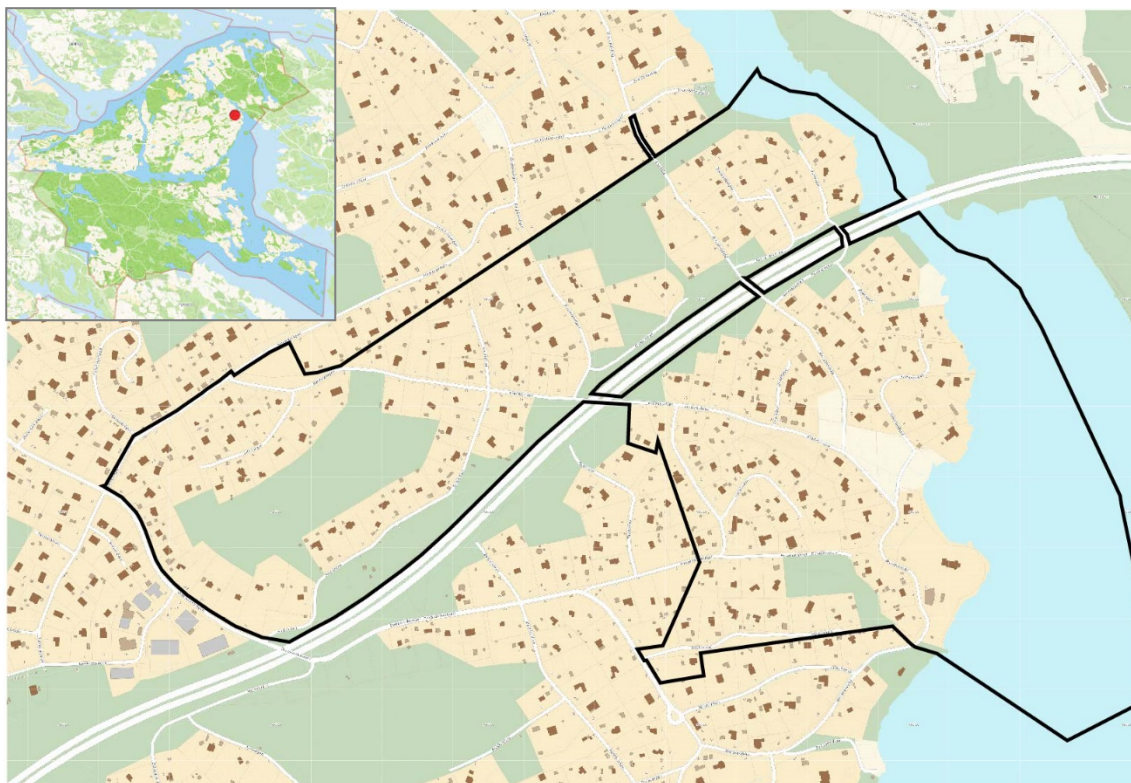


Solbrinken-Grundet

Detaljplan för Solbrinken-Grundet, fastighet Backeböl 1:497 m.fl. i Boo,
Nacka kommun



Kartan visar områdets angränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden bevaras och skyddas. Vidare kan en effektiv markanvändning i bullerutsatta lägen uppnås genom att i dessa lägen tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor och möjliggöra för bulleravskärmande flerbostadshus.

Detaljplanens främsta mål är att få en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar. Målet är vidare att allmänhetens tillgång till strandområden ska säkras.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen antog startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt den 9 december 2015, § 243. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser (2 kartblad samt karta för upphävande av strandskydd)
- Denna planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

Som bilagor till detaljplaneförslaget hör:

- Antikvarisk platsanalys 2016, bilaga 1
- Trafikbullerutredning sydöstra Boo – förutsättningar för att klara riktvärden för trafikbuller, bilaga 2
- Lista över fastigheter berörda av släntintrång, markintrång, och tillköp, bilaga 3
- Karta över fastigheter berörda av släntintrång, markintrång, och tillköp, bilaga 4

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Övergripande styrdokument såsom Översiktsplan, Kustprogram, Kulturmiljöprogram, Grönstrukturprogram
- Detaljplaneprogram för sydöstra Boo med tillhörande utredningar och underlag
- Miljöredovisning
- Behovsbedömning
- PM risk Solbrinken-Grundet
- Tilläggsutredning Sydöstra Boo – Solbrinken, trafikbuller
- Solbrinken-Grundet systemhandling – vägar, VA, dagvatten, geoteknik
- Skyfallsanalys för Nacka kommun
- Kvartersdialoger med fastighetsägare, våren 2016

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 12
4. Konsekvenser av planen	s. 25
5. Så genomförs planen	s. 31
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 38
7. Medverkande i planarbetet	s. 40

I. Sammanfattning

Projektet är en del av kommunens förnyelseplanering i sydöstra Boo. Förnyelseplanering innebär att kommunalt vatten och avlopp (VA) anläggs i äldre fritidshusområden för att förbättra miljön och att området omvandlas för att kunna fungera för permanentboende. För sydöstra Boo antogs ett detaljplaneprogram 2012.

Området Solbrinken-Grundet är ett äldre fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som fått en alltmer permanentbosatt befolkning. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Områdets väg- och tomtägareföreningar äger allmän platsmark inom området och ansvarar för drift och underhåll av vägarna.

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden bevaras och skyddas. Vidare kan en effektiv markanvändning i bullerutsatta lägen uppnås genom att i dessa lägen tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor och möjliggöra för bulleravskärmande flerbostadshus.

Projektets genomförs, i enlighet med kategorin långsiktigt hållbar planering i arbetsmodellen för förnyelseplanering i Boo, med kommunalt huvudmannaskap för vatten och spillvatten samt allmänna platser. Detaljplanens främsta mål är att få en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar och med reserverade ytor för kommunal service samt verksamheter och kontor för småföretagare.

Planförslaget möjliggör en mindre förtätning med cirka 70 tillkommande lägenheter i flerbostadshus, 7 tillkommande i radhus, 10 tillkommande i parhus och 18 nya villafastigheter. Planförslaget innebär att endast en huvudbyggnad per villafastighet får uppföras. Huvudbyggnader inom villafastigheter får innehålla högst 2 bostadslägenheter. Om samtliga villafastigheter utnyttjar möjligheten att inrymma 2 bostadslägenheter per huvudbyggnad möjliggör planförslaget för totalt cirka 450 bostäder, inklusive befintliga bostäder. Planförslaget medger även större byggrätter för villafastigheter. Strandskyddet upphävs på delar av kvartersmarken, på delar av parken vid Fiskebovägen, för lagligt uppförda byggnader som hamnar inom strandskydd, lagligt uppförda bryggor samt på lokalgator. Inom planområdet finns värdefulla kultur- och naturmiljöer som i viss utsträckning bevaras genom bestämmelser på plankartan.

Planförslaget kommer att medföra ett ökat permanentboende i området. Detta kommer exempelvis medföra mer bebyggelse i området och ökad trafik. Planförslaget kommer även innebära att strandområdet blir mer tillgängligt genom en viss upprustning av strandpromenaden. De viktigaste konsekvenserna av planen är minskade utsläpp till Baggensfjärden då kommunalt VA byggs ut i området, ett bidrag till bostadsförsörjningen

och kommunal service i form av en ordnad allmäntillgänglig park. En konsekvens är även att stora lummiga tomter ersätts av en tätare bebyggelse. I och med att området byggs ut kommer många träd att tas ner, vilket påverkar områdets karaktär.

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart på allmän platsmark kan tidigast ske under 1:e kvartalet 2019, respektive 1:a kvartalet 2022 på kvartersmark, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande, det vill säga byggstart efter beviljande av startbesked för bygglov, kan ske 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter att VA-utbyggnaden är färdig och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. Gatukostnader och VA-anläggningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandet av detaljplanen bedöms att få full kostnadstäckning för ombyggnad av gator i området och ett litet negativt netto för VA-utbyggnaden. Planförslaget innebär att ett fåtal fastighetsägare kommer att beröras av inlösen och släntintrång av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området, dessa fastigheter erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Kostnader för gatan fördelas mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med framtagna gatukostnadsutredning. 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.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet Solbrinken-Grundet utgör utbyggnadsetapp 2 i kommunens förnyelseplanering i sydöstra Boo. Detaljplaneområdet omfattar bland annat Solbrinken, del av Boo Strandväg och Evedalsvägen samt område Grundet. Detaljplaneområdet är cirka 75 hektar, varav cirka 16 hektar utgör vattenområde. Området angränsar till Baggensfjärden i öst, Rosbrinken i söder, Gustavsviksvägen i väst och Ringleksvägen i norr. Området korsas av Värmdöleden (väg 222).

Området omfattar cirka 190 fastigheter för fritidshus och permanent bostadsändamål vilket utgör samtliga fastigheter inom område M1, M2, N, K samt del av O, enligt tidigare indelning i kommunens förnyelseplanering. Kommunen äger en fastighet, Backeböl 1:453, där förskoleverksamhet bedrivs. Trafikverket äger ett antal fastigheter längs med Värmdöleden. Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap. Allmän platsmark (vägar och naturmark) inom planområdet ägs av vägföreningarna Baggenshöjdens tomtägareförening, Baggensviks tomtägareförening och Grundets vägförening. En kort gatusträcka, del av Backeböl 1:775 längsmed Ringleksvägen, ägs av Eriksviks tomtägareförening. En kort sträcka av Ringleksvägen, del av Backeböl 1:5 som ägs utav Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening, ingår även i planområdet.



Kartan visar detaljplanens omfattning. Plangräns i rött.

Översiktlig planering

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) är sydöstra Boo markerat som övrig regional stadsbygd. Planen anger omvandling till permanentboende och samordnad rening av avloppsvatten som förhållningssätt.

Kommunens översiktsplan, antagen 2012, anger för planområdet markanvändningen ”gles blandad bebyggelse”, som domineras av bostäder med en låg exploateringsgrad. Planområdet utpekats som omvandlingsområde av fritidshus till permanentbebyggelse. Område beräknas kunna förtätas, i huvudsak i form av friliggande småhus, men även med gruppbyggda småhus eller mindre flerbostadshus på befintliga fritidshustomter. En utveckling av småbåtshamnar och strandpromenad bör enligt översiktsplanen vidare utredas. Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Kustprogram

Enligt kommunens kustprogram, antaget 2011, ska de samlade kulturvärdena på land och i vattnet bevaras, förvaltas och utvecklas. Tillgängligheten till strand- och vattenområden ska förbättras och en långsiktigt hållbar utveckling av båtlivet ska möjliggöras.

Grönstrukturprogram

Enligt kommunens grönstrukturprogram, antaget 2011, ska det rörliga friluftslivet utvecklas och allmänhetens tillgång till bad och strand öka. Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god och en attraktiv och hållbar grönstruktur ska utvecklas.

Kulturmiljöprogram

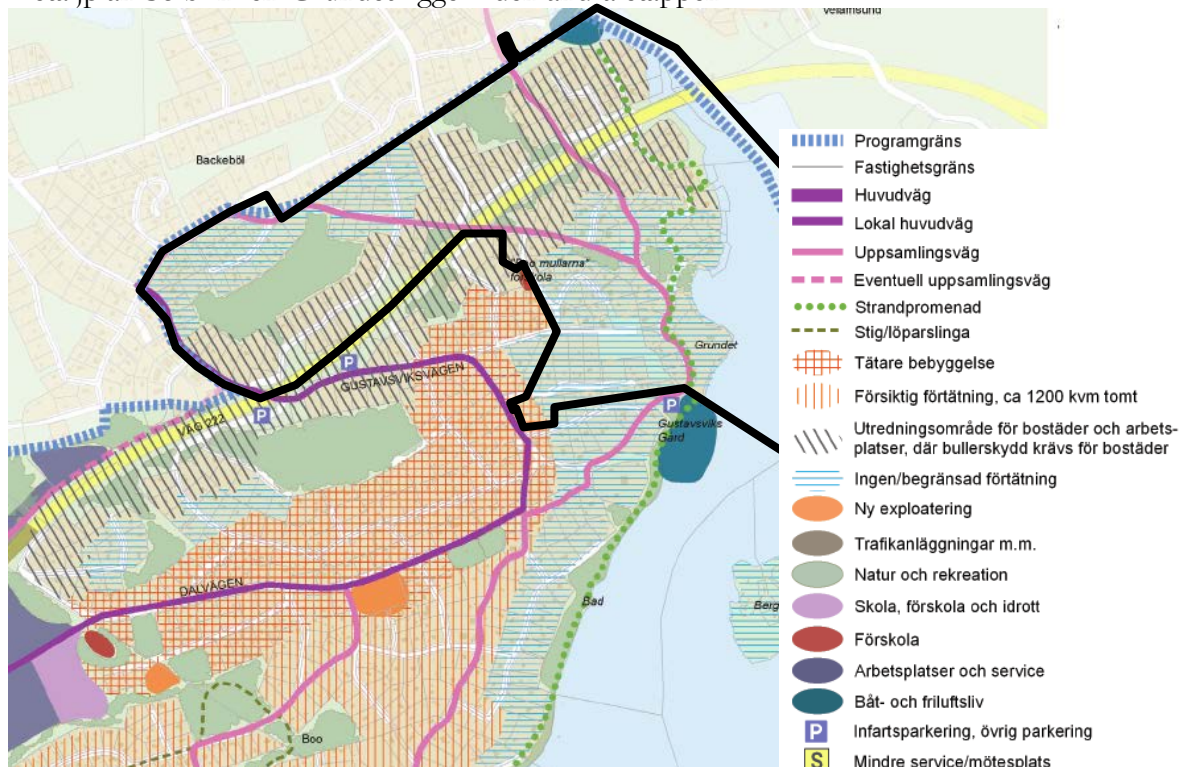
Kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, pekar ut kulturminnet Villa Grundet med närmiljö som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Programmet anger ett förhållningssätt som ska respekteras vid förändringar av området. Bland annat ska byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras, tillbyggnader och tillägg får inte dominera, tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden ska respekteras och hänsyn tas till strändernas natur- och kulturmiljö.

Andra projekt/beslut som berör planen

I angränsning till planområdet pågår detaljplanarbeten för Dalvägen-Gustavsviksvägen samt Mjölkkudden-Gustavsviks gård.

Detaljplaneprogram

Aktuellt område omfattas av detaljplaneprogram för sydöstra Boo, antaget 2012. Programmet, som omfattar ett större område med cirka 700 fastigheter, redovisar tidplaner, indelning av delområden för efterföljande detaljplaner samt huvudsaklig markanvändning. Detaljplan Solbrinken-Grundet ligger i den andra etappen.



Markanvändning enligt detaljplaneprogram för Sydöstra Boo. Planområdet markerat med svart linje.

Detaljplaner

Planområdet omfattas främst av områdesbestämmelser, men även av byggnadsplaner samt detaljplaner. För området gäller sedan tidigare:

- Förslag till ändring av del av byggnadsplan för del av Backeböl, Bpl 165 (laga kraft 1986-04-01)

- Nacka Eriksvik 2, Bpl 168 (laga kraft 1987-10-09)
- Detaljplan för Eriksvik 1, del av Backeböl, Dp 23 (laga kraft 1989-07-06)
- Nacka Eriksvik 3, Dp 26 (laga kraft 1989-10-13)
- Områdesbestämmelser för Södra Boo, Ob 2 (laga kraft 1992-04-02)
- Detaljplan för del av Eriksvik, Backeböl 1:275 m.fl. fastigheter vid Ringleksvägen, Dp 97 (laga kraft 1993-06-17)
- Detaljplan för del av Backeböl 1:7, Dp 135 (laga kraft 1995-11-29)
- Ändringar av områdesbestämmelser för södra Boo (Ob 2), Ob 17 (laga kraft 2002-06-14)
- Ändring av områdesbestämmelser för del av södra Boo, Ob 18 (laga kraft 2003-04-11).
- Områdesbestämmelser för södra Boo, Ob 21 (laga kraft 2006-04-06)
- Ändring av detaljplan för del av Backeböl, Eriksvik III, Dp 312 (laga kraft 2003-04-11)
- Detaljplan för del av Backeböl Evedalsvägen/Solbrinken, Dp 320 (laga kraft 2003-10-02, genomförandetiden går ut 2018-10-02)
- Detaljplan för del av Backeböl Lillsvängen, Dp 291 (laga kraft 2002-07-10, genomförandetiden går ut 2017-07-10)

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

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 att de natur- och kulturvärden som finns skyddas i sin helhet. Turismen och 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. Avgränsning på fastlandet har i kommunens översiktsplan normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att planområdet berörs av detta riksintresse.

Området berörs även av riksintressen för kommunikationer i form av Värmdöleden som är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Aktuell detaljplan omfattas av miljökonsekvensnormer för luft och ytvatten (Baggensfjärden).

Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids idag inte vid Värmdöleden eller i övriga delar av planområdet.

Baggensfjärden har idag otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Detta beror bland annat på, förutom den allmänna problematik som gäller andra vattenområden i stockholmsregionen, tidigare punktkällor inom avrinningsområdet som medfört att föroreningar ackumulerats i bottensedimenten. Spillvatten, skogsbruk, gödsling av trädgårdar, båtbottnfärger och vägdagvatten påverkar även fjärdens belastning.

Enligt miljökvalitetsnormen för Baggensfjärden ska kvalitetskravet god ekologisk status uppnås år 2027. Kvalitetskravet för den nu gällande kemiska ytvattenstatusen är god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till år 2027 för tributyltennföreningar, bly och kadmium samt mindre stränga krav för kvicksilver och bromerade difenyletrar.

Klimat och hållbarhet

Inom planområdet finns lågpunkter där vatten riskerar att bli stående och orsaka en översvämning på ytan i samband med ett extremregn, det vill säga ett regn med en återkomsttid på 100 år. Ytor har identifierats där det finns risk för skador på vägar och bebyggelse, vilket anges i underlaget ”PM dagvatten, teknisk förstudie”. På grund av höjda havsnivåer i framtiden behöver ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs Östersjökusten placeras ovanför 2,70 meter, räknat i höjdsystem RH2000.

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet gäller 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet, men är idag upphävt inom vissa delar av planområdet.

Området idag

Området omfattar 184 befintliga fastigheter för bostadsändamål som är cirka 550–12 500 kvadratmeter till ytan. Majoriteten av fastigheterna är cirka 1 500-2 200 kvadratmeter. Fastigheter i de nordvästra delarna av planområdet är generellt sett mindre. Cirka 70 fastigheter är klassade som permanentboende i befintliga planer. Antalet hushåll som bor permanent i området är dock betydligt större.

Markförhållanden och geotekniska förutsättningar

Området varierar kraftigt i höjd mellan cirka +0 och +65 meter över havet, där berg i dagen generellt återfinns i de lokala högpunkterna och jord i lågpunkterna. Jordlagerföljden består generellt av en överbyggnad av friktionsjord (stenig grusig sand) på lera på morän på berg. Bergytan kan utifrån sonderingar förväntas vara uppsprucken.

Inga kända föroreningar (MIFO-objekt) finns inom planområdet. I samband med geoteknisk provtagning vid parken vid Fiskebovägen uppmärksammades petroleumdoft. Kompletterande miljöteknisk undersökning visar dock att punkterna inte är förorenade. Bålplatsen i parkområdet är sannolikt förorenad i mindre grad på grund av eldning. Provtagning av vattnet vid badet vid Kustvägen har skett inom planarbetet och bedöms vara tjänligt (enligt Havs och Vatten myndighetens "Vägledning för strandbad enligt direktiv 2006/7/EG). En verksamhet med växthus har tidigare funnits utanför planområdet (MIFO-objekt F0182-5267 Gustavsviksvägens växthusområde). Idag är området exploaterat med småhus och småindustri.

Naturvärden och landskapsbild

Området består av ett sprickdalslandskap med skogsklädda bergshöjder som sluttar mot Baggensfjärden. Både dalgångar och bergssluttningar är idag bebyggda med fritidshus och villor. På vissa höjdparter är naturen bevarad men svårframkomlig. Området upplevs som grönt, men en stor del av marken är privatägd. Gränser mellan privat och allmän mark är ofta otydlig och små släpp mellan fastigheter inte alltid framkomliga.

Planområdet består till övervägande del av hållmarksskog med inslag av värdefull äldre barrskog och ädellövskog såsom ek. Naturen kännetecknas av tallmarker rika på stående och liggande död ved samt äldre träd med talticka, vilket indikerar lång kontinuitet och att skogen varit orörd i många hundra år. Fuktiga partier förekommer vilka fungerar som fördröjningsmagasin för dagvatten. Naturområdet norr om Grusbrinken har förutsättningar för att vara en god livsmiljö för groddjur. Strandzonerna med vassar och grunda bottnar är biologiskt mycket värdefulla miljöer. Vattenområdet utanför Baggenstaket bedöms ha högt naturvärde. Området är påverkat av bebyggelse, båttrafik och hårt exploaterade vikar.

Det har inte genomförts en naturvärdesinventering vid framtagande av planen, därför är växter, insekter, fåglar och områdets ekologiska konnektivitet okända.

Kulturvärden

Områdets karaktär ges av sprickdalslandskapet med dess bergspartier och smala dalgångar. Bebyggelsen är varierad och till största delen anpassad till den kuperade marken. Karakteristiskt för området är en låg bebyggelse på höjdsträckningar, men trots den stora mängden fritidshus har en högre bebyggelse från senare delen av 1900-talet en dominans på många platser. Öppna låglänta partier finns främst vid östra kuststräckningen. En lummig grönska dominerar vyn från vattnet.

Villa Grundet är ett sommarnöje i schweizerstil som trots förändringar har kvar mycket av den tidsenliga karaktären. Villans kulturhistoriska värden är främst kopplade till samhällshistoriska värden i form av traditionen med sommarnöjen samt vad det kan berätta om samhälls- och bebyggelseutvecklingen.

En stor del av fritidsbebyggelsen har rivits eller byggts om kraftigt men ett fåtal fritidshus och stugor har bevarat sin ursprungliga karaktär. Dessa stugor har ett kulturhistoriskt värde som är kopplade till socialhistoriska och byggnadshistoriska värden genom de olika utvecklingskedan av fritidsbebyggelse som företeelse samt till områdets bebyggelsehistoria.

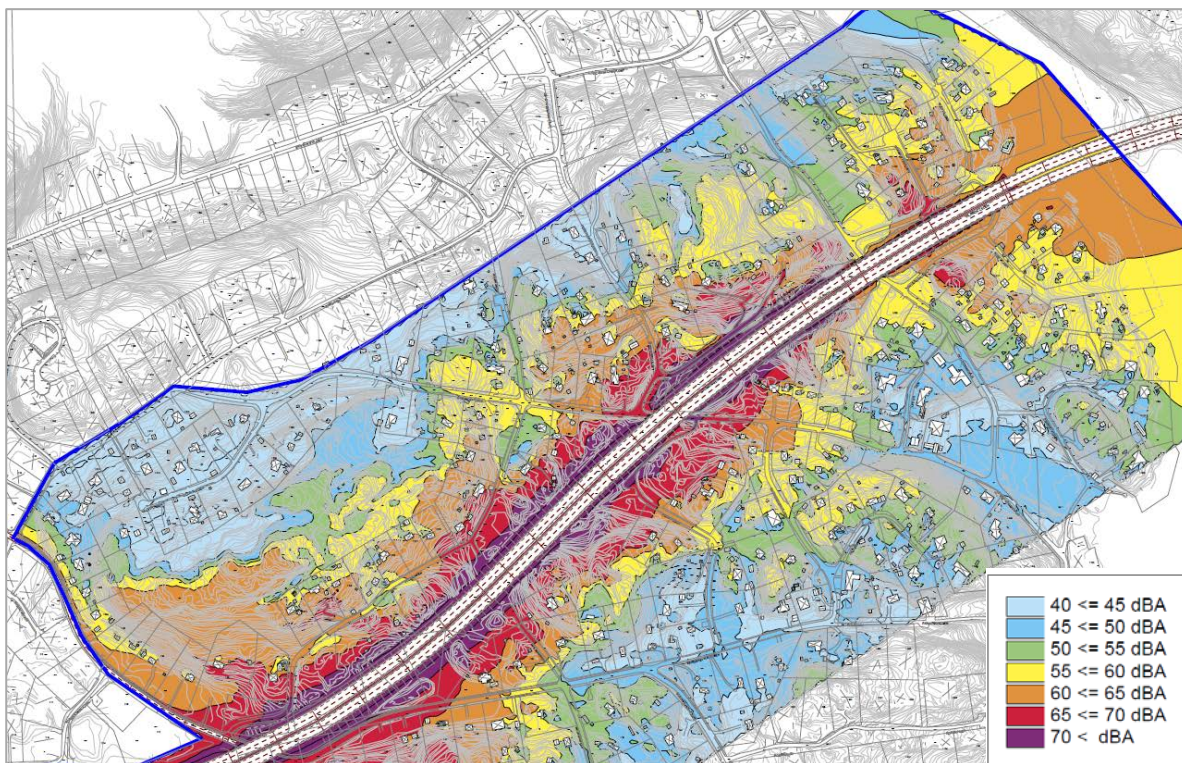
Området har även ett antal kulturhistoriskt intressanta hus från slutet av 1950-talet och början av 1960-talet. Byggnaderna har framförallt arkitekturhistoriska värden som fina representanter för 1950 och 1960-talets arkitektur, men berättar även om områdets utveckling och omställningen mot permanentbostäder som skedde vid tiden.

Under planarbetet har en platsanalys utförts som utgår ifrån den bebyggelseinventering som togs fram i samband med detaljplaneprogram för sydöstra Boo. Analysen visar att på 16 fastigheter finns byggnader som antingen är kulturhistoriskt värdefulla eller kulturhistoriskt särskilt värdefulla. I bilagan *Antikvarisk platsanalys 2016* redovisas inom vilka fastigheter byggnader bedömts som särskilt värdefulla med motivering.

Inom planområdet finns 3 vrak som klassas som fornlämningar.

Buller

Delar av planområdet är mycket utsatt för trafikbuller från Värmdöleden/väg 222. En detaljerad bullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet med individuella bullernivåer för berörda fastigheter. Många av fastigheterna längsmed Värmdöleden har bullernivåer om 65-70 decibel (dBA) ekvivalent nivå, ett antal har nivåer över 70 dBA. I bilaga *Sydöstra Boo, Nacka - förutsättningar för att klara riktvärden för trafikbuller* redovisas bullernivåer för samtliga bullerutsatta fastigheter.



Trafikbuller från Värmdöleden, ekvivalent nivå 2 meter över mark.

Risk

Värmdöleden (väg 222) är utpekad som primärled för transport av farligt gods, vilket medför risker för boende intill leden i händelse av olycka. Ett risk-PM har tagits fram för planområdet för att utreda olycksrisker kopplade till transport av farligt gods. Enligt PM:et har dessa transporter låg olycksfrekvens, men kan vid olycka generera stora konsekvenser

för området i händelse av olycka, vilket kan orsaka negativ påverkan på människors liv och hälsa.

Service

Orminge centrum är stadsdelscentrum i kommundelen Boo och nås med cykel, buss eller bil från planområdet. Förskolan Boo-mullarna ligger inom planområdet på Baggensviksvägen, fastighet Backeböl 1:453, och drivs av ett friluftsföräning. Förskolan har 2 avdelningar. Idag finns det problem med framkomlighet vid förskolan i samband med hämtning och lämning av barn. Med hänsyn till den förtätning som sker i sydöstra Boo planerar kommunen för fler skolor och förskolor inom sydöstra Boo. I närheten finns Boo Gårds skola och förskola, samt idrottsplatsen Boovallen vid Galärvägen, cirka 1 500 meter från planområdet.

Friytor och rekreation

I planområdet finns en park vid Fiskebovägen som är en öppen äng med lekplats och utrymme för bollsport. Platsen upplevs dock som outnyttjad och bristfälligt underhållen. Stränderna utgör områdets främsta tillgång men de är idag oframkomliga på grund av vassvegetation och privata strandfastigheter. Vissa strandpartier har låg orienterbarhet. Piren vid Grundet möjliggör bad och sittplatser som nyttjas frekvent av boende i området. I anslutning till parken finns en brygga med cirka 15 båtplatser. Vid Kustvägens södra del finns en anordnad badplats. Vid Kustvägens norra del ligger en småbåtshamn med cirka 50 båtplatser. Gångvägen till småbåtshamnen är svårtillgänglig.

I planområdet finns 2 större områden med naturmark. Naturområdet söder om Lillsvängen används för lek och rekreation och stigar genomkorsar området, men är svårtillgängligt. Naturområdet vid Grusbrinken har potential att används som en målpunkt för rekreation, men är otillgängligt och entrén till området upplevs idag otydlig.

I området finns ett antal allmänt tillgängliga utsiktsplatser. Höjdlägen främst vid naturområdet söder om Ekbackavägen samt vid Hällbrinken har fina utblickar mot vattnet.

Gator och trafik

Det lokala vägnätet är smalt och planerades under 1930–40-talen för att trafikförsörja fritidshusområden. Vägarna följer i huvudsak landskapets sprickdalar och är väl anpassade i terrängen. Det medför att vissa vägsträckor har mycket brant lutning upp mot 10-19 %. Vägbredderna är cirka 2,7–4,8 meter och i allmänhet är vägstandarden låg med dålig sikt i korsningar på flera platser. Flertalet av vägarna är asfalterade men med skiftande bärighet på grund av svag underbyggnad och ett fåtal av vägarna är grusbelagda. Boo Strandväg och Evedalsvägen är områdets huvudsakliga tillfartsvägar, vilka också har gatubelysning med äldre stolpar och luftledning. Det finns inga anlagda gångbanor längsmed vägarna. Enstaka gångvägar och naturstigar finns som genvägar i naturen mellan olika gator.

Det förekommer att diken delvis täckts igen vid utfarter med konsekvensen att dagvatten inte leds i avsett dike och stående dagvatten förekommer på vägar, vilket medför ökat slitage på vägkroppen.

Ingen kollektivtrafik går igenom planområdet. Området trafikförsörjs idag utmed Gustavsviksvägen av busslinje 418 och 448. Till/från Slussen tar det cirka 40 minuter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett befintligt kommunalt vatten- och spillvattennät finns i anslutning till planområdets norra delar. Lillsvängen, Ringleksvägen samt delar av Evedalsvägen, Solbrinken och Gustavsviksvägen är anslutna till nätet. Området i övrigt består av enskilda anläggningar. Fastigheterna har vattenförsörjning via egna brunnar. I delar av planområdet finns problem med vattenkvaliteten såsom saltvatteninträngning, sinande brunnar och föroreningar.

Avfallshantering

Nacka kommun svarar för avfallshanteringen i området. Sopkärl för respektive hushåll är placerade på kvartersmark. Återvinningsstationer för returförpackningar och tidningar finns vid Boo Gårds skola och korsningen Gustavsviksvägen/Värmdövägen. Närmaste miljöstation är belägen vid bensinstation i Orminge.

El och värme

Befintliga tele- och elledningar löper huvudsakligen som luftledningar längs gatorna. En transformatorstation ligger vid Boo strandväg norr om Värmdöleden. Det finns inget fjärrvärme utbyggt i området.

Dagvattenhantering

Området avvattnas från högre terräng ner till lägre markområden och når slutligen recipienten Baggensfjärden via ytlig avrinning, öppna diken, trummor och ledningar. Marken har dåliga infiltrationsegenskaper i delar av området med berg i dagen, tunna jordlager och lera. Marken i området har en mer fördröjande än infiltrerande förmåga. Större delen av området är därför ofta beroende av en fungerande avledning via vägdiken, medan områden med direkt anslutning till havet generellt avvattnas direkt ut i recipienten. Inga kända reningsanläggningar finns, men en viss rening sker idag naturligt i dikesområdet samt över grönytor. Dagvatten tillförs även från Värmdöleden.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Allmänt

Planförslaget möjliggör en omvandling från fritidsboende till permanentboende. Avstyckning och förtätning är möjlig inom vissa fastigheter. Planförslaget möjliggör en mindre förtätning med cirka 70 tillkommande lägenheter i flerbostadshus, 7 tillkommande i radhus, 10 tillkommande i parhus och 18 nya villafastigheter. Planförslaget innebär att

endast en huvudbyggnad per villafastighet får uppföras. Området avses bli långsiktigt hållbart genom att det kan förtätas i den takt fastighetsägare önskar. Huvudbyggnader inom villafastigheter får innehålla högst 2 bostadslägenheter. Om samtliga villafastigheter utnyttjar möjligheten att inrymma 2 bostadslägenheter per huvudbyggnad möjliggör planförslaget för totalt cirka 450 bostäder, inklusive befintliga bostäder samt tillkommande. Ingen fastighet får en minskad byggrätt i och med planförslaget.

Styckningsrätter friliggande bebyggelse

Fastighetsstorlekar inom området föreslås variera mellan 900-4 000 kvadratmeter beroende på läge och fastighetens förutsättningar. Ett undantag utgör exempelvis Villa Grundet som bibehålls i sin helhet och omfattar cirka 12 000 kvadratmeter. Förtätning möjliggörs genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras på plankartan. Lämpliga avstyckningar begränsas dock av varierad topografi, strandskydd, trafikbuller och riskavstånd till Värmdöleden samt höga kultur- och naturvärden. 13 fastigheter föreslås få möjlighet till styckning.

Av plankartan framgår minsta fastighetsstorlek för samtliga fastigheter, vilket regleras med bestämmelse d. Då en del fastigheter är mer än dubbelt så stora än minsta angivna fastighetsstorlek, finns möjlighet att avstycka dessa fastigheter och tillskapa ytterligare byggrätter. En illustrationskarta bifogas planhandlingarna som illustrerar föreslagna avstyckningsmöjligheter. Föreslagna fastighetsgränser regleras inte i detaljplanen.

Byggrätter och utformning av villor och parhus

Planförslaget medger en generell byggrätt för villor och parhus. Enligt denna byggrätt får endast en huvudbyggnad per fastighet uppföras. På fastighet som högst är 1 200 kvadratmeter får huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6,0 meter ej uppta större byggnadsarea än 14 % av fastighetsarean, dock högst 150 kvadratmeter. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 meter får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av fastighetsarean, dock högst 130 kvadratmeter.

På fastighet som är större än 1 200 kvadratmeter får huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6,0 meter ej uppta större byggnadsarea än 14 % av fastighetsarean, dock högst 180 kvadratmeter. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 meter får inte uppta större byggnadsarea än 11 % av fastighetsarean, dock högst 165 kvadratmeter.

20 fastigheter har befintliga byggnader som är större än ovanstående byggrätt. För dessa fastigheter föreslås en individuellt anpassad byggrätt baserat på inventering av befintlig byggnadsarea och höjd. Huvudbyggnader som är högre än 8,5 meter regleras även med minsta takvinkel.

Parhus får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter. Parhus får ej uppta större byggnadsarea än 18 % av fastighetsarean, dock högst 110 kvadratmeter.

Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd om 4,0 m och får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvadratmeter.

Vid placering av ny bebyggelse lämnas generöst med förgårdsmark mot vägarna lämnas så att området uppfattas som ett bostadsområde i natur- och parkmiljö. Generellt gäller i förslaget att huvudbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och 6,0 meter från gata. Komplementbyggnader får placeras 2,0 meter från fastighetsgräns. Parhus får byggas i gemensam fastighetsgräns.

Flerbostadshus och grupphus

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning med radhus och flerbostadshus på 4 platser.

4 radhus föreslås på fastigheten Backeböl 1:446 på Grusbrinken. Idag är fastigheten bebyggd med ett mycket bullerutsatt fritidshus, varför ny bebyggelse måste utformas med hänsyn till bullersituationen. Bulleravskärmande utformning är möjligt, vilket skapar en tyst sida för utevistelse och en förbättrad boendemiljö ur bullersynpunkt.



Exempelutformning radhus vid Grusbrinken, vy mot nordväst ovan, vy mot sydöst nedan. (Fabrizio Marescotti Arkitekt, 2017).

Inom fastighet Backeböl 1:89 på Rosbrinken föreslås 9 lägenheter och 3 radhus. Lägenheterna ingår i ett mindre flerbostadshus om 3 våningar. Radhusen föreslås i 2 våningar för att anpassas till intilliggande villabebyggelse. Under radhusen, i den naturliga slänten mot flerbostadshuset, anordnas förråd och avfallsrum i suterrängvåning. Fastigheten är större än genomsnittet i området och har goda möjligheter till kollektivt resande med busshållplats inom 100 meters gångavstånd. Ny bebyggelse närmast Gustavsviksvägen måste utformas med hänsyn till trafikbuller från bussgatan. Bulleravskärmande utformning på platsen är möjligt och bebyggelsen skapar en tyst sida för utevistelse.



Exempelutformning flerbostadshus i 3 våningar (t.h.) och radhus i 2 våningar (t.v.) vid Rosbrinken (Michal P Arkitekter, 2017). Vy mot söder.

Ett flerbostadshus med cirka 30 lägenheter föreslås på fastigheterna Backeböl 1:37 och 1:38 på Gustavsviksvägen, norr om Värmdöleden. Fastigheterna är mycket bullerutsatta och idag bebyggda med fritidshus. Föreslagen utformning med en byggnad i vinkel mot Värmdöleden skärmar av trafikbuller från leden och möjliggör en tyst sida för utevistelse. Läget har goda kommunikationsmöjligheter med busshållplats på gatan utanför fastigheterna.



Exempelutformning flerbostadshus i 3 våningar vid Gustavsviksvägen (Aedis Arkitekter, 2017). Vy mot nordöst.

På Evedalsvägen söder om Värmdöleden på fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619 föreslås ett flerbostadshus med cirka 30 lägenheter. Fastigheterna är mycket bullerutsatta och idag bebyggda med fritidshus. Föreslagen utformning av bebyggelsen i vinkel mot Värmdöleden och Evedalsvägen skärmar av bullret och möjliggör en tyst sida för utevistelse. Föreslagen bebyggelse är uppdelad i byggnadsvolymer och utförda i 3 våningar. Byggnadsdelen i hörnet mot Evedalsvägen-Värmdöleden möjliggör för parkeringsgarage i suterrängvåning. Angöring förläggs mot Evedalsvägen.



Exempelutformning flerbostadshus i 3 våningar vid Evedalsvägen (NOOA, 2017). Vy mot väst.



Illustrationsplan exempelutformning, byggrättens placering på fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619 med volymer som anpassas till terrängen (NOOA, 2017).

Vid Ekbackavägen och Rosbrinken föreslås 3 parhus och 3 villor på tidigare obebyggd naturmark. Platsen är utpekad i program för sydöstra Boo inom område för försiktig förtätning. Byggrätterna föreslås vara samma som resterande villor och parhus i planområdet. 2 av villorna är placerade på en höjd som är synlig från vattnet som omfattas

av riksintresse för kust och skärgård. Föreslagna fastigheter ges en något större minsta fastighetstorlek än i övriga delar av planområdet och marklov för trädfällning regleras inom fastigheterna för att värna landskapsbilden.

Verksamheter

Permanent bostadsanvändning bedöms olämpligt på några av de mest bullerutsatta fastigheterna längs med Värmdövägen som idag är planlagda för fritidshus (se vidare avsnitt Buller s. 22). Verksamheter, småindustri och/eller kontor föreslås på 10 befintliga fastigheter, varav 8 är bebyggda med fritidshus och 2 utgör obebyggd naturmark. Verksamheterna bedöms sammanlagt generera ungefär 30-60 arbetsplatser, och bidrar till att möta behovet av små verksamhetslokaler som finns i kommunen.

För Backeböl 1:40, 1:423, 1:540, 1:557 och 1:559 ändring från bostadsanvändning till kontorsanvändning med byggrätt om 100 kvadratmeter byggnadsarea och högsta nockhöjd 8,5 meter. Kontorsanvändning med samma byggrätt föreslås även på 2 nya avstyckade fastigheter från fastighet Backeböl 1:374.

För Backeböl 1:568–570 och del av 1:497 föreslås markanvändningen småindustri/kontor/verksamheter. Fastigheterna Backeböl 1:568–570 är idag planlagda för fritidshus men saknar huvudbyggnader. Backeböl 1:497 utgörs av naturmark och ägs av Baggenshöjdens tomtägareförening. Dessa bildar ett sammanhängande stråk av verksamhetsbebyggelse inom området mellan Värmdöleden och Solbrinken, och kan betraktas som en förlängning av befintligt arbetsplatsområdet på västra sidan om Gustavsviksvägen. Byggrätten möjliggör cirka 3 000 kvadratmeter byggnadsarea med högsta nockhöjd 9 meter som kan inrymma ett högre markplan och ett lägre entresolplan. Detta motsvarar cirka 4 500 kvadratmeter bruttoarea. Byggrätten möjliggör cirka 25 små verksamhetslokaler om vardera 100 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnaden ska utformas med pulpettak med takfall mot Solbrinken. Det gör byggnadshöjden, och visuella intrycket, lägre mot bostäderna i nordväst och högre mot Värmdöleden. Byggnadens utformning syftar till att minska bullerpåverkan på befintliga bostäder i norr genom att avskärma bullret. Byggnaderna kan sammanbyggas med bullerskärm på de platser där bebyggelse inte uppförs.

Skyddsvegetation föreslås mellan verksamhetsbyggnaderna och Solbrinken för att minska det visuella intrycket av föreslagen bebyggelse från bostäderna, vilket på plankartan regleras genom bestämmelse om marklov för trädfällning. Angöring till verksamheterna föreslås västerut mot Gustavsviksvägen, och varuleveranser samt parkering föreslås söder om byggnaderna mot Värmdöleden. Detta för att minska tillkommande buller och störning för de boende. Ett skyddsavstånd om 25 meter från Värmdöleden regleras med prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, på grund av olycksrisk.

Förskola

Befintlig förskola på Baggensviksvägen planläggs för förskola. Byggrätten anpassas till befintlig huvudbyggnad och höjd. En yta för personalparkering föreslås norr om befintlig fastighetsgräns. Lastningszon för sopbil och yta för hämtning och lämning föreslås längsmed Baggensviksvägen för att förbättra trafiksituationen vid förskolan.

Mark och växtlighet

Bevarad mark och växtlighet

Planförslaget är anpassat för att bevara områdets karaktär med varierad topografi.

Strandlinjen och vassområdet vid parken vid Fiskebovägen bevaras som allmän plats. De större naturområdena på höjderna bevaras. Naturområdet vid Ekbackavägen föreslås tas i anspråk för villor och parhus. Park- och naturmark planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

Utbyggnad av gatunätet ska göras med hänsyn till naturvärden. Träd och naturmiljöer bevaras långsmed planområdets vägar i de mest skyddsvärda miljöerna, i enlighet med framtagna förstudie.

Marklov för trädfällning

Förekomst av stråk med ädellövträd och äldre tallar har värde för landskapsbilden, kulturhistoriska miljön och biologiska mångfalden. Därför föreslås skyddsbestämmelse n_1 och utökad lovplikt för trädfällning på allmän plats och kvartersmark inom dessa stråk. Skydd av träd utgår från utpekade områden av ädellövträd i detaljplaneprogrammet.

Bestämmelsen n_1 innebär att värdefulla ädellövträd och tallar med stamdiameter överstigande 0,3 meter, mätt 1,3 meter upp på stammen, inte får fällas. Bestämmelsen n_2 innebär att träd som har en stamdiameter över 0,3 m på en höjd av 1,3 m över mark får inte fällas. Skyddsbestämmelserna är kombinerade med prickmark, vilket innebär att byggnader inte får uppföras. Marklov krävs generellt i området för fällning av träd, vilket kan ges om det finns särskilda skäl. Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. Riskträd får fällas, vilket är träd som riskerar falla med skada på person eller egendom. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen.

Träd och växtlighet vid ny exploatering

Ny bebyggelse bör placeras varsamt i terrängen och anpassas till befintliga topografiska förutsättningar för att minimera fyllnads- och schaktarbeten.

Skydd för träd och växtlighet föreslås inom vissa områden där exploatering möjliggörs. På platser med ny exploatering där utblickar finns mot vattnet, föreslås träd skyddas med hänsyn till områdets karaktär och riksintresset för kust och skärgård. På dessa platser föreslås n_1 -bestämmelse som innebär skydd av mark och växtlighet, se avsnitt ovan. På platser där träd och växtlighet kan verka trafikbullerdämpande för bostäder, och visuellt avskärma bostäder från trafik, föreslås träd bevaras som skyddsvegetation, vilket regleras på plankartan.

Lek och utevistelse

Planförslaget ska förbättra tillgängligheten till befintlig grönstruktur för att fler ska hitta till och kunna nyttja områdets natur och strandlinje.

Parken vid Fiskebovägen föreslås utvecklas till en allmän park med lekytor och plats för både vuxna och barn att mötas och umgås. Inom parken planeras viktiga funktioner såsom fördröjning av dagvatten, olika former av lekytor samt gångstråk som binder samman gatorna och strandpromenaden. Vidare ska sikten mot vattnet tas tillvara och möjligheten att ha valborgsfirande med bål kvarstå.



Exempelutformning av parken vid Fiskebovägen (Sigma, 2017).

För att tillgängliggöra befintliga naturområden vid Lillsvängen och Grusbrinken förtydligas entréer med annan markbeläggning och vägvisningsskyltar.

Den befintliga strandpromenaden görs mer tillgänglig och tydlig i hela sydöstra Boo för att ge möjlighet till sammanhängande promenad. Inom planområdet förblir delar av stranden privat vid Boo strandväg, Fiskebovägen och Kustvägen och här föreslås promenaden gå längsmed gatorna. Planförslaget innebär att den del av strandpromenaden som idag korsar fastigheten Backeböl 1:749 istället förläggs i fastighetens västra del för att tydliggöra att stigen är allmänt tillgänglig. Gångvägen mellan Kustvägen och Liljevachsvägen görs mer tillgänglig och blir en tydlig del av strandpromenaden. Längs vattnet förbättras framkomlighet till attraktiva målpunkter såsom bad och båtplatser.

Badplatser och båtlivet utvecklas och bevaras. Piren vid Grundet föreslås bevaras tillgänglig för allmänheten. Badplatsen vid Kustvägens södra del bevaras.

Kulturmiljö

En byggnad med ett särskilt kulturhistoriskt värde skyddas i planförslaget, vilket regleras med bestämmelsen q, samt med bestämmelsen r för rivningsförbud. Byggnader som inte har lika högt värde, men som är betydelsefulla för områdets historia regleras med varsamhetsbestämmelser, k, på plankartan. Planförslaget har även utformats med en utökad byggrätt motsvarande den kulturhistoriskt intressanta byggnaden för ett urval av fastigheter, för att stimulera att byggnader med kulturhistoriska värden bibehålls. Detta regleras med bestämmelsen e₅ på plankartan. Totalt har 14 byggnader reglerats med skydds- och varsamhetsbestämmelser på plankartan.

Båtplatser och bryggor

Befintliga lagligt uppförda bryggor inom planområdet omfattas av WB-område (privata bryggor) eller WV-område (föreningsbryggor eller motsvarande). Det innebär att strandskyddet undantas för den yta som bryggan upptar. För de större bryggor som har Y-bommar har bommarna inkluderats i WV-området.

Buller

Problemen med trafikbuller från Värmdöleden påverkar utformningen av planförslaget. Regeringen har tagit fram nationella trafikbullerriktvärden i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som trädde i kraft den 1 juni 2015. Riktvärdena för bostadsbyggnader är:

- Dygnskvivalent ljudnivå överskrider inte 55 decibel (dBA) vid någon fasad.
- Om dygnskvivalent ljudnivå överskrider 55 dBA vid någon fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en bullerdämpad sida där dygnskvivalent ljudnivå inte överskrider 55 dBA och maximal ljudnivå inte överskrider 70 dBA mellan kl. 22.00 och 06.00.
- I anslutning till bostäderna ska det finnas en uteplats med högst 50 dBA dygnskvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.
- Om maximal ljudnivå vid uteplats överskrider 70 dBA bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
- Bostad 10 m före och 20 meter efter busshållplats ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dBA maximal ljudnivå.

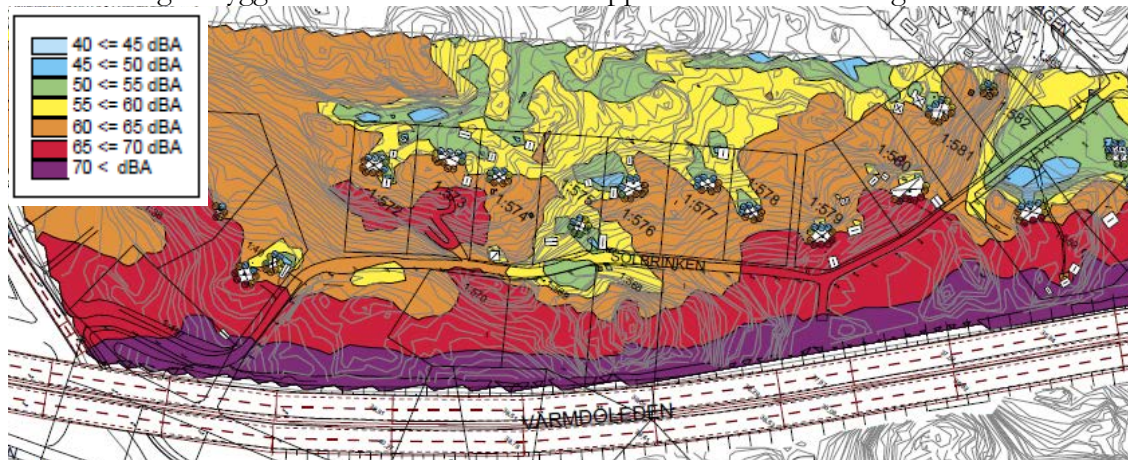
En generell planbestämmelse reglerar att all tillkommande och ändrad bostadsbebyggelse ska uppnå riktvärdena som beskrivs i förordningen.

Framtagen detaljerad bullerutredning visar att 71 bostadsfastigheter har bullernivåer som överskrider riktvärdena i förordningen. En stor del av dessa fastigheter behöver tillämpa undantag för att klara riktvärdena, det vill säga hälften av bostadsrummen mot bullerdämpad sida av byggnaden och bullerdämpad uteplats. Utredningen beskriver förslag på åtgärder för de bullerutsatta fastigheterna. Bullerskärmar möjliggörs på prickmark, mark där byggnad inte får uppföras.

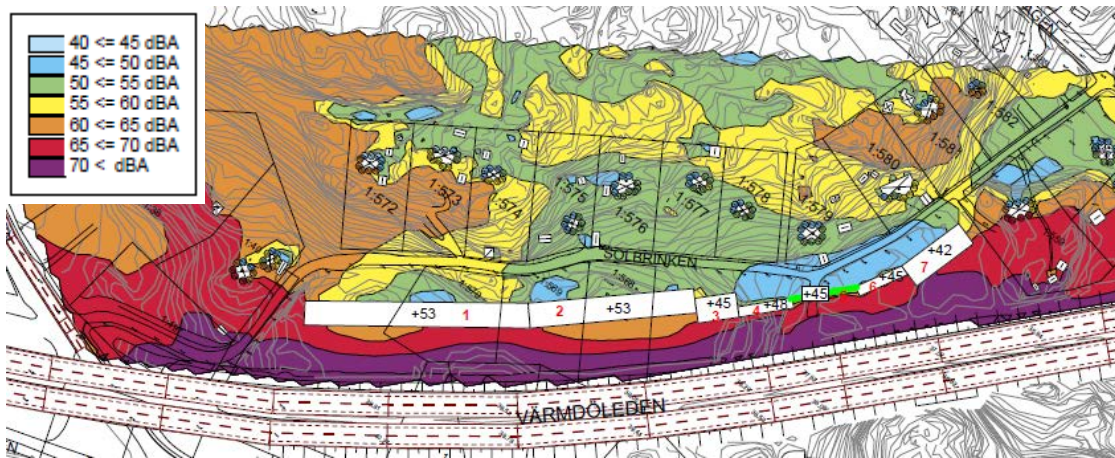
Ingen styckning tillåts för de fastigheter som är mest utsatta för trafikbuller och har nivåer över 60 dBA ekvivalent nivå på större del av fastigheten. Begränsningen syftar till att inte tillskapa nya bostäder i bullerutsatta lägen.

9 fastigheter som idag är planlagda för fritidshus föreslås undantas från permanent bostadsanvändning för villatomter. Fastigheterna bedöms olämpliga att planläggas som villatomter, då bullernivåerna överstiger 65 decibel ekvivalent nivå på större delen av tomtens vistelseyta. Riktvärdena för buller skulle möjligen kunna uppnås om helt nya bostadshus uppförs med omfattande bullerdämpande åtgärder, men även då kan det vara svårt att uppnå riktvärdena enligt framtagen bullerutredning. Även om nya bostadsbyggnader uppförs utsätts människor för mycket höga bullernivåer på vistelseytorna utomhus på tomten, och bedöms därmed vara olämpliga villatomter. Bedömningen utgår från ekvivalent nivå på 2 meters höjd eftersom människor främst vistas inom 0-2 meter över mark på tomterna. Maximala nivåer är inte lika höga och bedöms därför inte påverka boende i lika hög grad. På de 9 fastigheterna föreslås annan markanvändning än villor. På fastigheten Backeböl 1:38 föreslås flerbostadshus som utformas för att uppnå riktvärdena för trafikbuller för bostadsbyggnader med undantag, genom hälften av bostadsrummen mot bullerdämpad sida och bullerdämpad uteplats. Bebyggelsen kan även verka bulleravskärmande för intilliggande villabebyggelse. På fastigheterna Backeböl 1:40, 1:423, 1:540, 1:557 och 1:559 föreslås ändrad markanvändning till kontor. På fastigheterna Backeböl 1:568–570, belägna längs Solbrinken, föreslås ändrad markanvändning till småindustri, verksamheter och kontor.

En kompletterande bullerutredning *Sydöstra Boo – Solbrinken, Trafikbuller* har tagits fram av Structor Akustik för området kring Solbrinken. Denna visar att föreslagen verksamhetsbebyggelse kan verka bulleravskärmande för befintliga bostäder nordväst om Solbrinken som idag är mycket bullerutsatta. Bullerreduktionen förutsätter att byggnaderna sammanbyggs med bullerskärm på de platser där byggnader inte uppförs. Utredningen visar även hur hög bebyggelsen behöver vara för att uppnå bulleravskärmningen.



Nollalternativ – bullersituationen utan föreslagen verksamhetsbebyggelse (Structor Akustik, 2017).



Bullersituation med föreslagen verksamhetsbebyggelse (Structor Akustik, 2017).

Risk

Planförslaget innebär att ett skyddsavstånd hålls mellan Värmdöledens vägkant och bebyggelse. Skyddsavståndet föreslås vara 30 meter för bostadsbebyggelse och 25 meter för kontors- och småindustribebyggelse. Detta regleras genom prickmark i detaljplanen där byggnader inte får uppföras. Fastigheterna Backeböl 1:443, 1:557 och 1:559 är mer utsatta än andra fastigheter i området då de är belägna intill Värmdöleden, men på lägre marknivå än vägen, varför hela ytan mellan befintlig byggnad och vägkant regleras med prickmark, där byggnad inte får uppföras.

Gator och trafik

Det befintliga gatunätets sträckning inom området föreslås behållas med undantag för Uppstigen som förlängs och ansluts mot Boo Strandväg. Evedalsvägen och Boo strandväg planeras som uppsamlingsgator, vilket innebär att de får bredden 5 meter samt en 2 meter bred gångbana. Vid passager under Värmdöleden minskas gatubredden till 4,5 meter + 2 meter på grund av utrymmesskäl. Övriga gator planeras som lokalgator. Lokalgator får bredden 4,5 meter, vilket bedöms vara den minsta bredden för att 2 personbilar ska kunna mötas. Utifrån aspekter som trafikmängd, natur, terräng, befintligheter och dagvattenhantering blir Kustvägen, Uppstigen, Fiskebovägen och norra delen av Granskottsvägen dock endast 3,5–4,0 meter bred, men med fullgod värdmöjlighet. Samtliga vägar dimensioneras för bärighetsklass 1 (BK1), vilket säkerställer hållbara vägar samt att det följer ortens sed. I förekommande fall har profiljustering gjorts för att förbättra siktförhållande och förbättra dagvattenavrinning.

Gångbanorna föreslås bli 2 meter breda, beläggas med asfalt och belysas. Gångvägen längsmed Ringleksvägen förläggs på norra sidan fram till korsningen med Evedalsvägen. Längsmed Evedalsvägen förläggs gångbana på södra sidan fram till korsningen med Boo Strandväg. På Boo Strandväg förläggs gångbana öst/nordöst om vägen vilket ger god anslutning till parken vid Fiskebovägen. Gångvägen längsmed Boo Strandväg ansluts mot ny gångbana i angränsande planområde i söder.

Parkering ska ske inom kvartersmark, på enskilda fastigheter eller inom områden avsedda för enskild parkeringsplats. Nya vändplaner anläggs som ger tillräckligt utrymme för sophämtningsfordon att vända. På några gator anläggs en så kallad t-vändplan, på grund av utrymmesbrist och med hänsyn till befintlig värdefull natur.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avlopp

Kommunen ska bygga ut allmän anläggning för vatten och spillvatten (VA) till de fastigheter som saknar allmän VA-anslutning. Avsikten är att hela planområdet ska försörjas med kommunal allmän VA-anläggning. Med hänsyn till områdets topografi och för att undvika djupa schakter kommer planområdet att försörjas med ett så kallat LTA-system (lättryckavlopp). Inom varje fastighet anläggs en mindre pumpstation, en så kallad LTA-enhet, för pumpning av spillvatten till det kommunala VA-nätet. Tryckstegring inom fastigheter kan erfordras.

Dagvattenhantering

Den generella lösning som förslås för avvattning av gatunät samt avledning av ytvatten från fastigheter och naturmark är öppna och makadamfyllda diken med dräneringsledning. Alla fastigheter inom planområdet avses anslutas till det kommunala dagvattensystemet med omhändertagande av dagvatten från främst vägar, men också överskottsvatten från fastigheter och grönområden. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) föreslås tillämpas på kvartersmark och allmän platsmark i den mån det är möjligt. Dagvatten från fastighetsmark bör i möjligaste mån fördröjas och infiltreras. Detta kan ske genom genomsläppliga material, upptag av växter och uppsamling av dagvatten i öppna eller slutna magasin. I samband med uppförande av nya huvudbyggnader ska dagvattenfördröjande anläggningar uppföras inom fastigheten med en minsta totala lagringsvolym motsvarande 1 kubikmeter per 100 kvadratmeter inom fastigheten hårdgjord yta, vilket regleras på plankartan.

Då stora delar av området består av berg och mäktiga jordlager är det bitvis problematiskt att infiltrera dagvatten helt inom kvartersmark. Ett flertal fördröjningsmagasin för dagvatten föreslås för att hantera de förväntade ökade flödena i området till följd av utökade byggrätter och klimatförändringar, vilka inom allmän platsmark redovisas med illustrationstexten *dagvatten* på plankartan och möjliggörs med bestämmelsen u_2 på kvartersmark. Dagvatten från gator, naturmark samt överskottsvatten från kvartersmark föreslås avvattnas främst via diken längs gator till Baggensfjärden, där topografien tillåter detta. Föreslagna lösningar för avledning via öppna diken, fördröjningsmagasin/översvämningsytor, trummor och makadamdiken med dräneringsledning skapar goda förutsättningar för avskiljning av föroreningar och ger ett utjämnat flöde. Kommunen behöver avleda dagvatten över några fastigheter via ledningar eller diken för att nå utloppet till Baggensfjärden. Berörda områden i planförslaget omfattas av bestämmelsen u_2 som innebär att marken är reserverad för allmänna ändamål. Vilka fastigheter som berörs av detta redovisas på sida 35.

Under den fortsatta planprocessen ska en särskild dagvattenutredning tas fram för alla exploateringsområden som innehåller grupp- och radhusbebyggelse, flerbostadshus och verksamheter.

Avfallsbaktering

Nacka kommun ansvarar för hämtning av avfall från fastigheterna i området. Soppkärl för respektive hushåll placeras på kvartersmark. Gatunätets standard höjs genom anordnande av vändplatser för renhållningsfordon för att förbättra arbetsmiljön och trafiksäkerheten vid renhållningsarbetet.

Övrig teknisk försörjning

Befintliga luftledningar för el och tele avses läggas ned i rör under mark. Förberedelse för bredband görs i samband med schaktarbetet. Kommunen uppmuntrar förnybara energikällor så som bergvärme eller liknande. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

Klimatpåverkan och hållbarhet

I framtagen dagvattenutredning beskrivs ytor som kan komma att översvämmas vid extremregn. Baserat på utredningen har en del fastigheter reglerats med lägsta tillåtna grundläggningsnivå, för att undvika att byggnader svämmas över vid extremregn. Detta regleras på plankartan med bestämmelsen $b_1 +0,0$.

Ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs Östersjökusten bör enligt länsstyrelsen placeras ovanför 2,7 meter över havet, räknat i höjdsystem RH2000, med hänsyn till översvämningsrisk vid stigande havsnivå. Därför regleras i planen prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, från strandlinjen upp till 3 meters marknivå.

Inom parken vid Fiskebovägen placeras en lågpunkt som möjliggör att dagvatten från platsen infiltreras istället för att som idag rinna orenat ut i Baggensfjärden.

Mål för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

Hållbarhetsmål - dagvatten som renas och infiltreras

Ett av syftena med detaljplanen är att bygga ut kommunalt vatten- och avlopp samt omhändertagande av dagvatten inom planområdet, vilket minskar föroreningar i Baggensfjärden. Markens egenskaper i området medför att en stor del av nederbörden rinner till lågt liggande områden eller stannar i stängda områden. Med anledning av detta, i kombination med ökat dagvattenflöde till följd av föreslagen förtätning, ska åtgärder vidtas för att minska dagvattenflödena och medföljande föroreningar. Vid detaljplanens

genomförande föreslås ett flertal olika åtgärder för att minska flöden och därmed även föroreningar till recipienten. Läs mer om föreslagna åtgärder under rubriken *Dagvattenhantering*, sida 27, samt *Klimatpåverkan och Hållbarhet*, sida 28.

Hållbarhetsmål - en levande kulturmiljö

Kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, pekar ut kulturminnet Villa Grundet med närmiljö som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet anger ett förhållningssätt som ska respekteras vid förändringar av området. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader förses i planförslaget med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Läs mer under rubriken *Kulturmiljö*, sida 21.

Hållbarhetsmål - nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Området upplevs som grönt och har höga naturvärden men stora delar är privatiserade, svårframkomliga eller är på andra sätt otillgängligt för allmänheten. Planförslaget förbättrar tillgängligheten till befintlig grönstruktur. Läs mer under rubriken *Lek och utvistelse*, sida 22.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Trygghet, säkerhet och sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör främst för villor men ytterligare boendekategorier tillförs genom en högre exploatering i form av radhus och flerbostadshus. Detta innebär alternativa boendeformer, vilket skapar förutsättning för fler att bo i området genom livets olika skeden. Förbättring av områdets gator, gångförbindelser och belysning gör att området blir tryggare, mer tillgängligt och trafiksäkert även under dygnets mörka timmar. Detta innebär även att barns möjligheter att röra sig inom området förbättras. Möjliggörande av ett ökat antal permanentboende i området med fler människor som rör sig i området ökar upplevelsen av trygghet.

Rekreation

Planförslaget innebär förbättrade möjligheter till lek, rekreation och utvistelse i och med att strandpromenad och entréer till naturområden förtydligas och tillgängliggörs samtidigt som parken vid Fiskebovägen utvecklas. Då området till största delen består av villatomter kommer lek i stor utsträckning att ske på privat tomtmark. Det mindre området naturmark vid Ekbackavägen bebyggs vilket gör att ytor för rekreation minskar något i och med planförslaget.

Tillgänglighet

Området är mycket kuperat och det är därför svårt att tillgänglighetsanpassa gatunätet fullt ut för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. De åtgärder som vidtas såsom exempelvis nya gångvägar samt en mer tillgänglig strandpromenad, bidrar till att öka

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

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 kilometer per timme.

Risk

Risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa av transporter av farligt gods på Värmdöleden minskar i och med planförslaget, då planen reglerar ett bebyggelsefritt skyddsavstånd mot leden som inte finns idag.

Buller

Kravet på att genomföra åtgärder på bullerutsatta fastigheter vid nybyggnation eller ändring av befintlig byggnad kommer medföra att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggande uppnås. För de fastigheter som inte söker bygglov kommer krav inte kunna ställas på bullerdämpande åtgärder.

På de mest bullerutsatta bostadsfastigheterna föreslås ändrad markanvändning till kontor och småindustri, vilket möjliggör att boende övergår till mindre stadigvarande vistelse. De människor som bor på fastigheterna idag kan fortsatt bo kvar, men på sikt kommer bostadsanvändningen övergå till kontorsanvändning. Detta kommer minska människors utsatthet för buller.

De verksamhetsbyggnader som föreslås på området mellan Värmdöleden och Solbrinken ger positiva konsekvenser på befintliga bostäder norr om Solbrinken genom att verksamhetsbebyggelsen verkar bulleravskärmande. Bostäderna är idag utsatta för bullernivåer upp mot 65-70 decibel ekvivalent nivå. Med föreslagna verksamhetsbyggnader kan den ekvivalenta ljudnivån sänkas för 12 enbostadshus, varav 4 till så låga nivåer att bullerriktvärden klaras helt utan åtgärder och vid ytterligare 8 bostadshus fås en minskning av ljudnivån med som mest 10 decibel. Befintliga bostäder söder om Värmdöleden påverkas inte av bullerreflexer från verksamhetsbyggnaderna.

Kulturmiljö och landskapsbild

I samband med att området byggs ut i enlighet med planförslaget kommer karaktären av äldre fritidshusområde omvandlas till en mer förtätad villastruktur. I syfte att försöka bevara områdets kulturhistoriska värden och den lummiga grönska som dominerar vyn från vattnet medges endast en försiktig förtätning för de områden som är synliga från vattnet. För att värna områdets karaktär har planförslaget utformats med utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd längsmed lummiga låglänta promenadstråk. I och med att området byggs ut kommer dock många träd att tas ner, vilket påverkar områdets karaktär

negativt. För att begränsa påverkan på områdets lummiga promenadstråk utformas planförslaget med prickmark, mark som inte får bebyggas, mot vägarna.

Planen medger ett antal större byggrätter med flerfamiljshus, vilket står i motsats till den glesa och blandade bebyggelsen som områdets karaktäriseras av idag. Mellan Solbrinken och Värmdöleden planeras ett verksamhetsområde vilket blir väl synligt för förbipasserande utmed Värmdöleden. Aktuell sträcka av Värmdöleden erbjuder miljöskapande värden, ett skärgårdslandskap med bergsryggar, och grönstruktur med villorna som leder vidare fram till vattenvyn över Baggensfjärden och Kilsviken. Exploatering med verksamhetsområdet innebär att grönstrukturen försvinner och omfattande sprängning i naturlandskapet vilket ger negativa konsekvenser för landskapsbilden.

Planförslaget har utformats med skydds- och varsamhetsbestämmelser för de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla, vilket innebär ett skydd som inte finns idag.

Eventuell rätt till ersättning för fastighet som omfattas av bestämmelse q avgörs utifrån hur marknadsvärdet på berörd del av fastigheten påverkas. Det ligger på fastighetsägarna att begära ersättning inom 2 år från det att planen vunnit laga kraft (15 kap. 5 § PBL).

Kommunen bedömer att riksintresset för kust och skärgård tillgodoses i planförslaget.

Natur

Planförslaget innebär att värdefulla träd fälls, vilket kommer att påverka naturvärdena negativt. De träd som står kvar i vägmiljö, men som inte avses att fällas, kan komma att påverkas negativt av till exempel rotskador och beskärningar. Möjligheten till spridning för växter och djur bedöms minska något. En del träd skyddas mot fällning i planen, vilket innebär ett skydd som inte finns idag och bidrar till att bevara en del av områdets naturvärden och spridningskorridorer.

Upphävande av strandskyddet för att bygga ett trädäck intill vassområdet öster om Fiskebovägen bedöms inte nämnvärt påverka naturvärdena då vassområdet och befintliga alar bevaras intakta.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrider inte vid Värmdöleden eller i övriga planområdet. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormerna inte kan följas. Möjlighet att åka kollektivt kommer kvarstå i och med bussanslutning i närheten av planområdet. Ingen föreslagen bebyggelse kommer väsentligt försämra luftväxlingen på Värmdöleden eller andra trafikerade gator.

I och med detaljplanens genomförande kommer bostadsbebyggelse anslutas till kommunalt vatten och avlopp vilket avsevärt minskar belastningen på vattenförekomen. Den årliga

mängden fosfor kommer exempelvis reduceras med cirka 430 kg enligt framtagen dagvattenutredning.

Eftersom detaljplanen möjliggör ökad hårdgjord yta (tak och asfalt) beräknas föroreningsbelastningen från områdets dagvatten öka. Föreslagna åtgärder för att fördröja och rena dagvatten bidrar till att förhindra att dagvattennätet överbelastas och minskar föroreningarna som släpps ut i Baggensfjärden. Reningskapaciteten förbättras också om flödena fördröjs. Efter åtgärder beräknas belastningen från förorenande ämnen minska.

Genomförandet av detaljplanen innebär en stor positiv påverkan på recipienten i och med att enskilda avlopp ansluts till det kommunala VA-nätet och belastningen från dagvattnet minskar. Därmed kommer miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten följas.

Strandskydd

När en ny detaljplan antas för ett område återinträder strandskyddet 100 meter från strandlinjen på vatten och land oavsett om det varit strandskyddat tidigare eller inte. Kommunen kan upphäva strandskyddet i den nya detaljplanen om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De särskilda skälen som kan användas är endast de som anges i 7 kap. 18 c miljöbalken, punkt 1-6.

Strandskyddet som återinträder i planförslaget upphävs inom markerade områden på plankartan. Strandskyddet upphävs på delar av kvartersmarken, på delar av parken vid Fiskebovägen inklusive en mindre yta för stig och trädäck, för lagligt uppförda byggnader som hamnar inom strandskydd, lagligt uppförda bryggor samt på lokalgator.

För de delar av kvartersmarken där strandskyddet upphävs hänvisas till det särskilda skälet enligt punkt 1, att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det innebär att ytan ska vara ianspråktagen med hemfridszon och att den inte har någon långsiktig betydelse för växt- och djurlivet i området. Samma särskilda skäl finns för de lagligt uppförda bryggorna som ligger nära tomtmark (markeras med WB på plankartan). Med lagligt avses att de antingen anlagts före strandskyddets införande på 1970-talet eller att de fått beviljad dispens från förbudet att uppföra anläggningar inom strandskyddsområde. För de befintliga lagliga bryggor som ligger i anslutning till mark som är tillgängligt för allmänheten, så som exempelvis samfällighets- eller föreningsbryggor (markeras med WV₁ på plankartan), finns även det särskilda skälet enligt punkt 3, behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. För lokalgator finns särskilda skäl enligt punkt 1 ”...i anspråk”, punkt 3 ”...för sin funktion” samt skälet enligt punkt 5, att ytan behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

I hela detaljplanen finns strandskyddet kvar längs stranden. Detta motiveras av att fri passage så långt det är möjligt ska möjliggöras och att goda livsvillkor för djur- och växtlivet ska kunna bevaras. Den zon av strandskydd som behålls på ianspråktagen tomtmark motiveras dock i första hand av att påverkan på det skyddade vattenområdet ska minimeras eftersom det oftast är så ianspråktaget där att passage på land inte är möjligt.

På grönytan vid Fiskebovägen som redan idag sköts som samlingsplats för boende i området, upphävs strandskyddet med särskilda skälet enligt punkt 3 ”...för sin funktion” och punkt 5 ”...tillgodose ett angeläget allmänt intresse”. Ytan har inte särskilda naturvärden och kommer inte bebyggas utan fortsätta användas som samlingsplats med vissa parkanläggningar såsom gungor och liknande. För strandområdet öster om Fiskebovägen bedöms strandskyddsintresset väga tyngre än intresset av att upphäva det, eftersom det inte är ianspråktaget på samma sätt och hyser vissa naturvärden. I samma område öster om Fiskebovägen upphävs en mindre yta för en stig och ett trädäck på land som ska vara tillgängligt för allmänheten, med skälet enligt punkt 3 och 5 enligt ovan. Placeringen har anpassats så den inte berör vass eller befintliga alar utan anläggs på grus och en yta med lägre naturvärden.

Sammantaget bedömer kommunen att upphävandet av strandskyddet är så väl avvägt att intresset av att ta strandskyddsområdet i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset, på de ytor där strandskyddet upphävs.

Dagvatten och föroreningar

Ett ökat permanentboende i området genererar en större andel hårdgjorda ytor. Planerade fördröjningsmagasin för dagvatten hanterar förväntade ökade flöden i området till följd av utökade byggrätter och klimatförändringar. Genom att fördröja dagvatten skapas bättre förutsättningar för rening i dikesområden och i övriga grönytor innan utlopp i recipienten. Viss rening av dagvatten från planområdet och omkringliggande områden kommer att ske i planerade diken.

Klimatpåverkan och hållbarhet

Planens genomförande innebär en förbättrad situation jämfört med idag i och med att avrinningen förbättras på många platser och fördröjning av dagvatten kommer ske längre upp i systemet än tidigare. Planen anpassas också för att förhindra skada vid översvämningar på grund av extremregn och höjda havsnivåer. Såvitt är känt finns inga föroreningar inom detaljplaneområdet som kan påverka genomförandet. Det tidigare växthusområdet vid Gustavsviksvägen utanför planområdet innebär inte någon risk för föroreningar inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Bedömning görs att genomförandet av detaljplanen kommer att få full kostnadstäckning för kommunen vid ombyggnad av gator i området och ett litet negativt netto för VA-

utbyggnaden. Därtill bedöms planen medföra andra nyttor och ökade fastighetsvärden för de enskilda fastighetsägarna i området.

Ur ett social-ekonomiskt perspektiv kan nyttor ses med en samlad planläggning. Behovet av nya bostäder i Nacka och Stockholmsområdet är 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 områden. Ett verksamhetsområde planeras, vilket bidrar till att beståndet av lokaler för småföretagare samt kontor och mindre verksamheter ökar.

Genom att tillåta en viss förtätning av befintliga villatomter och en småskalig byggnation av flerbostadshus skapas möjlighet att fördela förbättringskostnaderna avseende gator och dagvatten på flera fastighetsägare vid uttag av gatukostnadsersättning. För de boende i området kommer förändringarna med största sannolikhet generellt att bidra till en värdeökning av fastigheterna.

I de delar av området som 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-taxa. Anläggningsavgiften varierar med fastighetens storlek men har i 2017 års taxa ett takbelopp på 256 398 kronor inklusive mervärdeskatt för enbostadshus.

För genomförandet av de vägombyggnadsåtgärder och utförande av parkanläggningar som planeras 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 gatukostnadsersättningen för ett befintligt permanentbostadshus är att de kommer att uppgå till cirka 110 000 kronor.

Planförslaget innebär att ett fåtal fastighetsägare kommer att beröras av inlösen och släntintrång 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 tomtanläggningar i området enligt bestämmelser om ersättning i expropriationslagen.

De fastighetsägare som kommer att söka bygglov i enlighet med de nya bestämmelserna i detaljplanen kommer att debiteras bygglovavgift och planavgift i samband med bygglovets beviljande. Avgifterna taxeras ut enligt gällande taxa för planering, byggande, kartor och mätjänster i enlighet med vad fastighetsägaren har sökt bygglov för.

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 planen ska tas fram och genomföras.

Samråd	2:a kvartalet 2017
Granskning	1:a kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2018
Laga kraft	1:a kvartalet 2019*
Utbyggnad	2019-2022*

** Ovanstående tidplan är preliminär och anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas. Det innebär att även tidpunkten för genomförandet, utbyggnad av väg och VA samt busbyggnadsstart, förflyttas framåt i tiden.*

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart på allmän platsmark kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2019, respektive 1:a kvartalet 2022 på kvartersmark, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande, det vill säga byggstart efter beviljande av startbesked för bygglov, kan ske 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter VA-utbyggnaden är klar och att förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. Gatukostnadsersättning och VA-anläggningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

Genomförandetiden för allmän plats, vattenområde, tekniska anläggningar (E-områden) samt u- och z-områden (kvartersmark) börjar gälla direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 10 år.

För kvartersmark för bostäder börjar genomförandetiden att gälla 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft (förskjuten genomförandetid) och gäller sedan i 7 år. Om utbyggnaden av vatten, avlopp och vägar är klar innan 3 år har gått kan bygglov prövas tidigare.

Genomförandetiden anges som en administrativ bestämmelse på plankartan.

Området inom Backeböl 1:775 som på plankartan regleras med bestämmelse u₁ är till för att användas som tillfällig användning för upplag och etablering i 3 år från dess att detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats i denna detaljplan omfattar gator, gångvägar samt park- och naturmark. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande, samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat.

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.

Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Boo Energi AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledningar på allmän platsmark, medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll för samtliga anläggningar (som inte är allmänna) och bebyggelse på kvartersmark.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av enheten för fastighetsutveckling i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta beställs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Överenskommelse mellan kommunen och Grundets vägförening, Baggensviks tomtägareförening samt Baggenshöjdens samfällighetsförening föreslås upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Överenskommelse reglerar parternas ansvar för genomförandet såsom marköverföringar, samordning av exploateringsarbetens utförande, fastighetsbildning, arrendeupplåtelse och kostnadsansvar.

Kommunen kommer även att upprätta arrendeavtal med båtklubbar som tillhör Baggensviks tomtägareförening samt Grundets vägförening med område utlagd som WV₁ på plankartan.

Med Eriksviks tomtägareförening kommer ett genomförandeavtal att upprättats mellan kommunen och samfällighetsföreningen i syfte att reglera formerna för övergången till kommunalt huvudmannaskap för Ringleksvägen samt en del av Boo strandväg i området. Avtalet ska reglera kostnadsfördelning för omprövningsförrättning med mera. En del av Ringleksvägen och Boo strandväg sköts idag av Eriksviks vägförening (Backeböl ga:2). I samband med genomförandet av planen kommer kommunen ta över detta ansvar, varvid befintlig gemensamhetsanläggning, Backeböl ga:2, bör omprövas så att fastigheterna i detta planområde inte längre deltar i vägföreningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunen kommer att ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark för formellt övertagande av marken från föreningar. Fastighetsregleringen sker med stöd av gällande regler enligt plan- och bygglagen och fastighetsbildningslagen.

Inom planområdet kommer kommunen att ansöka om fastighetsreglering för genomförande av ombyggnation av vägnätet. Mark kommer dels att lösas in för allmän platsmark gata och därtill kommer servitut att bildas för släntintrång efter vägslänter som går in på ett antal fastigheter. Servituten innebär att en begränsning införs i vilka åtgärder fastighetsägarna kan göra inom området samt att slänterna inte får skadas. Marken fortsätter dock att ägas av respektive fastighetsägare. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun handlägger dessa förrättningar och värderar vilka ersättningar som ska utgå för dessa intrång i tvångssituationer. 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.

Ett antal fastigheter tillåts enligt planförslaget styckas. Vilka fastigheter som bedömts möjliga att avstycka framgår av särskild redovisning i till denna detaljplan tillhörande gatukostnadsutredning. I vissa fall kan 2 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 stamfastigheter planlagda som allmän plats.

Inom kvartersmarken kan det komma att 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 kan förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Nybildning

Detaljplanen möjliggör tillskapandet av nya fastigheter. Lämpliga fastighetsgränser bestäms i kommande lantmäteriförrättningar. Enligt planförslaget kan 33 nya fastigheter bildas, varav 4 är nya kommersiella fastigheter.

9 fastigheter föreslås kunna avstyckas från Grundets vägförenings fastighet Backeböl 1:7. Dessa föreslås kunna användas som bostadsfastigheter, se illustrationskarta.

3 fastigheter föreslås kunna avstyckas från Baggensviks tomtägarförenings fastighet Backeböl 1:374. 1 fastighet föreslås kunna användas som bostadsfastighet och 2 fastigheter föreslås användas som kommersiella fastigheter.

2 fastigheter föreslås kunna avstyckas från Eriksviks tomtägarförenings fastighet Backeböl 1:775. Dessa fastigheter föreslås kunna användas som bostadsfastigheter.

2 fastigheter föreslås kunna avstyckas från Baggenhöjdens tomtägarförenings fastighet Backeböl 1:497. Dessa fastigheter föreslås kunna användas som kommersiella fastigheter.

Följande privatägda fastigheter har möjlighet till avstyckning enligt planförslaget:
Backeböl 1:792, 1:586, 1:585, 1:543, 1:529, 1:528, 1:519, 1:512, 1:511, 1:464, 1:441, 1:435, 1:432, 1:431, 1:430, 1:810

Fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619 föreslås tillsammans kunna bilda en ny fastighet. Detta för att kunna bilda en lämplig fastighet för byggnation av flerbostadshus.

Fastigheterna Backeböl 1:37 och 1:38 föreslås tillsammans kunna bilda en ny fastighet. Detta för att kunna bilda en lämplig fastighet för byggnation av flerbostadshus.

Fastighetsreglering – tillköp av kvartersmark

Ett antal fastigheter i planförslaget föreslås kunna utökas genom tillköp av kvartersmark. Detta planeras för fastigheter som inte har direkt kontakt med gatan för att underlätta att in- och utfart kan ordnas inom egen mark eller där det finns annan nytta med att tillföra mark. De fastigheter som föreslås tillköp är fastigheter som redovisas i bilaga 3 och 4.

Fastigheten Backeböl 1:194 ingår inte i detaljplanen men har sin in- och utfart på Perstorpsvägen, se vidare i bilaga 3 och 4.

Inlösen av allmän plats

Enligt delar av planförslaget är del av privata bostadsfastigheter planlagda som allmän plats (gatumark). Det innebär att det som idag är kvartersmark föreslås bli allmän plats. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och

förvärva all allmän platsmark som krävs för genomförandet av detaljplanen. De fastigheter som påverkas av inlösen enligt planförslaget redovisas i bilaga 3 och 4.

De områden som är aktuella för inlösen överförs genom fastighetsreglering till den kommunala fastigheten Backeböl 1:608 genom lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun handlägger dessa förrättningar och värderar vilka ersättningar som ska utgå för intrång i tvångssituationer. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer kommunens exploateringsenhet att ansöka om fastighetsreglering enligt detaljplanen.

Servitut – Släntintrång (z-område)

Ett servitut ger en fastighet rätt att nyttja del av annan fastighet för ett visst ändamål, exempelvis rätt till utfart eller att anlägga en slänt som stöd för gata. För att stabilisera gator och för att jämna ut nivåkillnader mellan gata och omgivning är det ofta nödvändigt att anlägga slänt. Slänt markeras med bestämmelse z på plankartan. De fastigheter som påverkas av släntintrång enligt planförslaget redovisas i bilaga 3 och 4.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer kommunens exploateringsenhet att ansöka om servitut i samband med inlösen av allmän plats. Servitutet registreras därpå i fastighetsregistret på respektive fastighet.

Gemensambetsanläggning och övriga servitut

Inom kvartersmark kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Berörd fastighetsägare ska ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensambetsanläggning enligt anläggningslagen.

Ledningsrätt

Område som på plankartan är markerat med bestämmelse u_2 är avsatt för att utgöra område för underjordisk ledning eller dike för dagvattenhantering. De områden som påverkas enligt planförslaget är:

1. Mellan fastighet Backeböl 1:501 och Backeböl 1:826 från Fiskebovägen till havet
2. Mellan fastighet Backeböl 1:755 och Backeböl 1:756 från Boo strandväg till havet
3. Längs med fastighet Backeböl 1:7 på Ekbackavägen
4. På fastigheten Backeböl 1:7, mellan fastighet Backeböl 1:747 och planerad fastighet från Hällbrinken ner mot Ekbackavägen

Servitut eller ledningsrätt upplåts till förmån för den kommunala fastigheten Bo 1:608 på den sträcka som markerats med bestämmelserna u_2 på plankartan.

Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät, exempelvis genom avtal eller ledningsrätt.

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 underlagen för planförslaget i de PM som upprättats i samband med genomförd förprojektering för väg, VA, dagvatten och geoteknik.

Badplatser

Badplatsen vid Kustvägens södra del bevaras och rustas upp. Piren vid Grundet föreslås bevaras och inspekteras regelbundet. Kommunen har utfört en besiktning för både badplatsen och piren inför att kommunen skall överta ägande och förvaltning av dessa. Bryggan vid Kustvägen ska rustas upp med ny träöverbyggnad och omgjutning av undergrund på främre delen. För mer information om bryggorna skick, se underlaget *Besiktning av bryggor 2016*.

Strandpromenad

För strandpromenaden görs en justering av befintliga stigsystem med bärlager och stenmjöl till en horisontell yta med en bredd på i genomsnitt 1,5 meter. Naturlig slänt bildas där utrymme finns, i oländig terräng krävs en låg stödmur. Vägvisare sätts ut för att markera strandpromenadens sträckning.

Strandpromenaden förlängs från Kustvägen norrut och knyts samman med Liljevalchsvägen utanför planområdet. Vid Kustvägens norra ände har strandpromenaden kraftig längslutning som kräver en stödmur. Den sträcka av strandpromenaden som idag korsar privata fastigheten Backeböl 1:749 flyttas till fastighetens västra del. Detta för att tydliggöra att stigen är allmänt tillgänglig. Från Fiskebovägens vändplats ansluter stigen, inom fastigheten på en 2 meter bred yta, det allmänna grönområdet. Den 2 meter breda passagen anläggs med ett trappsystem för att ta upp höjdskillnad.

Vägar och trafik

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 kalkcementpelare att behöva utföras. För att uppnå standarden förutsätts en ombyggnad av vägarna och 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 av vändplaner. Vägarna förses med belysning.

Boo Strandväg, i anslutning till Liljevalchsvägen, breddas för att ge plats för föreslagen gångbana. Anledningen till åtgärden är att huvudvattenledningens anslutningspunkt förläggs i korsningen Boo Strandväg/Liljevalchsvägen. Fastigheterna som påverkas av intrånget är Backeböl 1:197–199 som ligger utanför detaljplanen.

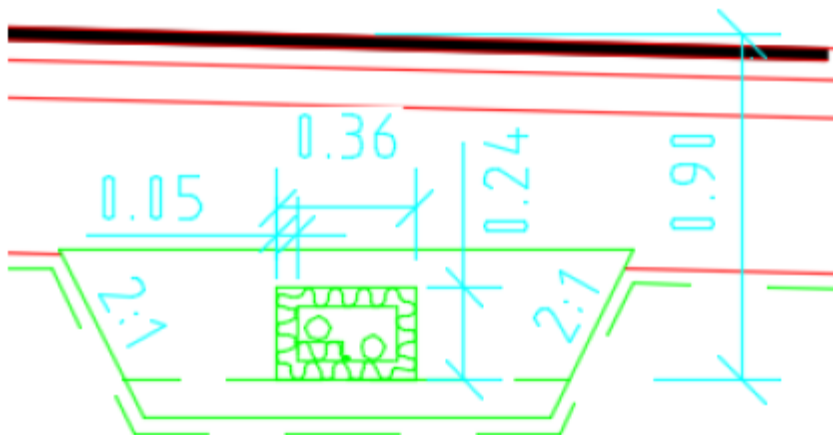
Parker

Parken vid Fiskebovägen utformas på ett sätt som skapar balans mellan ordnat och oordnat. En del befintliga träd bevaras och en del nyplanteras. Sittmöjligheter skapas och en lågpunkt nära Fiskebovägen anläggs för att fördröja och rena dagvatten. Gångstråk genom parken planeras få markbeläggning med stenmjöl och barkflis. En lekya föreslås i områdets västra del medan den östra delen föreslås få mer öppna gräsytor och bollsplan. En anordnad bålplats anläggs. Markarbeten vid bålplatsen ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten för förorenade områden (kommunens miljöenhet) så att eventuella förorenade massor på platsen hanteras korrekt.

Strandområdet öster om parken vid Fiskebovägen lämnas i princip orört. Befintlig brygga rivs och ersätts av en liten gång som leder till en ny flytbrygga. Bryggan ligger på land utom vid de tillfällen som stranden översvämmas.

Vatten och avlopp

Kommunen bygger ut ledningar för vatten- och spillvattenledningar fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling på egen fastighet. Ledningarna i det kommunala avloppsnätet byggs ut med ett LTA (lättrycksavlopp) med grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel. Kommunen levererar efter beställning från fastighetsägaren en enhet med pump för pumpning av avloppsvatten. Fastighetsägaren installerar själv pumpenheten på sin fastighet. Kommunen svarar för service av pumpenheten under förutsättning att placeringen godkänts av kommunen.



Typsektion, uppvärmd 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.

Uppvärmning/el

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.

Ekonomiska frågor

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning och anläggningsavgifter för VA. Mer om detta beskrivs under avsnitt 6. Kostnader för arbete med framtagande av detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av fastighetsägare som ansöker om 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 60 937 000 kronor fördelat enligt följande:

Kostnadspost	Belopp
Förstudie, projektering och utbyggnad inklusive bygglösning för gator, och belysning	45 210 000
Förstudie, projektering och utbyggnad av park- och naturmark	4 692 000
Inlösen av mark och lantmäteriförrättning	5 400 000
Administration	2 800 000

Kostnaden för utbyggnad av kommunalt VA bedöms uppgå till cirka 40 000 000 kronor.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

För detaljplanen föreslås fördröjd genomförandetid för kvartersmark. Det innebär att bygglov och starbesked för byggnation på kvartersmark kan beviljas först när genomförandetiden på kvartersmark börjar gälla, det vill säga 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Skälet för detta är att undvika att fastighetsägarna behöver bekosta enskilda temporära 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. Därmed bedöms VA-nätet och vägarna kunna byggas ut i högre takt och de boende i området tidigare 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. 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 fastställa finansiering av utbyggnaden av gatorna. Där åsätts varje fastighet ett andelstal som sedan ligger till grund för storleken på gatukostnadsersättning. För mer information gällande kostnader för gator, se tillhörande gatukostnadsutredning.

VA-anslutningsavgift

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning. Debitering sker tidigast när VA-ledningsnätet är utbyggt, förbindelsepunkt är upprättad och fastighetsägaren har blivit meddelad om att detta har skett. LTA-enheten tillhandahålls av VA-huvudmannen och ingår därför inte i anläggningsavgiften. 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 ekonomisk kompensation för markområdet och eventuella tomtanläggningar (exempelvis träd, planteringar, staket och grindstolpar) som kan behöva rivas för vägbyggnation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. De fastigheter som i förstudieskedet bedöms beröras av markinlösen eller släntintrång redovisas i bilaga 3 och 4.

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.

Bygglövsavgift

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 gata fördelas mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med framtagna gatukostnadsutredning. En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad bygg rätt 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-anläggningsavgift
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta, i förekommande fall
- Bygglövsavgift och planavgift, i förekommande fall
- Avgift för anmälan, i förekommande fall
- Kostnad för husbyggnation och markanläggningsarbeten inom fastigheten, i förekommande fall

I. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Philip Paluchiewicz	projektledare	exploateringsenheten
Emilie Larsen	planarkitekt	planenheten
Tove Mark	planarkitekt	planenheten

Projektgruppsmedlemmar:

Tina Edén	projektingenjör	exploateringsenheten
Maria Legars	kulturantikvarie	planenheten
Miriam Helleday	karttekniker	planenheten
Aino Terttu	karttekniker	planenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Björn-Emil Jonsson	projekteringsledare	enheten för anläggningsprojekt
Hannu Rauhala	trafikplanerare	enheten för planering och tillstånd
Anna Herrström	naturvårdsintendent	enheten för planering och tillstånd
Marie Edling	landskapsarkitekt	enheten för planering och tillstånd
Jan-Åke Axelsson	VA-ingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Mona Berkevall	VA-ingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Kerstin Söderström	kommunikatör	kommunikationsenheten
Paulina Lindroos	bygglovshandläggare	bygglovsenheten
Oskar Forsling	förrättningslantmätare	lantmäterienheten
Fredrik Josefsson	fastighetsutredare	lantmäterienheten

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt