

**INFORMATIONSRUTA**  
 Fornlämningar:  
 R-registrerade fornlämningar skyddas av kulturminneslagen. Det är förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning. Man får avverka träd under förutsättning att fornlämningar inte skadas, men inte plantera utan tillstånd. Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av R-markeringen, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall. Planens vattenområde är av marinarkologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut av marinarkologisk utredning.

**PLANBESTÄMMELSER**

- Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
- GRANSBETECKNINGAR**  
 - - - - - Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns  
 - - - - - Användningsgräns  
 - - - - - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**  
 LOKALGATA Lokaltrafik  
 NATUR Naturområde  
 PARK/BAD Parkområde med badplats  
 G-VÄG Gång- och cykelväg  
 G-VÄG Gångväg
- ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN**  
 Planens vattenområde är av marinarkologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen.  
 W Öppet vattenområde, svabjör- och ankningstörbud  
 WB Bryggor för intilliggande fastighet  
 WN Friutrustad med badbryggor  
 WV1 Föreningsbrygga  
 WV2 Allmän brygga för tillfällig tillagning
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
 Bostäder  
 Område för föreningsverksamhet  
 Byggnadsminne omfattande bostäder, handel, odling, kyrka. Regleras av Lagen om kulturminnen. Omfattas av länsstyrelsens skyddsföreskrifter.
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**  
 gång Gångväg  
 lek Lekplats  
 stig Gångstig
- UTNYTTJANDEGRAD/ FASTIGHETSINDELNING**  
 0 Största antal fastigheter  
 e<sub>1</sub> Friliggande byggnad eller parhus som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 180 kvm och inte ges en större taklutning än 27 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 5,0 meter. Vind får ej inredas.  
 e<sub>2</sub> Friliggande byggnad eller parhus som uppföres i två våningar varav en är slutningsvåning får inte uppta större byggnadsarea än 140 kvm och inte ges en större taklutning än 27 grader. På den sida slutningsvåning utfors får byggnadshöjden uppgå till högst 6,5 meter. Vind får ej inredas.  
 e<sub>3</sub> Friliggande byggnad eller parhus som uppföres i en våning med en inredningsbar vind får inte uppta större byggnadsarea än 140 kvm och inte ges en större taklutning än 38 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 5,0 meter. Nockhöjden får ej överstiga 8 meter.  
 e<sub>4</sub> Friliggande byggnad eller parhus som uppföres i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm Byggnadshöjden får ej överstiga 6,2 meter. Nockhöjden får ej överstiga 8,6 meter. Vind får ej inredas.  
 e<sub>5</sub> Friliggande byggnad eller parhus som uppföres i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm och inte ges en större taklutning än 10 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 6,7 meter. Vind får ej inredas.  
 e<sub>2,000</sub> Största byggnadsarea i kvm för huvudbyggnader
- Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage är 40 kvm. Den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm. För fastigheter överstigande 2500 kvm får den största sammanlagda byggnadsarean för uthus och garage uppgå till 60 kvm. För fastigheter överstigande 5000 kvm får den största sammanlagda byggnadsarean för uthus och garage uppgå till 80 kvm. Den största uthus/garage-byggnaden får dock ej överstiga 35 kvm. Utöver ovanstående får fastigheter med strandområden uppföra sjöbod på brygga eller i anslutning till stranden. Sjöboden får ej överstiga 10 kvm. Bodar eller garage får ej utformas med större taklutning än 27 grader. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 2,8 meter.
- Högsta nockhöjd för byggnader inom V samt PARK/BAD- markerat område får ej överstiga 4,0 meter.  
 Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planfria.
- BEGÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**  
 u Marken får inte bebyggas. Stenstamt som erosionsskydd inom park får utformas  
 z Marken får endast bebyggas med uthus och garage  
 g Området skall vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.  
 g Område för anpassning av vägstråk  
 g Gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar för Bo 1:71, 1507 och 1508. Avgränsningen bestäms vid anläggningsföretagningen
- MARKENS ANORDNANDE** (Utformning av kvartersmark)  
 Körbar in- och utfart får inte anordnas  
 båt Område inom vilket utpläggning av fritidsbåtar får ske  
 parkering Parkering för verksamheterna skall ordnas inom fastigheten
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
 Placering  
 Friliggande huvudbyggnad skall placeras minst 6 meter från tomtråns. Parvis sammanbyggd huvudbyggnad skall ha ett avstånd på sin fria sida om minst 6 meter. Uthus och garage får placeras 4,5 meter från tomtråns. Där så provas lämpligt får uthus och garage placeras 2 meter från tomtråns.  
 Utformning  
 II Högsta antal våningar  
 parhus Parhus tillåts  
 frit Huvudbyggnaden skall uppföras friliggande
- Dagvatten inom kvartersmark ska så långt som möjligt infiltreras inom fastighet.  
 Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskild inom tomtråns.  
 Utseende (ny bebyggelse)  
 Planområdet som helhet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som försvårar denna miljö får ej vidtagas.  
 Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färg och materialval ska anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Anpassning ska ske till befintlig terräng.  
 Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med riktlinjerna i planbeskrivningen på sid 9.
- Varsamhetsbestämmelser (gamla byggnader)  
 k Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring (om- eller tillbyggnad). Se planbeskrivningen, Byggnader av kulturhistoriskt värde, sid 10.
- Skyddsbestämmelser (gamla byggnader)  
 q Kulturhistoriskt värdefull byggnad eller anläggning som inte får rivas eller försvannas. Se planbeskrivningen, Byggnader av stort kulturhistoriskt värde, sid 10.
- STÖRNINGSSKYDD**  
 m Verksamheten får inte vara störande för omgivningen
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
 Genomförandetid  
 Genomförandetiden skall vara 10 år efter det att planen vunnit laga kraft  
 Utökad lovplikt  
 n<sub>1</sub> Särskild hänsyn skall tas till mark och vegetation. Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över marken  
 n<sub>2</sub> Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över marken
- ILLUSTRATIONER**  
 - - - - - Illustrationstyp

**Detaljplan för Bo 1:51, Lännersta 1:151 m.fl. KAPTENSVÄGEN, KAPTENSSTIGEN m.fl. Nacka kommun,**  
 Planenheten i oktober 2010

Till planen hör:  
 Planbeskrivning  
 Genomförandebeskrivning  
 Miljöredovisning

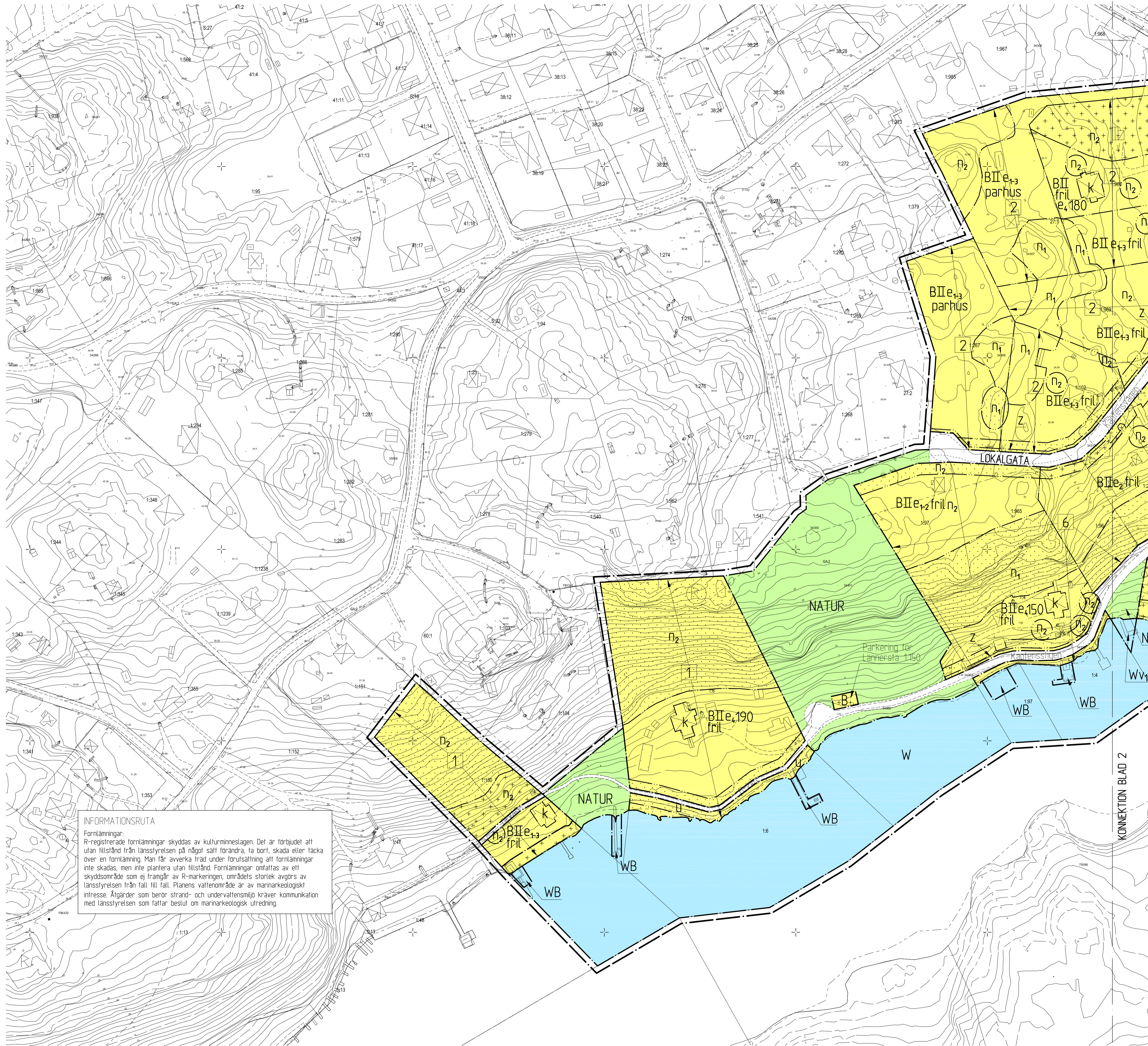
Andreas Totschnig Planchef  
 Sofia Thuresson Rudenschild Planarkitekt

KFKS 2002/391 214  
 Projnr. 9320

Tillstyrkt av MSN 2011-01-26  
 Antagen av KF 2011-03-28  
 Laga kraft 2014-01-17

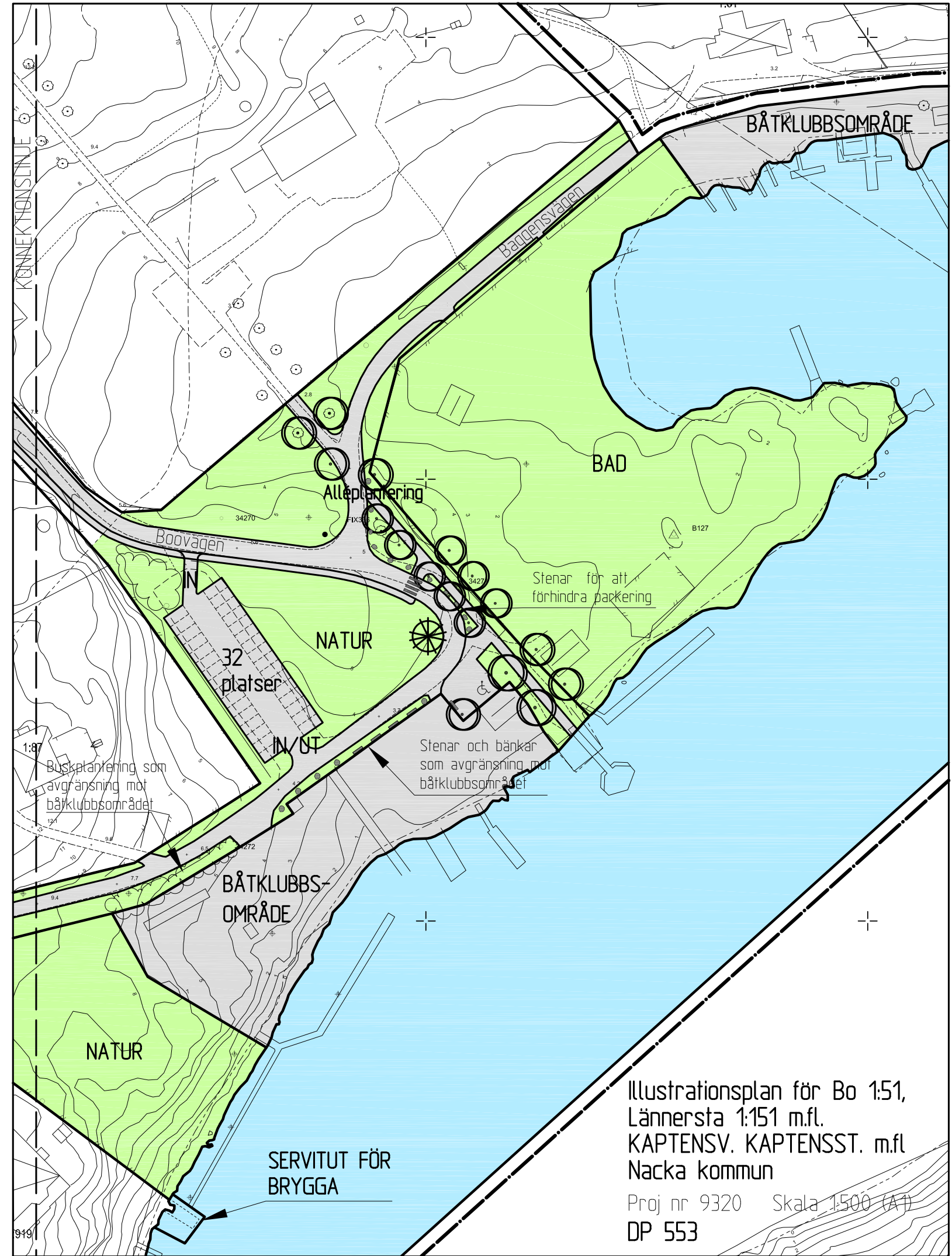
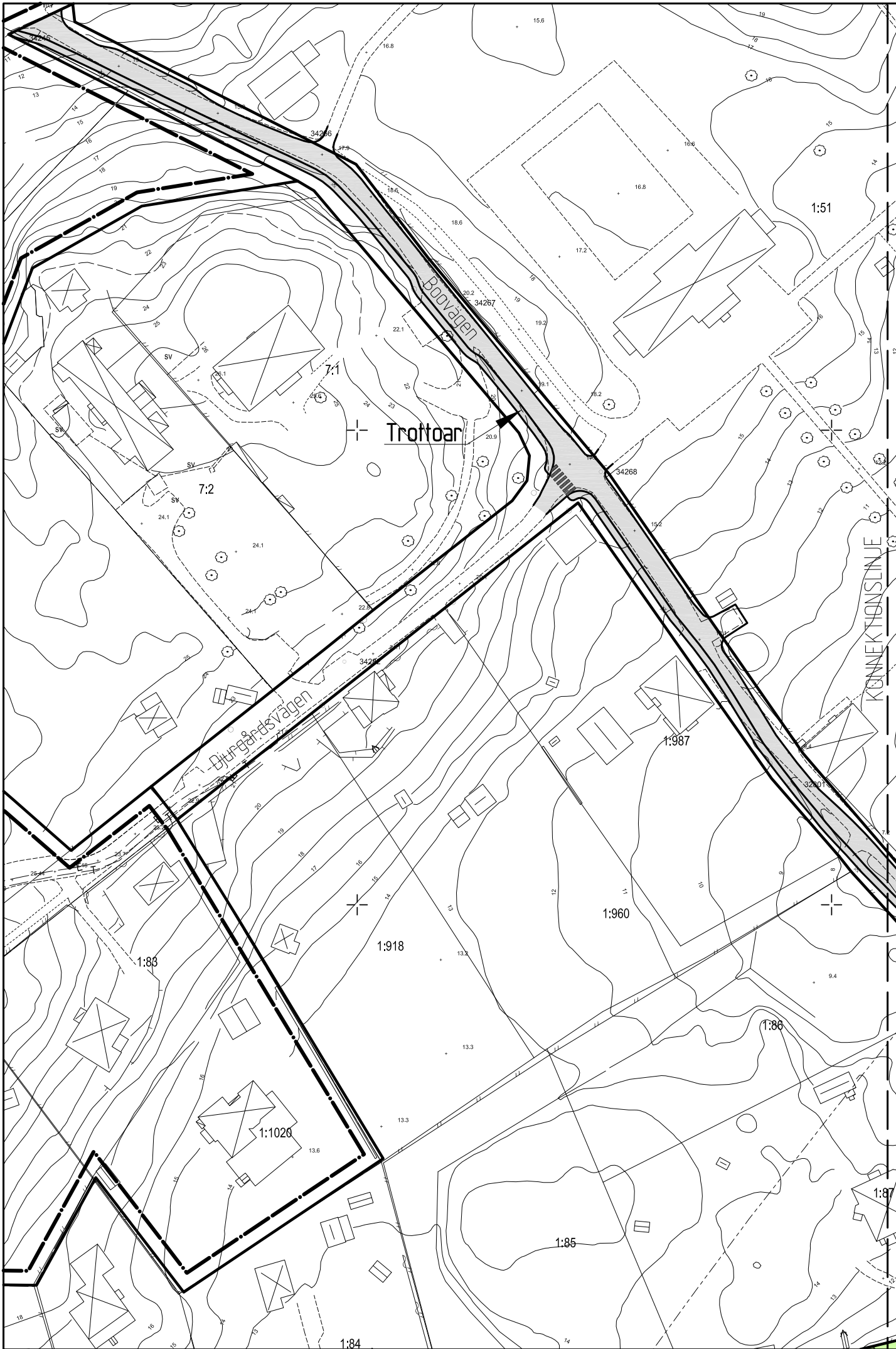
**DP 553**





**INFORMATIONSRUTA**  
 Fornlämningar:  
 R-registrerade fornlämningar skyddas av kulturminneslagen. Det är förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en forn lämning. Man får avverka träd under förutsättning att forn lämningar inte skadas, men inte plantera utan tillstånd. Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av R-märkningen, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall. Planens vattenområde är av marinarkologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om marinarkologisk utredning.

- PLANBESTÄMMLER**  
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
- GRÄNSBETECKNINGAR**  
 - - - - - Linje ritad 3 meter utanför planrådets gräns  
 - - - - - Användningsgräns  
 - - - - - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**  
 LOKALGATA Lokaltrafik  
 NATUR Naturområde  
 PARK/BAD Parkområde med badplats  
 G-VÄG Gång- och cykelväg  
 G-VÄG Gångväg
- ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN**  
 Planens vattenområde är av marinarkologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen.  
 W Öppet vattenområde, svabjör- och ankningstörbud  
 WB Bryggor för intilliggande fastighet  
 WN Fritidsbad med badbryggor  
 WV1 Föreningsbrygga  
 WV2 Allmän brygga för frittillgänglig tillagning
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
 B Bostäder  
 Y Område för föreningsverksamhet  
 I Byggnadsminne omfattande bostäder, handel, odling, kyrka. Regleras av Lagen om kulturminnen. Omfattas av länsstyrelsens skyddsfreskriter.
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**  
 g Gångväg  
 lek Lekplats  
 stig Stig  
 G Gångstig
- UTNYTTJANDEGRAD/ FASTIGHETSINDELNING**  
 0 Största antal fastigheter  
 e<sub>1</sub> Friliggande byggnad eller parhus som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 180 kvm och inte ges en större taklutning än 27 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 5,0 meter. Vind får ej inredas.  
 e<sub>2</sub> Friliggande byggnad eller parhus som uppföres i två våningar varav en är slutförsvåning får inte uppta större byggnadsarea än 140 kvm och inte ges en större taklutning än 27 grader. På den sida slutförsvåning utlösas får byggnadshöjden uppgå till högst 6,5 meter. Vind får ej inredas.  
 e<sub>3</sub> Friliggande byggnad eller parhus som uppföres i en våning med en inredningsvåning får inte uppta större byggnadsarea än 140 kvm och inte ges en större taklutning än 38 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 5,0 meter. Nockhöjden får ej överstiga 8 meter.  
 e<sub>4</sub> Friliggande byggnad eller parhus som uppföres i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm. Byggnadshöjden får ej överstiga 6,2 meter. Nockhöjden får ej överstiga 8,6 meter. Vind får ej inredas.  
 e<sub>5</sub> Friliggande byggnad eller parhus som uppföres i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm och inte ges en större taklutning än 10 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 6,7 meter. Vind får ej inredas.  
 e<sub>2,000</sub> Största byggnadsarea i kvm för huvudbyggnader
- Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage är 40 kvm. Den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm. För fastigheter överstigande 2500 kvm får den största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage uppgå till 60 kvm. För fastigheter överstigande 5000 kvm får den största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage uppgå till 80 kvm. Den största uthus/garage-byggnaden får dock ej överstiga 35 kvm. Utöver ovanstående får fastigheter med strandfront uppföra sjöbad på brygga eller i anslutning till stranden. Sjöboden får ej överstiga 10 kvm. Bodar eller garage får ej utlösas med större taklutning än 27 grader. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 2,8 meter.
- Högsta nockhöjd för byggnader inom V samt PARK/BAD- markerat område får ej överstiga 4,0 meter.  
 Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planlegitima.
- BEGRENSNINGAR AV MÅRKEN BEBYGGANDE**  
 u Marken får inte bebyggas. Stenstamt som erosionsskydd inom park får utföras.  
 z Marken får endast bebyggas med uthus och garage.  
 g Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.  
 Område för anpassning av vägstråk.  
 g Gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar för Bo 171, 1507 och 1508. Avgränsningen bestäms vid anläggningsförhållningen.
- MÅRKEN ANÖRDNANDE (Utformning av kvartersmark)**  
 k Körbar in- och utfart får inte anordnas.  
 båt Område inom vilket utpläggning av fritidsbåtar får ske.  
 parkering Parkering för verksamheterna skall ordnas inom fastigheten.
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
 Placering  
 Friliggande huvudbyggnad skall placeras minst 6 meter från tomtgräns. Parvis sammanbyggd huvudbyggnad skall ha ett avstånd på sin fria sida om minst 6 meter. Uthus och garage får placeras 4,5 meter från tomtgräns. Där så provas lämpligt får uthus och garage placeras 2 meter från tomtgräns.  
 Utformning  
 II Högsta antal våningar  
 parhus Parhus tillåts  
 frit Huvudbyggnaden skall uppföras friliggande
- Dagvatten inom kvartersmark ska så långt som möjligt infiltreras inom fastighet.  
 Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskild inom tomtmark.  
 Utseende (ny bebyggelse)  
 Planområdet som helhet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som försvårar denna miljö får ej vidtagas.  
 Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färg och materialval ska anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Anpassning ska ske till befintlig terräng.  
 Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med riktlinjerna i planbeskrivningen på sid 9.  
 Varsamhetsbestämmelser (gamla byggnader)  
 k Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring (om- eller tillbyggnad).  
 Se planbeskrivningen, Byggnader av kulturhistoriskt värde, sid. 10.  
 Skyddsbestämmelser (gamla byggnader)  
 q Kulturhistoriskt värdefull byggnad eller anläggning som inte får rivras eller försvåras.  
 Se planbeskrivningen, Byggnader av stort kulturhistoriskt värde, sid. 10.
- STÖRNINGSKYDD**  
 m Verksamheten får inte vara störande för omgivningen
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**  
 Genomförandetid  
 Genomförandetiden skall vara 10 år efter det att planen vunnit laga kraft  
 Utökad lovplikt  
 n<sub>1</sub> Särskild hänsyn skall tas till mark och vegetation. Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över marken  
 n<sub>2</sub> Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över marken
- ILLUSTRATIONER**  
 - - - - - Illustrationstyp



Illustrationsplan för Bo 1:51,  
 Lännersta 1:151 m.fl.  
 KAPTENSV. KAPTENSST. m.fl  
 Nacka kommun  
 Proj nr 9320 Skala 1:500 (A1)  
 DP 553

## PLANBESKRIVNING

### **Detaljplan för Bo 1:51 m.fl. delar av Bo och Lännersta, Boovägen, Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl. (område Y och Z) i Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i oktober 2010

#### HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Denna planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Fastighetsförteckning
5. Miljöredovisning
6. Illustrationsmaterial

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge byggrätter för villor samtidigt som det kulturhistoriskt värdefulla områdets karaktärsdrag i så stor utsträckning som möjligt skall bevaras.

Södra Boo har påverkats av kulturmiljön runt Boo herrgård och närheten till vattnet. Husen är varsamt placerade på tomterna med källare och socklar som tar upp höjdskillnader. Stora ekar och tallar dominerar landskapsbilden.

I detaljplanen har utgångspunkten varit att utforma bestämmelserna så att den befintliga miljön med många mycket gamla hus kan kompletteras med nya som i sina proportioner och i placeringen tar hänsyn till helhetsmiljön. Även en modernare gestaltning kan komplettera den befintliga miljön så länge hänsyn tas till omgivande byggnader gällande höjd, bredd, placering, färgsättning och materialval m.m. Uppfyllnader, sprängning och schaktning är främmande i området och skall så långt som möjligt undvikas. Skydds- och varsamhetsbestämmelser för byggnader, vegetation, naturmark och den kulturhistoriskt intressanta miljön har införts i bestämmelserna och i beskrivningen. Hela området omfattas av skydd för åtgärder som kan påverka kulturmiljön, särskilt intressanta miljöer har utöver detta fått ytterligare skydd i

bestämmelserna. Riktlinjer för ny bebyggelse har tagits fram för att utgöra underlag för bygglovshandlingen

Vägnätet skall uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet och trafiksäkerhet. Boovägen kräver åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten. I övrigt skall vägarna karaktäriseras av en småskalighet och stor hänsyn skall tas till kulturmiljön vid projektering och utbyggnad av vägarna. Åtgärder krävs för att förbättra framkomligheten i vissa delar av planområdet, Kaptensvägen skall förlängas. Både Kaptensvägen och Kaptensstigen skall också kompletteras med vändplatser.

Detaljplanen innebär att kommunalt vatten och avlopp byggs ut i området med ett s.k. lätt tryckavlopp.

Förslaget innebär också att kommunen tar över huvudmannaskapet för allmän platsmark.

## BEHOVSBEDÖMNING

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att detaljplanen för Bo 1:51 m.fl. delar av Bo och Lännersta, Boovägen, Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl. (område Y och Z), Nacka kommun inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. En s.k. miljöredovisning har istället upprättats för att beskriva och belysa utbyggnadsförslagets effekter för miljö- hälso- och naturresurserna i planområdet.

## PLANDATA

### Läge

Området är beläget i kommundelen Boos södra del, delar av Bo och Lännersta. I söder avgränsas området av Baggensstaket; i norr av Djurgårdsvägen och Boovallen; i väster av Hermelinsvägen, Kaptensvägen och Kaptensstigen och i öster av Lotsvägen.

### Areal

Området omfattar 37 privatägda fastigheter samt kommunal park- och naturmark. Fastigheternas storlekar varierar kraftigt inom området. Från ca 1500 m<sup>2</sup> upp till ca 6000 m<sup>2</sup>. Boo Herrgård är den största fastigheten. Planområdet omfattar även delar av vattenområdet i farleden Baggensstaket.

## Markägoförhållanden

Nacka kommun äger vägmarken samt några större naturområden, däribland Boobadet och båtklubbsområdena och naturmark i väster. Likaså äger kommunen några mindre strandområden, inklade mellan privata fastigheter. Övrig mark inom planområdet är privat. Drift och underhåll av allmän platsmark ligger under enskilt huvudmannaskap med Boo gårds vägförening som huvudman. För Boobadet samt båtklubbsområdena regleras drift och underhåll av arrendeavtal med föreningar.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planförhållanden

Området omfattas av områdesbestämmelser som antogs 1992 (OB2). Bestämmelserna reglerar bland annat fritidshusens storlek.

### Översiktsplanen

I översiktsplanen från 2002 som antogs av kommunfullmäktige 2002-11-20 anges att området är avsett för bostadsändamål med inslag av verksamheter. Området föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut. Någon form av förbindelse för gång och cykel föreslås tillskapas över Knapens håll mot Saltsjöbaden. En strandpromenad föreslås planeras genom området från Tollare österut utefter Lännerstasunden.

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken

Enligt Nackas översiktsplan från 2002 omfattas området av riksintresset för Kust och Skärgård enligt 4 kap Miljöbalken. Avgränsningen på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 m. Växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet gör skärgården unik. Området är av värde för turismen och friluftslivet. Intresset skall inte utgöra ett hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet, men skall tillgodoses i kommande detaljplaner.

Området utmed Baggensstaket har enligt översiktsplanen från 2002 utpekats som riksintresse för totalförsvaret.

Trafikverket har även utpekats Baggensstaket som riksintresse för farled, vilket innebär att inga åtgärder får vidtas som väsentligt försvårar användningen av farleden.

### **Kulturmiljöprogram**

I kommunens kulturminnesvårdsprogram *Kulturhistoriska miljöer*, antaget av kommunfullmäktige 1987, ingår planområdet i en närmiljö, det vill säga ett område som särskilt ingående beskriver viktiga delar av kommunens historia.

Området ingår även i det nyreviderade Kulturmiljöprogrammet från 2010, vilket beräknas antas under 2011.

Eftersom området inrymmer betydande kulturvärden har inför detaljplanearbetet också en kulturhistorisk bebyggelseinventering utförts av byggnadsantikvarie. Denna utredning har legat till grund för de skyddsbestämmelser som kulturhistoriskt värdefulla byggnader givits i detaljplanen.

### **Byggnadsminne**

Boo herrgård och dess kringmiljö är sedan 1977 byggnadsminne enligt lagen om kulturminnen (KML), 3 kap. kulturminneslagen och omfattas av Länsstyrelsens skyddsföreskrifter.

### **Fornlämningar**

Inom området finns bl.a. två identifierade vikingatida gravfält. Samtliga fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagen. De fornlämningar som är kända är R-markerade på grundkartan.

### **Andra utredningar för området**

Området är betecknat som område "Y" och "Z" i den reviderade upplagan av utredningen "Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo" upprättad på Miljö & Stadsbyggnad, godkänd av kommunstyrelsen (KFKS 99-34 210, ONB 2001-01-24 §24). Planeringsstrategin är ett handlingsprogram för detaljplanearbete och VA-utbyggnad. Handlingsprogrammet ligger till grund för beslut att upprätta detaljplaner.

### **Strandskydd**

Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen inom hela planområdet. En majoritet av fastigheterna inom strandskyddsområdet är redan bebyggda sedan mycket lång tid tillbaka.

### **Kommunala beslut**

En startpromemoria för planarbetet tillstyrktes av områdesnämnden Boo 2003-01-29, och godkändes av kommunstyrelsen 2003-03-17. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2006-12-11. Regeringen upphävde antagandet 2009-06-17, varför ett nytt planförslag utarbetas.



## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### **Historik, områdets nuvarande markanvändning och bebyggelse**

Två vikingatida gravfält vittnar om att det har funnits kontinuerlig bosättning inom området i minst 1100 år. Farleden genom Baggensstaket var tidigt viktig för de sjöfarande skärgårdsbönderna som skulle transportera sina varor till huvudstaden.

Boo gård var den rikaste och mäktigaste av Ormingelandets gårdar och finns omskriven i ett dokument redan 1282. År 1545 förlänades Jakob Bagge Boo gård och år 1700 förvärvades egendomen av slottsarkitekten Nicodemus Tessin d y. Efter det att ryssarna 1719 bränt ner samtliga byggnader lät Tessin uppföra de gårdsbyggnader och kapell som idag finns bevarade. Även parkens tydliga barockdrag vittnar om att även denna härstammar från samma tid.

År 1829 frånsåldes stora delar av egendomen och 1906 såldes hela fastigheten till Boo Lantbruksaktiebolag, vilket snart därefter började att avsöndra villatomter. Efter avstyckningarna som gjordes 1929 tillkom hälften av den nuvarande kringliggande bebyggelsen som då bestod av sommarvillor för en välbärgad medelklass

### **Landskapsbild och bebyggelsemiljö**

Planområdet utgör tillsammans med södra Lännersta och Skurusundet en från vattnet mycket exponerad bebyggelsemiljö i Nacka. Farleden genom Nacka kommun in mot Stockholm utgör en av de mest använda.

Området sträcker sig i öst-västlig riktning utmed Baggensstakets norra del. De västra delarna karaktäriseras av markerade branter, bestående av gnejser med svallad morän. Barrträden dominerar men inslag av ek och andra lövträd finns. Utmed strandlinjen finns ett flackare parti av varierad bredd och här är husen placerade. Tomterna är relativt öppna och tydligt riktade söderut mot sundet. Ovanför branten finns flackare, sluttande hållmarker, delvis skogbevuxna och med tunna jordlager. Tomterna utmed sundet visar spår av lång trädgårdstradition och stora solitärträd av ek och tall pryder området. Vackra hållmarker med tall, slån och ek inramar de lägre delarna.

De östra delarna, i herrgårdens närmiljö, är mjukt böljande och bestående av lerhaltiga goda jordar. De stora tomterna är omsorgsfullt skötta. Husen är mestadels indragna på tomterna vilket ger ett grönt och lummigt intryck. Boobadet, som ligger nedanför herrgården, består av en öppen gräsbevuxen yta med sandstrand och klippor samt några solitära lövträd. Badet används flitigt och är

mycket omtyckt. Vid badet finns även aktiva båtklubbar, vilket ger liv och rörelse. Caféeet vid Boo trädgård drar också besökare.

Marken i herrgårdens närhet har tidigare använts som trädgård, åker och äng. Vegetationen domineras av lövträd och herrgårdens allé i anläggningens mittaxel syns tydligt i det öppna landskapet, även om den i de södra delarna förlorat sin stringens. Landskapsbildens präglas av en bebyggelsemiljö som långsamt fått växa fram och som anpassats till naturen och dess förutsättningar. Husen är känsligt placerade på de stora tomterna.

Planområdets huvudsakliga bebyggelsebild får sin prägel av den villa- och fritidshusbebyggelse som tillkom kring sekelskiftet 1900 och årtiondena därefter. Villorna från sekelskiftet 1900 har högst varierande utseenden och är främst placerade nära farleden. De representerar flertalet av tidens stilriktningar inom trähusarkitekturen, allt från ganska stora symmetriska verandavillor i detaljrik s k schweizerstil, ”snickarglädje”, till mer slutna och kraftfulla nationalromantiska villor från tiden kring 1910 med kubliknande huskroppar, framträdande takformer - gärna brutna – och småspröjsade fönster. Sistnämnda hus kan även vara putsade. Ljusbålad eller faluröd panel lagd i olika riktningar är annars det dominerande fasadmaterialet, på taken ligger oftast plåt, men även tegel kan förekomma. Av de ljusa fasadkulörerna är olika milda gula nyanser till mer mustiga gulockror vanligt förekommande (med markant svärthetsgrad), men det finns även exempel på gråa och beige hus och andra ljusa kulörer som t ex grönt.

Tallskogspartierna högre upp på höjdryggarna norr om Stäket blev från 1920-30-talet attraktiva fritidstomter med i många fall ganska små stugliknande hus, men även en del permanentus kom till vid denna tid samt under efterkrigsepoken. Stugorna har oftast enkel karaktär och är belägna på ganska stora skogstomter. Mellankrigstidens stugor kan vara faluröda och ha drag av nationalromantik med spröjsade fönster, tegeltak och farstuvistar. Efter inflytande från 1930-talets funktionalistiska stil fick en del hus låga takprofiler och mer strama, förenklade former med ospröjsade fönster, gärna i asymmetriska lägen. Ljusa färgsättningar kunde även då förekomma parallellt med det nationalromantiskt faluröda idealet. Större hus av mer permanent karaktär har i vissa fall ljus puts.

Trots de stora förändringar som skett domineras ännu detta område och stora delar av södra Boo av herrgården på höjden med sin välbevarade ståndsmässiga manbyggnad i ockragul, sitt kapell, sin barockpark och andra äldre byggnader i kringmiljön som ursprungligen hört till gården. De olika byggnaderna utgör området äldsta bebyggelseskikt med enkla, väl avgränsade former och volymer. Ålderdomliga drag kombineras med konstfullt utsågade paneldetaljer av sent 1800-talssnitt kring bl a fönster.

## Markförhållanden

Geotekniska undersökningar har gjorts för vägarna. I dessa kan konstateras att förhållandena skiftar mycket inom området. I en skredriskbedömning som utförts av WSP bedöms att det inte föreligger någon förhöjd risk för skred eller ras inom de delar av fastigheterna som kan bebyggas. Eventuell nybyggnation ska föregås av normal geoteknisk undersökning.

## Service

Allmän och kommersiell service finns i Orminge Centrum och vid Prästkragens väg som ligger ca 2 km från planområdet. Skola för låg- och mellanstadium samt förskola finns omedelbart norr om planområdet.

Inom planområdet pågår handelsverksamhet vid Boo herrgård. Den södra delen av parken med växthuset arrenderas ut för odling och caféverksamhet. Boo trädgård är uppskattat av många och lockar besökare både från närområdet och utifrån.

## Friytor, lek och rekreation

Området domineras av privat tomtmark. Utöver Boo-badet finns ytterligare några ytor där allmänheten ges möjlighet att komma ner till vattnet. Ett större kommunalägt naturmarksområde finns i väster vid Kaptensstigen.

”Lugna promenaden” är ett av kommunen snitslat gångstråk som sträcker sig genom området vidare västerut mot Lännersta. Promenaden är uppskattad av många och ger möjlighet för allmänheten att njuta av miljön i södra Boo och Lännersta.

Vid Boo-badet finns en mindre lekplats bestående av rutschbana och gungor. Boovallen ligger strax norr om planområdet och omfattar flera fotbollsplaner.

## Trafik

Planområdet trafikförsörjs från Boovägen och Djurgårdsvägen. Vägarna i området har låg standard och är huvudsakligen anpassade till en låg trafikintensitet. Samtliga vägar är grusbelagda utom Boovägen. Bussar mot Orminge och Slussen går via Boo gårds skola som ligger norr om planområdet.

På Boovägen passerar all trafik mot Boo-badet och båtclubbarna samt verksamheten vid Boo trädgård. Boovägen används även som genomfartsväg för trafikanter som skall vidare mot Gustavsvik, öster om planområdet.

## Vatten- och avloppsförsörjning samt grundvattensituationen

Flertalet av fastigheterna har egna vatten- och avloppslösningar av varierande standard. En stor efterfrågan på åretruntbostäder och höjda krav på rening av

avloppsvatten för att undvika grundvattenföroreningar och övergödning har gjort att frågan om en utbyggnad av kommunalt VA har aktualiserats.

## PLANFÖRSLAGET

### Allmänt

Planområdet är i huvudsak redan ianspråktaget för bebyggelse. Den befintliga miljön föreslås kompletteras med villor. Planen ger förutsättningar för tillskapande av 8 tomter varav en skapas av kommunal naturmark.

Planförslaget utgår ifrån den ursprungliga bebyggelsens karaktär, områdets landskapsbild och kulturhistoria. Ett antal skyddsbestämmelser har införts. Dessutom används prickmark, n-bestämmelser q-bestämmelser, k-bestämmelser och riktlinjer för tillkommande bebyggelse för att säkerställa att hänsyn till natur- och kulturmiljön skall tas vid framtida bygglov- och marklovgivning. Området omfattas av skydd för kulturmiljön enligt en generell bestämmelse.

Utbyggnaden förutsätter att vägarna rustas upp samt att hela området förses med kommunalt vatten och avlopp. Med hänsyn till områdets kultur- och naturvärden föreslås nuvarande fastighetsstruktur med stora tomter bibehållas, delningar av fatigheter medges av de största tomterna där det ansetts som lämpligt.

Boovägen kräver åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten. I övrigt skall vägarna karaktäriseras av småskalighet. Mötesmöjligheter skall finnas på lokalvägarna. Åtgärder krävs för att säkerställa framkomligheten och möjlighet att vända i alla delar av planområdet.

### Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen är resultatet av de avsöndringar från Boo herrgård som gjordes under 1900-talets början och är en av grundförutsättningarna för områdets karaktär. De ur kulturhistorisk synvinkel mest intressanta delarna av området är fastigheterna utmed farleden och de som ligger i Boo herrgårds närhet. Dessa delar är också de mest exponerade. För detta område låses i stort sett befintlig fastighetsindelning. Strandfastigheterna får ej delas.

Följande fastigheter föreslås delas: Bo 1:267, Bo 1:102, Bo 1:969, Bo 27:1, Bo 1:517 och Bo 1:966. En fastighet kan tillskapas väster om Boo herrgård genom att två fastigheter tillåts bli tre, fastigheterna Bo 1:918 och Bo 1:960. Tillkommande bebyggelses placering styrs med prickmark för att säkerställa ängskaraktären. En tomt föreslås skapas genom försäljning av kommunägd naturmark vid Djurgårdsvägen. Totalt föreslås 8 nya tomter.

Delning av tomter ska i möjligaste mån utföras så att två i princip lika stora fastigheter bildas.

### **Kulturmiljö**

Förslaget är utformat så att tillkommande bebyggelse skall kunna ansluta till befintlig landskapsbild gällande storlek, höjd och karaktär. Byggnadernas placering styrs av prickmarkzoner, dvs. mark som inte får bebyggas. Med hänsyn till områdets byggnadstradition är majoriteten fastigheterna avsedda för villor.

Tillkommande bebyggelse styrs av riktlinjer samt skyddsbestämmelser.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö och riktlinjer**

Planförslaget har en generell bestämmelse till skydd för den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Denna generella bestämmelse kompletteras av riktlinjer i planbeskrivningen. Utöver detta har byggnader av varierande kulturhistoriskt värde fått ytterligare skydd i form av k- och q- bestämmelser.

### ***Generell utseendebestämmelse***

Den generella bestämmelsen har följande lydelse: ”Planområdet som helhet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som förvanskar denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färg och materialval ska anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Anpassning ska ske till befintlig terräng” Denna bestämmelse gäller således all bebyggelse inom området.

### ***Riktlinjer för tillkommande bebyggelse***

Utöver den generella bestämmelsen har riktlinjer för tillkommande bebyggelse tagits fram för att styra utformningen av den yttre miljön samt utgöra ett underlag för bygg- och marklovhanteringen.

- Byggnader ska anpassas till befintlig terräng. Sprängning, schaktning och utfyllnader ska så långt som möjligt undvikas.
- Höjdskillnader ska där så är möjligt tas upp i en sockel, källare- eller souterrängvåning.
- Färgsättningen ska anknyta till traditionen och landskapsbilden. Skarpa kulörer är inte lämpliga i området.
- Takmaterial bör vara av traditionell typ.
- Torn ska undvikas då tradition av detta saknas i planområdet.
- Höga plank och murar ska undvikas. Häckar och glespanelade staket är att föredra.

***Byggnader av stort kulturhistoriskt värde ( q= skyddsbestämmelse)***

Bestämmelserna avser att skydda byggnader eller andra anläggningar av stort kulturhistoriskt värde mot rivning samt förvanskning. Byggnadens eller anläggningens exteriör skall i stort behållas intakt. Mindre fasadändringar eller tillbyggnader kan i de fall de bedöms lämpliga accepteras. Hit hör exempelvis upptagande av enstaka fönster, tillbyggnad av förstukvist eller liknande. Ursprungliga fasaddetaljer skall bevaras.

Vid utvändiga underhållsarbeten skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens eller anläggningens tillkomsttid.

***Byggnader av kulturhistoriskt värde (k= varsamhetsbestämmelse)***

Varsamhetsbestämmelsen syftar till att eventuella tillbyggnader av befintliga hus skall utföras på ett sådant sätt att de anpassas/ underordnas befintlig byggnad. Takmaterial, fasadmateriäl och färgtyp skall väljas i överensstämmelse med befintlig byggnad.

***Boo herrgård (Q=Byggnadsminne)***

Hela fastigheten omfattas av byggnadsminne som skyddas enligt kulturminneslagen. Samtliga beslut gällande förändringar inom byggnadsminnet fattas av länsstyrelsen.

En komplettering med ett bostadshus föreslås i den östra delen av fastigheten, huset får infart från Lotsvägen. Bostadshuset får uppföras i enlighet med bestämmelserna i övriga området.

**Byggnader****Huvudbyggnader:**

Byggrätterna har anpassats till terrängen och platsens förutsättningar därför varierar de inom områdets olika delar och även inom vissa kvarter. Fem huvudvarianter har använts.

1. Envåningsbyggnader (utan inredd vind)
2. Envåningsbyggnader med inredd vind
3. Tvåvåningsbyggnader varav en slutningsvåning
4. Tvåvåningsbyggnader med två fulla våningar med traditionellt sluttande tak
5. Tvåvåningsbyggnader med planare tak.

På de fastigheter som tillåts delas ges i vissa fall, förutom byggrätt att uppföra friliggande bostadshus, även möjlighet att sammanbygga huvudbyggnad i gemensam tomtgräns (parhus).

För envåningsbyggnader utan vindsinredning får byggnadsarean uppgå till 180 m<sup>2</sup>.  
För en envåningsbyggnad med inredningsbar vind samt tvåvåningsbyggnad med  
sluttningsvåning får byggnadsarean uppgå till 140 m<sup>2</sup>.  
För tvåvåningsbyggnader får byggnadsarean uppgå till 120 m<sup>2</sup>.

För att hålla bebyggelsen låg på känsliga naturpartier tillåts inte hus med två hela  
våningar på vissa fastigheter. Det gäller t.ex. fastigheterna utmed Kaptensstigen  
uppe på berget. Tvåvåningsbyggnader i det läget skulle dominera landskapsbilden  
från vattnet alltför mycket. Taklutningsbestämmelserna är formulerade för att  
förhindra stora branta tak vilka är främmande i området.  
Taklutningsbestämmelserna skall också förhindra möjligheten att bygga  
inredningsbar vind i tvåvåningshusen.

Befintliga hus som är större än vad de nya byggrätterna medger har fått en egen  
beteckning på plankartan.

Antalet lägenheter är inte låst, varför huvudbyggnaden kan innehålla flera  
lägenheter.

### **Komplementsbyggnader**

På fastigheterna får även uppföras uthus och garage. För fastigheter som är mindre  
än 2500 m<sup>2</sup> får uthusen/ garagen uppföras till en sammanlagd byggnadsarea på  
högst 40 m<sup>2</sup> varav den största får vara 30 m<sup>2</sup>. För fastigheter som är större än  
2500 m<sup>2</sup> får uthus och garage uppföras till en sammanlagd byggnadsarea på 60 m<sup>2</sup>,  
varav den största byggnaden får vara högst 35 m<sup>2</sup>. För fastigheter som är större än  
5000 m<sup>2</sup> får uthus och garage uppföras till en sammanlagd byggnadsarea på 80 m<sup>2</sup>,  
varav den största byggnaden får vara högst 35 m<sup>2</sup>.

Takvinkeln på uthus eller garage får högst vara 27 grader. Byggnadshöjden får ej  
överstiga 2,7 m.

För fastigheter som ligger i anslutning till vattnet får en fristående sjöbod om 10  
m<sup>2</sup> anordnas utöver ovan angiven byggrätt. Takvinkel på boden får ej överstiga 27  
grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 2,7 m. Sjöboden skall vara belägen invid  
vattnet eller på bryggan. Bodan får placeras på ”plusmarken” invid vattnet.

### **Naturmark och friytor**

Vegetationen har en mycket stor betydelse för landskapsbilden och närmiljön.  
Områdets gröna intryck skall bevaras. De stora ekarna och tallarna är av värde för  
landskapsbilden och minner tillsammans med de öppna ängarna om den tid när  
området användes för odling och betesmark. Inom området finns även värdefull  
hällmark och andra markformationer som är typiska för skärgårdslandskapet. En

inventering av värdefull vegetation och naturmark har lett till skyddsbestämmelser inom kvartersmarken .

***n1-bestämmelsen*** innebär att marken och vegetationen tillsammans är värdefull och att särskild hänsyn skall tas. Det kan t.ex. vara hällmarkstallskog eller partier med ekar. Även de gravhögar som återfinns inom kvartersmarken har markerats med n1. Inom dessa områden krävs marklov för schaktning, fyllning och sprängning. Dessutom krävs marklov för att fälla träd som har en diameter som överstiger 15 cm, 1,3 m över marken. Hus får delvis placeras inom n1-markerat område såvida bestämmelsen inte har kombinerats med prickmark. Bedömning i samband med marklovgivning skall ske av kommunekolog eller motsvarande.

***n2-bestämmelsen*** innebär att marklov krävs för att fälla träd som uppmäter 15 cm eller mer i diameter 1,3 m över marken. Hus får placeras inom n2-markerat område såvida bestämmelsen inte har kombinerats med prickmark. Även i detta fall skall bedömning i samband med marklovgivning ske av kommunekolog eller motsvarande.

### **Boo-badet**

Inom planområdet kommer Boo-badet även i fortsättningen att fungera som ett närreklamationsområde med bad och möjlighet till lek och spel. Toaletter, omklädningsrum och liknande får uppföras inom badområdet. Tillkommande bebyggelse inom badområdet får ej uppföras till med högre nockhöjd än 4 meter.

”Smedjan”, ”Likboden” liksom förrådsbyggnaden utmed Baggensvägen omfattas av kvartersmark, småbåtshamn och kan arrenderas ut för t.ex. föreningsverksamhet.

Allén som sträcker sig från Boo herrgård och vidare ner mot vattnet behöver kompletteras i den del som ligger på allmän platsmark vid Boobadet. Plantering skall utföras för att förstärka intrycket av mittaxeln i den gamla barockparken. Gång- och cykelvägen mellan Baggensvägen och entrén till badet skall också rustas. Parkering skall förbjudas framför badets entré.

### **Naturmark**

Befintliga naturområden som är i kommunens ägo bibehålls och säkerställs i planförslaget. I samband med genomförandet av detaljplanen skall en översyn göras av naturmarken. Gallring skall ske där det är lämpligt med hänsyn till naturvärdena.



## Fornlämningar

Inom området finns ett antal R-registrerade fornlämningar, dels på kommunens mark och dels på privat mark. Dessa är skyddade enligt kulturminneslagen.

Åtgärder som berör dessa kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om arkeologisk utredning. Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av runmarkeringen, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall.

I de fall fornlämningarna ligger på privatägd mark, kvartersmark, har dessa prickats på plankartan vilket innebär att marken inte får bebyggas, vegetationen och marken är dessutom skyddad med skyddsbestämmelser.

## Vattenområden och båtclubbar

### Vattenområden

Planens vattenområde är av marinarkeologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om marinarkeologisk utredning.

Inom planområdet finns mindre sjöbodar och bryggor på strandfastigheterna. Rätt för bad- och båtbyggor samt mindre sjöbodar ges i planförslaget. På plankartan har områden för bryggor för bostadsfastigheterna markerats. I vissa fall kan dock avsteg från markeringarna behöva göras t.ex. om bottensituationen är sådan att det är lämpligare att förlägga bryggan någon annanstans eller behov finns av förstärkningar eller liknande. Vid uppförande av bryggor skall dessa placeras på ett sådant sätt att förtöjning och utfart inte försvåras för grannar. Det är t.ex. oftast inte lämpligt att förlägga bryggan i tomtgräns.

Ankring och utläggning av bojar måste ske med hänsyn till farleden. Svajbojar anses inte lämpliga pga. påseglingrisken. Eventuell ansökan om muddring för bättre djup vid bryggor skall lämnas till tillsynsmyndigheten för miljö- och hälsoskyddsfrågor inom kommunen och handläggs av länsstyrelsen. Tillstånd för muddring krävs enligt miljöbalken, kontakt skall även tas med försvarsmakten, Marinbasen vid Muskö.

### Kvartersmark för föreningsverksamhet, t.ex. båtclubbar

Båtclubbsverksamhet har funnits inom området under mycket lång tid, dels invid Boo-badet, både söder och norr om badet och dels intill Kaptensstigen. Planenheten bedömer att verksamheten är en del av miljön i en skärgårdskommun som Nacka. Detaljplanen anger typ av markanvändning och reglerar inte antal eller typ av båtar. Plankartan anger att området skall användas för föreningsverksamhet. Arrendeavtal med kommunen ska reglera verksamheten.

Vid Boo-badet har prickmark införts tre meter från gatan som en säkerhetszon och för snöupplag, där får båtar inte placeras. Båtarna får heller inte placeras intill de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. Bestämmelserna på plankartan avseende parkeringen syftar till att lämna parkeringsplatser tillgängliga även vintertid för besökande till badet och båtklubben, sex platser skall lämnas (utöver handikappplatserna). Genom att anordna dessa inom allmän platsmark görs det tydligt vilket område båtklubben förfogar över vintertid för uppställning av båtar.

Parkeringsplatsen skall grusas. Någon form av markering skall finnas som visar antal parkeringsplatser, exempelvis genom markeringar på stopplankorna som placeras utefter kanterna på parkeringen.

Båtklubbsområdena skall vara tillgängliga för allmänheten och får således inte inhägnas och låsas. Vaggor, bockar och annat material skall sommartid vara prydligt undanlagt på lämplig plats. Skjul för t.ex. förvaring av master och skydd för slipspel får anordnas. Byggnaderna får uppföras till högst 4 m nockhöjd. Bänkar, träd eller stora stenar skall placeras som gräns mellan föreningsområdet och vägen. Presenningar eller motsvarande täckningsmaterial skall vara i enhetlig färg. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

Bryggornas läge om storlek har preciserats på plankartan. Båtar, bojar och bryggor skall rymmas inom de Wv1-markerade områdena. Föreningsområdet norr om Boo-badet, det så kallade fiskeläget får användas för mindre båtar, som t.ex. roddbåtar. Bryggor och andra anläggningar skall hållas i en skala som är anpassad till de små sjöbodarna och skärgårdsmiljön. Området får inte användas för båtuppläggning vintertid. Bryggan vid fiskeläget bör förses med Y-bommar för att ta så liten plats som möjligt.

Verksamhetsutövaren är skyldig att ta hand om farliga ämnen såsom oljor, lösningsmedel och liknande.

### **Boo brygga**

Boo brygga är markerad med Wv2 på plankartan. Bryggan får användas för t.ex. fiske och för att lägga till med båt tillfälligt för av- och påstigning. Bryggan skall skötas av kommunen.

### **Brygga för Boo herrgård**

Boo herrgård har haft rätt att uppföra en brygga inom badområdet enligt officialservitut. I detaljplanen föreslås istället att fastigheten ges rätt att ha brygga med båtplats omedelbart väster om båtklubbsområdet. Rätten skall skyddas med servitut. Marken och vattenområdet är kommunägt. Bryggan föreslås nås via gångstigen som löper genom naturområdet norr om båtklubbsbryggan. Området är markerat med WB på kartan.

### **Brygga i naturområde**

I naturområdet längst i väster i Kaptensstigens förlängning finns ett WB- område som anger att brygga för angränsande bostadsfastighet får uppföras.

### **Strandskydd**

Området består till övervägande del av större fastigheter med ianspråktagen tomtmark. För en del fastigheter har dispens från strandskyddet medgivits för såväl bryggor som hus. För delar av bebyggelseområdet är strandkontakten bruten genom den barriär som befintliga vägar utgör. Planbestämmelser finns till skydd för värdefull vegetation inom kvartersmark. Strandskydd föreslås fortsätta att gälla inom de delar av strandskyddsområdet som i planförslaget redovisas som allmän platsmark, dvs. natur, park, lokalgata med mera. Kommunen har tagit hänsyn till den värdefulla naturmiljön och strandskyddsintresset vid utformning och avgränsning av bebyggelseförslaget. Särskilda skäl bedöms föreligga för upphävande av strandskyddet.

Strandskyddet utefter kusten föreslås upphävas på all kvartersmark, vidare föreslås strandskyddet upphävas inom de vattenområden som är markerade med WB, Wv<sub>1</sub>, Wv<sub>2</sub> och WN.

### **Vägar och trafik**

Kommunen föreslås ta över huvudmannaskapet för vägarna.

Vägarna inom området har genom åren förstärkts/ förbättrats i omgångar och har därför varierande bärighet i överbyggnaden. Bärigheten försämras allt eftersom genom att överbyggnadsmaterialet bryts ned. Även nybyggda vägar med en bra överbyggnad bryts ned med åren och tappar sin ursprungliga bärighet. Undersökningar och okulärbesiktningar visar att så har skett inom detta område. Eftersom planförslaget innebär en utökad byggrätt, nedgrävning av VA mestadels i gatan, en något ökad trafikbelastning och fler tunga transporter till t.ex. husbyggen krävs förbättring av vägarna. Bärigheten på vägarna skall dimensioneras enligt gällande branschregler, dvs. minst uppfylla de krav som t.ex. räddningstjänsten kräver. Samtliga vägar utom Djurgårdsvägen kommer att beläggas med asfalt.

I slutet på vägarna skall vändplats finnas. En vändplats måste anordnas vid Kaptensvägen och den vid Kaptensstigen måste förbättras. Nuvarande vägsträckningar föreslås inte ändras. Det småskaliga och till topografin anpassade vägnätet bör bibehållas. Kaptensvägen föreslås bli gång- och cykelväg i den del som går söder om gravkullen.

Förbättringsåtgärderna skall säkra trafiksäkerheten och framkomligheten för samtliga trafikanter. Vägbredden föreslås i huvudsak bli 3,5 meter med mötesmöjligheter, vilket innebär att det skall vara fri sikt mellan mötesplatserna. Utmed kortare sträckor av t.ex. Kaptensstigen, kan vägen vara smalare än 3,5 meter för att kulturmiljön inte skall påverkas negativt. Boovägen får en körbanebredd som varierar mellan 3,5 och 4,5 meter, beroende på utrymme samt en gångbana om 1,5 meter.

### **Avvattning**

Avvattning sker där så är möjligt med öppna diken och på övriga sträckor med en dräneringsledning på ena sidan. Vägarna får asfaltsbeläggning. Plan- och horisontalgeometrin behålls med vissa undantag.

### **Markintrång och släntanpassning**

De vägområden som finns idag är till största delen tillräckliga för att uppfylla de krav som ställs på vägarnas bredd. Inlösen av tomtmark kommer att krävas för att tillskapa vändplanen vid Kaptensvägen. I några enstaka punkter kommer naturmark att tas i anspråk för att tillskapa tillräckligt vägområde. Områden med z-markering har lagts in i detaljplanen utmed vissa vägsträckor, det innebär att släntanpassning kan behövas göras inom områdena.

### **Gångväg vid Boo-badet**

Vid Boo-badet skall mittaxeln som sträcker sig genom barockparken från Boo herrgård mot vattnet förstärkas. Förbättringsåtgärder skall göras för gångvägen som sträcker sig i mittaxelns förlängning från Baggensvägen mot Boo brygga.

### **Strandpromenad i Kaptensstogens förlängning**

Från Boo Herrgård sträcker sig den s.k. Lugna Promenaden i Boo och utgör ett mer eller mindre sammanhängande gångstråk utmed Baggensstaket och bort mot Lännerstasundet.

För att säkerställa allmänhetens tillgång till strandpromenaden föreslås det servitut som idag tillåter allmänheten att korsa Lännersta 1:150 att lösas in samt ytterligare ca 1 meter för att klara skötsel och underhåll.

Fastigheten Lännersta 1:150 går inte att nå med bil idag utan nås via gångvägen i Kaptensstogens förlängning. Gångvägen utgör en del av Lugna promenaden. En utredning har gjorts för att titta på möjligheten att ordna tillfart med bil. Kommunen har, med underlag av utredningen, gjort bedömningen att det varken är långsiktigt hållbart eller kostnadsmissigt rimligt att ersätta den befintliga gångvägen med en bilväg. Detaljplanen föreslår därför att parkering för fastigheten även fortsättningsvis skall ske vid den befintliga vändplatsen.

Möjlighet att uppföra garage i anslutning till vändplatsen vid Kaptensstigen föreslås.

### **Parkering**

All biluppställning för privata fastigheter förutsätts ske på tomtmark.

För besökande till badet finns parkering vid Boovägens slut. Denna skall breddas något för att ge utrymme till fler platser, infart till parkeringen skall ske norrifrån eller söderifrån. Utfart skall endast ske söderut. Parkeringen beräknas rymma 32 bilar. I de fall parkeringsplatsen inte är tillräcklig, skall parkering ske vid Boo gårds skola utanför planområdet. Parkering skall ej tillåtas utmed vägen vid badet.

För verksamheter kopplade till Boo Herrgård såsom Boo kapell samt Boo trädgård förutsätts att parkering i erforderligt antal ordnas inom fastigheten.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och spillvatten (VS)**

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och spillvatten (VS) byggs ut i området. Fastigheterna ska ansluta till det kommunala VS-nätet. Om egen kretsloppslösning önskas får detta särskilt prövas för den aktuella fastigheten. För att tillstånd ska ges för kretsloppslösning krävs att anläggningen uppfyller kommunens kretsloppskriterier. Fastighetsägarna ska då också kunna visa att dricksvattnet är av godtagbar kvalitet och mängd, enligt Statens livsmedelsverks kungörelse om dricksvatten SLV FS 1989:30 med ändringar.

För att undvika djupa schakter och minimera miljöpåverkan utförs i huvudsak grunt förlagda ledningar i isolerlåda s.k. LTA (lågtrycksanläggning för spillvatten). Hur systemet i sin helhet utformas kommer att klargöras vid projekteringen. Detta regleras inte i detaljplan utan avgörs av huvudmannen för VS-ledningarna.

#### **Värme**

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system rekommenderas, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov.

#### **Avfall**

För att reducera mängden avfall bör källsortering och lokal kompostering ske.

**El**

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning.

**Dagvatten**

Dagvattnet från allmän platsmark bör om möjligt tas om hand i öppna diken vilka har en utjämnande effekt och reducerar eventuella föroreningar från vägar och tomttillfarter. På några ställen är det nödvändigt att förlägga underjordiska dagvattenledningar som leder dagvatten från vägarna över tomtmark. Dessa är markerade på plankartan (u). Inom tomtmarken skall en så stor del av dagvattnet som möjligt tas om hand lokalt.

***Gemensamhetsanläggning för dagvattenledning på kvartersmark***

Rörledningen över Bo 1:507 och Bo 1:508 skall övertas av en gemensamhetsanläggning. Avgränsningen av gemensamhetsanläggningen bestäms vid anläggningsförrättningen. Övriga fastigheter som är anslutna till ledningen med egna ledningar över granntomter skall lösa detta sinsemellan genom avtal eller servitut.

**Förbindelse med Saltsjöbaden**

Planen medför inga förändringar som i framtiden antas påverka läget eller utförandet av en eventuell fast förbindelse med Saltsjöbaden.

**Säkerhet**

Samtliga fastigheter utom en ligger i anslutning till väg och kan utan större problem nås av räddningstjänsten. En fastighet ligger 150 m från närmsta körbara väg.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR****Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Kommunen skall vara huvudman för de allmänna platserna

**Genomförandetid**

Genomförandetiden skall vara 10 år efter det att beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

**Tidsplan**

Utställning 2  
Antagande KF

4:e kvartalet 2010  
2:a kvartalet 2011

## MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

Pia Björnhård	exploateringsenheten/projektledare
Sofia Thuresson Rudenschöld	planenheten
Johan Aspfors	planenheten
Alice Ahoniemi	miljöenheten
Anna Mattsson	Park & Fritid
Ivan Ericsson	Väg och Trafik
Olov Wigzell	VA & Avfall
Per Johnsson	VA & Avfall

### Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Sofia Rudenschöld  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2011-03-28, §110.  
Thérèse Widmark, projektadministratör

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Detaljplan för Bo 1:51 m.fl. delar av Bo och Lännersta, Boovägen, Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl. (område Y och Z) i Nacka kommun.**

Upprättad på exploateringsenheten i oktober 2010.

### ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

### DETALJPLANEN

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde, enligt översiktsplanens intentioner.

Detaljplaneområdet omfattar 37 privatägda fastigheter och två kommunala fastigheter för natur och väg. Planen ger förutsättningar för tillskapande av 8 fastigheter, varav en skapas av kommunal naturmark.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### **Ansvarsfördelning**

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Nacka kommun, genom Tekniska nämnden, ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser och anläggningar. Nacka kommun är ansvarig för att vägarna byggs ut till kommunal standard och för upprustning av parkanläggningar. Nacka kommun ansvarar för drift och underhåll.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och avloppsledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll.



### El/energi och tele

Boo energi ekonomisk förening svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar. Skanova svarar för drift och underhåll av teleledningar.

### Kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av gemensamhetsanläggningar.

## Genomförandeorganisation

### Genomförande och samordning

Genomförandet inom allmän plats, som berör utbyggnad av allmänna vatten- och avlopps-, väg- och parkanläggningar, leds och samordnas av Exploateringsenheten. Den tekniska kontrollen vid byggande av allmänna VA-anläggningar, vägar och parkanläggningar mm handläggs av enheten för VA & Avfall respektive enheten för Trafik & Väg och Park & Fritid.

### Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor som har att göra med kommunens mark, inlösen av mark och anläggningar för utbyggnad av gata och parkanläggningar handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret. Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor som berör utbyggnad av allmänna vatten- och avlopps-, väg- och parkanläggningar handläggs av Exploateringsenheten.

### Fastighetsbildning m.m.

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

### Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN). Till MSN lämnas även bygganmälan efter godkänt bygglov och innan byggstart. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Bygglovenheten. Nybyggnadskarta kan beställas hos Lantmäterienheten.

### El/energi

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

## Tidplan

<b>Detaljplan</b>	
Utställning av detaljplan	4:e kv 2010
Tillstyrkan av detaljplan, MSN*	1:a kv 2011
Antagande detaljplan, KF*	2:a kv 2011
Detaljplan laga kraft	3:e kv 2011
<b>Genomförande, allmän plats:</b>	
Projektering av väg och VA m.m.	1:a kv 2011 - 4:e kv 2011
Marklösen för väg, fastighetsregleringar	3:e kv 2011 - 4:e kv 2011
Entreprenadupphandling, väg, VA m.m.	1:a kv 2012
Utbyggnad av väg och VA m.m.	1:a kv 2012 - 1:a kv 2013
<b>Genomförande, kvartersmark</b>	
Husbyggnadsstart	3:e kv 2011

\*MSN = Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, \*KF = Kommunfullmäktige

Denna tidplan anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden. Det innebär att även tidpunkten för genomförandet, utbyggnad av väg och VA samt husbyggnadsstart, förflyttas framåt i tiden.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

### Genomförande anläggningar på allmän platsmark

Utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark samt utbyggnad av vatten- och avloppsledningar påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp på marknaden av kommunen, enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

Respektive ledningshavare för t.ex. el och tele inom området tillfrågas under detaljprojekteringen om de önskar samordna markförläggning av deras ledningar i samband med nedgrävning av VA-ledningarna.

### Enskilt byggande på tomtmark

Bygglov kan ges när detaljplanen har vunnit laga kraft och erforderlig fastighetsbildning är genomförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats.

Anslutning till det allmänna VA-nätet kan ske när ledningar är utbyggda och klara att användas, och förbindelsepunkt är upprättad.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Ägoförhållanden

Detaljplaneområdet omfattar 37 privatägda fastigheter och två kommunala fastigheter för natur och väg. Planen ger förutsättningar för tillskapande av 8 fastigheter, varav en skapas av kommunal naturmark.

Gatu- och naturmarken utgörs av del av fastigheten Bo 1:608 som ägs av Nacka kommun.

### Fastighetsbildning

Detaljplanen ger möjlighet till 7 nya fastigheter för bostadsändamål genom delning, och ytterligare en fastighet tillskapas av kommunal naturmark (Bo 1:608). De fastigheter som ges möjlighet till styckning är Bo 1:102, Bo 1:267, Bo 27:1, Bo 1:517, Bo 1:966, Bo 1:969 samt Bo 1:918 och Bo 1:960 tillåts bli sammanlagt tre fastigheter.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna.

### Gemensamhetsanläggning

Inom kvartersmarken, främst där det finns möjlighet att bilda nya fastigheter, kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar kan exempelvis komma att utgöras av infartsvägar och servisledningar för VA. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå i anläggningen. Förvaltning kan ske genom s.k. delägarförvaltning alternativt genom en samfällighetsförening.

Detaljplanen ger stöd för inrättande av gemensamhetsanläggningar genom att områden har reserverats särskilt för ändamålet. Dessa områden är betecknade med bestämmelsen ”g”.

Det finns inget hinder för att inrätta gemensamhetsanläggning inom kvartersmark som saknar beteckning ”g”. Behovet, lämpligheten och vilka fastigheter som ska delta prövas vid lantmäteriförrättning.

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser till följd av ändrad avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats.

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator, park och naturmark). Den fastighet som berörs av inlösen är Lännersta 1:150.

Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering, efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning.

#### Servitut, z-områden

Till följd av höjdskillnader mellan väg och tomter uppstår behov av vägslänter inom tomtmark. Aktuella områden är markerade med ”z” i plankartan.

Bestämmelsen innebär att området kan komma att tas i anspråk för servitut som ger kommunen rätt att anlägga och bibehålla vägslänt.

De fastigheter som berörs är Bo 1:102, Bo 1:267, Bo 1:508, Bo 1:969, Bo 1:47, Bo 1:4 och Bo 1:97. Omfattningen av släntanpassning kan inte avgöras slutgiltigt förrän detaljprojektering av vägarna har gjorts och släntservitut bildas vid lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning.

#### Kommunens övertagande av ansvar för allmän plats

Kommunen övertar driften av anläggningar på allmän plats från vägföreningen när anläggningarna har byggts ut till kommunal standard. Ett tidigare övertagande kan bli aktuellt men då tidigast efter upphandling av entreprenad för de allmänna anläggningarna. Övertagandet sker formellt efter en anläggningsförrättning där aktuella fastigheter träder ut ur vägföreningens verksamhetsområde. Kommunen, enskild person eller ansvarig vägförening kan ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten.

#### Brygga för Boo herrgård

Boo herrgård har idag ett servitut som ger rätt att uppföra en brygga inom badområdet. Boo herrgård har inte utnyttjat rätten som servitutet ger och den placering som servitutet anger är idag inte lämplig att utnyttja. I detaljplanen föreslås istället att fastigheten ges rätt att ha båtplats väster om båtklubbområdet, på den mark som tidigare varit parkmark. Rättigheten skall skyddas med servitut. Området markeras med WB på plankartan. Fastighetsägaren till Boo herrgård ska ansöka hos Lantmäterimyndigheten om förrättning för att ändra servitutet. Fastighetsägaren bekostar förrättningen.

#### Bryggorna väster och öster om Bo 1:43

För bryggområdena på allmän platsmark, väster och öster om Bo 1:43, ska arrendeavtal upprättas mellan markägaren Nacka kommun och förening som ska sköta bryggområdena. Inom Nacka kommun svarar Fastighetskontoret för arrendeavtal.

## Brygga mellan Lännersta 1:150 och Bo 1:6

För brygga på allmän platsmark, mellan fastigheterna Lännersta 1:150 och Bo 1:6, ska arrendeavtal upprättas mellan Nacka kommun och fastighetsägaren till Bo 1:104. Inom Nacka kommun svarar Fastighetskontoret för arrendeavtal.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vägar och trafik

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard förbättras. Vägnetet skall uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

På samtliga vägar som ska upplåtas för fordonstrafik ska bärighetshöjande åtgärder genomföras. Djurgårdsvägen förses med ny grusbeläggning. Övriga vägar inom området som ska upplåtas för fordonstrafik förses med ny asfaltsbeläggning.

Djurgårdsvägen får en belagd bredd om 3,5 meter. Kaptensstigens västra del om ca 150 meter får en belagd bredd på 3,0 meter, utan anlagda mötesmöjligheter. Kaptensstigens fortsättning fram till gravkullen får belagd bredd om 3,5 meter med breddning för mötesmöjlighet. Kaptensstigens backe upp mot Kaptensvägen får en belagd bredd om 4,5 meter för att möjliggöra möten mellan personbilar. För att möjliggöra för större fordon att svänga runt i backen upp mot Kaptensvägen ökas vägområdet i den skarpa kröken. Profilen justeras på flera delar av vägen. Kaptensvägens förlängs västerut och vägens profil justeras. Kaptensvägen, Hermelinsvägen och Baggensvägen får en belagd bredd om 3,5 meter med breddningar för mötesmöjlighet. Boovägen får en belagd bredd om 3,5-4,5 meter, beroende på tillgängligt vägområde. Vändplan anläggs vid Kaptensvägens västra ände och vid Kaptensstigens västra ände.

### Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark, förutom vid Boobadet där allmän parkering anordnas.

### Gång- och cykelvägar, parkanläggningar och natur

Kaptensstigens östra ände, som idag ej tillåter tung trafik, stängs av för fordonstrafik för att enbart tillåta gång- och cykeltrafik (GC-väg). GC-vägen blir 2,5 m och förses med ny grusbeläggning.

1,5 meter bred gångbana tillskapas på västra sidan av Boovägen.

Upprustning av Boobadet ska genomföras. En del åtgärder är redan genomförda bl.a. borttagning av vass, urschaktning på land och i vattnet samt ny sand och ny badbrygga. Återstående arbeten är upprustning av bl.a. lekplats, dansbana, toaletthus, staket, vegetation och gräsytor.

Inom park och naturmark genomförs rensning av vegetation, riskträdsöversyn och nertagning av riskträd, städning efter raserade byggnader, markavjämning och sådd. Avskiljning mellan båtklubbsarrende och allmän plats genom stenhinder och buskage.

### **Vatten och avlopp**

Kommunal vatten och spillvattenanläggning byggs ut med LTA-teknik (lätt tryck avlopp) med grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel.

Anslutningspunkt upprättas vid fastighetsgräns.

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.

### **Dagvatten**

Dagvatten omhändertas inom respektive fastighet. Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördröjning inom fastigheten. Vid kraftig nederbörd, kan överskottsvatten ledas till diken i allmän plats utefter vägar eller över nedströms liggande fastighet på ett kontrollerat sätt utan att vålla skada. Inom vägområde anläggs diken för bortledning av dagvatten.

### **Avfallshantering**

Sophantering ska ske inom kvartersmark inom de enskilda tomterna.

### **Tekniska undersökningar**

En förprojektering med ett mindre antal geotekniska undersökningar har gjorts i området för att ge ett faktaunderlag inför samråd med fastighetsägarna och för gatukostnadsutredningen. Se gatukostnadsutredningen för mer detaljerad beskrivning.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Gator, parkanläggningar och natur mm**

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet, och anläggningar inom park- och naturmark mm, har beräknats till drygt 14 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår projektering, anläggning av väg inklusive avledning av vägdagvatten och gatubelysning samt administration mm.

Kommunens kostnader för om- och nybyggnad av vägarna och anläggningar inom park- och naturmark kommer att belasta fastigheterna inom planområdet genom uttag av gatukostnadsersättning.

### **Driftkostnader**

Drift och underhåll av gator, gångvägar och parkanläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

## Marklösen och z-områden

Kommunen ska köpa in den mark som enligt detaljplan utgör allmän plats, vilket omfattar en del av gångvägen för Lugna promenaden. Vidare ska kommunen ersätta enskilda fastighetsägare för släntanpassning på tomtmark (z-område) och eventuella skador på enskilda anläggningar (staket m.m.) och vegetation. Ersättningen för den aktuella marken och anläggningar på denna avgörs av lantmäterimyndigheten.

## Gatukostnadsutredning

Kostnaderna för ombyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, gång- och cykelvägar, parkanläggningar, iordningsställande av naturmark och samt administration kommer att belasta fastigheterna inom planområdet.

Kostnaderna ska fördelas efter skälig och rättvis grund. Fördelningen av dessa kostnader har beslutats om i gatukostnadsutredningen enligt plan- och bygglagen.

## Fördelningsprinciper

Nedan redovisas de principer som tillämpats vid beräkning av gatukostnadsersättning. Motiven till fördelningsmodellen redovisas i gatukostnadsutredningen.

1. 20 % av de totala gatukostnaderna föreslås fördelas efter tomtarea
2. Den maximala ytan för varje enskild tomtplats som ingår i kostnadsunderlaget är 5000 m<sup>2</sup>, så att inte oskäligt höga gatukostnader uppstår för mycket stora fastigheter. Fastigheter som innehåller flera friliggande huvudbyggnader har en tomtplats för varje bostadshus eller motsvarande.
3. Resterande 80 % av gatukostnaderna fördelas efter andelstal enligt nedan
4. Vid fördelning av gatukostnaderna på byggrätt tillämpas följande generella andelstal:

Tomt med flerbostadshus för permanent bruk (bostadsrättsförening eller liknande)	0,3 per lägenhet
Tomt med bostadshus för permanent bruk	0,6
Tomt med permanentbebott fritidshus	0,7
Tomt med fritidshus	0,8
Obebyggd tomt eller med byggnad med taxerat värde mindre än 50 tkr	1,0
Tomt som enligt detaljplan är möjlig att stycka från befintlig fastighet	2,0

5. För att klassificeras som permanentbostad krävs att fastigheten har bygglov för permanentbostad eller är klassificerat som permanentbostad enligt områdesbestämmelse. Bygglovets ska vara beviljat senast den dag som start-PM för detaljplanområdet antogs. I detta område 2003-03-17.
6. För att klassificeras som permanentbebott fritidshus krävs att fastighetsägaren är mantalsskriven på fastighetens adress vid den dag som start-PM för detaljplanområdet antogs.
7. Vid avstyckning av obebodd fastighet eller fastighet med byggnad med taxerat värde mindre än 50 tkr, enligt 2003 års taxering, ges stamfastigheten det lägre andelstalet. Vid avstyckning av fastighet med taxerat byggnadsvärde, enligt 2003 års taxering, ges den redan bebyggda fastigheten det lägre andelstalet. Om det finns flera byggnader på fastigheten räknas den som har huvudbyggnad som redan bebyggd.

### Kostnadsunderlag

Kostnader som belastar fastighetsägarna:

Ombyggnad av gator; inkluderar entreprenadkostnad, standardbelysning, teknisk förstudie, detaljprojektering, projekteringsledning och byggledning.	9 050 000 kr
Iordningställande av anläggningar på parkmark, exklusive upprustning av Boobadet	170 000 kr
Marklösen och fastighetsreglering	150 000 kr
Administration av gatukostnadsutredning, detaljprojektering och entreprenad.	600 000 kr
<b>Summa avrundat, takpris</b>	<b>9 970 000 kr</b>

Extrakostnad för anpassad belysning som belastar fastighetsägarna:

<b>Anpassad belysning, takpris</b>	<b>700 000 kr</b>
------------------------------------	-------------------

Kostnader som jämkas och inte belastar fastighetsägarna, utan ska skattefinansieras:

Upprustning av Boobadet	500 000 kr
Boovägens merkostnad för ökad bredd	225 000 kr
Gångbana vid Boovägen	1 000 000 kr
GC-väg utmed Boobadet	60 000 kr
Alléträd och bumlingar utmed GC-vägen längs Boobadet	200 000 kr
Upprustning av parkeringsplats vid Boo-badet	800 000 kr
Extraordinär grundförstärkning av Kaptensstigen utmed Bo 1:4 och 1:97	800 000 kr
<b>Summa avrundat</b>	<b>3 585 000 kr</b>



Nedan redovisas den fördelningsmodell där 20% av kostnaderna fördelas på tomtyta och resterande på byggrätter med olika andelstal. I tabellen nedan ges ett exempel med en tomtyta på 3000 m<sup>2</sup>. Större tomt ger högre kostnad och mindre tomt ger lägre kostnad. För att klassas som permanentbostad krävs att fastigheten har blivit beviljad bygglov för permanentboende senast det datum då start-PM för detaljplanen antogs, dvs 2003-03-17.

<b>Fastighetsklassificering</b>	<b>Tomt- storlek, m<sup>2</sup>.</b>	<b>Andel</b>	<b>Gatukostnadsersättning per fastighet, ca.</b>
Tomt med flerbostadshus för permanent bruk (bostadsrättsförening)	3000	0,3 per lägenhet	73 000 kr per lägenhet
Permanentbostad (d.v.s. fastighet som har bygglov för helårsbostad)	3000	0,6	163 000 kr
Permanentbebott fritidshus	3000	0,7	180 000 kr
Fritidshus	3000	0,8	200 000 kr
Obebyggd tomt eller med byggnad med taxerat värde mindre än 50 tkr	3000	1,0	240 000 kr
Del av fastighet avsedd att avstyckas för ny bebyggelse	3000	2,0	430 000 kr

Boo herrgård tilldelas ett eget andelstal på grund av fastighetens speciella förhållande. Detsamma gäller för del av kommunens fastighet som används som småbåtshamn. Andelstalen beskrivs i gatukostnadsutredningen.

Den kostnadsnivå som angetts vid utställning av gatukostnader ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts.

### Vatten och avlopp

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet har beräknats till 8 miljoner kronor inklusive pumpar, installationsbidrag, inlösen av enskilda anläggningar m.m. Intäkter genom anslutningsavgifter har beräknats till cirka 6 miljoner kronor vid anslutning av samtliga fastigheter.

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering av anslutningsavgiften sker när anslutningspunkt finns upprättad och godkänt vatten kan levereras. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Taxan kan därmed vara förändrad vid tidpunkten för anslutning och debitering.

Nedan redovisas exempel på anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt vatten och spillvatten med LTA-system (lågtrycksavlopp) enligt 2010 års taxa.

Tomtstorlek, kvm	Avgift tomtarea, kr (25:66 kr/kvm)	Lägenhets- avgift, kr	Servisavgift, kr	Totalt, kr
1 000	25 660	28 715	48 283	102 658
1 500	38 490	28 715	48 283	115 488
2 000	51 320	28 715	48 283	128 318
3 000	76 980	28 715	48 283	153 978

Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för.

Kommunen levererar en pumpenhet till fastighetsägaren när denne ska ansluta sig till kommunalt vatten- och avlopp. Kostnaden för pumpenheten ingår i taxan. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått installationen godkänd av kommunen betalar kommunen för närvarande ett installationsbidrag om 7 885 kr.

Kommunen betalar ut en ersättning för privat VA-anläggning, som blir onyttig till följd av utbyggnad av allmänna VA-anläggningar. Ersättning sker bara för anläggningar som kommunen har gett tillstånd för, och ersättningen får inte överskrida vatten- respektive avloppsandelen i avslutningsavgiften. En förutsättning för ersättning är att den privata anläggningen kommit till stånd före tidpunkten före godkännande av start-PM för detaljplanen, dvs. 2003-03-17. Ersättning sker enligt de regler som beslutats av Tekniska nämnden.

### Driftkostnader

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt fastställd VA-taxa.

### Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar inom kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. Kostnaden för lantmåteriförrättning fördelas mellan berörda fastigheter enligt förrättningsbeslut.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal i respektive anläggningsförrättning. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar och bildandet av dessa svarar respektive förening/deltagande fastigheter för.

### **Bygglov, bygganmälan och planavgift**

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

### **Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**

En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator mm samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen och/eller z-område erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader, vilka har beskrivits. Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anslutningsavgift
- Servisledning för VA
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglovsavgift, inklusive planavgift

### **Kommunal ekonomi**

I området finns flera anläggningar som är till mycket stor nytta för allmänheten och som gatukostnadsutredningen föreslår ska skattefinansieras. Den kommunala finansieringen av dessa anläggningar motsvarar ca 3,6 miljoner kr. Utöver de kostnader för upprustningen av Boobadet som tagits med i gatukostnadsutredningen tillkommer ca 4 miljoner kr för ytterligare åtgärder.

Kommunen får en gatukostnadsandel på ca 1 miljon kr för kommunala fastigheter.

Kommunen kan sälja en villatomt för ca 2,5 miljoner kr genom avstyckning från Bo 1:608.

Kostnaden för utbyggnad VA uppskattas till ca 8 miljoner kr inklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar och installationsbidrag. Beräknad intäkt genom anslutningsavgifter enligt VA-taxan för 2010 uppskattas till ca 6 miljoner kr, vilket innebär ett underskott på ca 2 miljoner kr.

Plankostnaderna beräknas till ca 2,3 miljoner kr. Planavgifterna täcker inte kostnaderna för planläggningen utan det blir ett underskott på ca 2 miljoner kronor.

Kommunens totalekonomi för detta projekt, planläggningskostnader m.m., VA och kostnader för allmänna anläggningar enligt gatukostnadsutredning samt intäkter till följd av markförsäljningar beräknas till ett negativt resultat på cirka 12,5 miljoner kronor.

### **Exploateringsenheten**

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Pia Björnhård  
Exploateringsingenjör

Antagen av Kommunfullmäktige 2011-03-28, §110.  
Thérèse Widmark, projektadministratör

## MILJÖREDOVISNING

### Detaljplan för Bo 1:51 m.fl. delar av Bo och Lännersta, Boovägen, Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl. (område Y och Z) i Nacka kommun

Upprättad på planenheten i oktober 2010

#### SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Möjligheterna att bibehålla väsentliga delar av den vackra landskapsbilden bedöms som goda, då planbestämmelser införts för att i möjligaste mån minska negativ påverkan på landskapsbilden. Bl.a. har bestämmelser om kulturskydd av byggnader, dagvattenhantering och skydd av värdefull mark och vegetation införts.

Bullervärden inom planområdet kommer att understiga de i översiktsplanen angivna riktvärdena för buller. Luftkvaliteten i området är godtagbar, halterna av föroreningar som är skadliga för hälsan beräknas understiga de värden som anges i miljökvalitetsnormerna.

Naturmarken öster om utsiktstornet med fastighetsbeteckning Bo 1:70 kommer delvis att avstyckas så att ytterligare en fastighet med byggrätt bildas. Ytan på den allmänna naturmarken kommer att minskas något, men gångmöjligheten till utsiktstornet påverkas inte. Då den aktuella marken inte uppvisar höga naturvärden, så bedöms styckningen inte försämra områdets rekreativvärden.

Den sträcka av Lugna promenaden som går över privat mark kommer att lösas in som allmän plats- gångväg.

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot uthållighet är begränsad. Planförslaget lägger dock inga hinder för en uthållig utveckling. Fastighetsägarnas möjlighet och vilja i bygg- och brukarskedet till miljöanpassning blir avgörande för slutresultatet.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen för Bo 1:51 m.fl (område y och Z) har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning. MKB:n ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så kallar vi denna redovisning för miljöredovisning.

I miljöredovisningen har vi valt att lyfta fram det begränsade antal konsekvenser som är mest relevanta i detta område. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen. Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige ska ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt ska prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2002 och kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget, det är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” och ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (Miljöenheten), Johan Aspfors (Planenheten), Per Johnsson (VA och avfall) och Anna Mattsson (Natur och Fritid).

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

#### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

#### *Nuläge*

Planområdet uppvisar två skilda landskapskaraktärer. I öster finns en öppen dalgång, där Boo Gård och dess tidigare ekonomibyggnader, ligger glest placerade med öppna vyer över sluttningar och dal. Trädgårdskaraktären är påtaglig med inslag av lera i jordlagret. Ett rikt folkliv finns kring badplats, båtklubb och servering.

I väster är landskapsbilden mer sluten med barrdominerad skog och kraftigt bruten topografi. Jordlagren är tunna och domineras av morän. Berg i dagen finns på höjder och sluttningar. Vägarna slingrar efter de naturliga höjdförutsättningarna. Vid släntfoten, mot Knapens Hål, finns flackare partier av varierande bredd. Här är trädgårdskaraktären mer påtaglig och husen och trädgårdsanläggningarna ligger tydligt riktade mot sundet.

Planområdet ingår i ett större område som i Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram betecknas som en **närmiljö**, dvs ett område som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia. Två vikingatida

gravfält vid Kaptensvägen vittnar om att här funnits kontinuerlig bosättning i minst 1100 år.

Boo gård finns omskriven redan 1282 och var den rikaste och mäktigaste av Ormingelandets gårdar. Den nuvarande herrgårdsanläggningen uppfördes på 1720-talet efter ritningar av den dåvarande ägaren Nicodemus Tessin d y. Herrgårdsanläggningen är sedan 1987 byggnadsminne. Det är kulturmiljön kring Boo herrgård med kapell, park och byggnader som sätter sin prägel på större delen av planområdet. I herrgårdens närmiljö finns ett antal äldre byggnader som tillhör eller tillhört gården. Hit hör en f.d. Trädgårdsmästarebostaden, f.d. tvättstugan, f d statarbostaden m.fl. byggnader. Av stor betydelse för bevarandet av kulturmiljön är de båda de "tullhusen" samt den gamla fiskestugan till Boo fiskeläge. Vid 1900-talets början och framåt började mark styckas av för villa - och sommarstugebebyggelse och inom området finns flera välbevarade och kulturhistoriskt intressanta villor och f. d sommarvillor. Mycket på grund av bebyggelsens långsamma framväxt är den sin helhet harmoniskt utformad och väl anpassad till landskapsbilden

Av stor betydelse för kulturmiljön är den historiska mittaxeln som leder ned från herrgården till ångbåtsbryggan. Denna har med åren dock förlorat sin tydlighet, träd har inte återplanterats och riktningen har förskjutits.

### ***Utbyggnadsförslaget***

En konsekvens av planförslaget blir en viss förtätning av området, eftersom det inom området finns ett flertal fastigheter som i dagsläget ej är bebyggda. Dessa får enligt planförslaget byggrätter och kommer i framtiden förmodligen att byggas. Likaså ger planförslaget rätt till ett fåtal styckningar, vilket likaså medför större täthet. Då endast ett fåtal fastigheter är av den storleken att de kommer ifråga för styckning behålls fastighetsstrukturen och därmed landskapsbildens huvudsakliga karaktär. De nya byggrätterna placerats också in med hänsyn till kultur- och naturmiljö.

Kulturhistoriskt värdefulla eller intressanta byggnader och anläggningar värnas genom skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Vägarnas sträckningar kommer att bevaras i nuvarande lägen och den historiskt viktiga mittaxeln från herrgården ner till ångbåtsbryggan kommer att förstärkas genom att en trädkantad gångväg placeras i dess ursprungliga riktning.

Befintliga grönområden bevaras.

Mark- och vegetationsskydd införs i känsliga landskapsavsnitt så att vackra solitärträd och hållmarker skyddas från fällning och sprängning.



**Slutsats:** Områdets landskapsbild kommer till stora delar att kunna bevaras eftersom planbestämmelser införs som skyddar värdefull mark och vegetation. Likaså kommer vägarna att behålla sin nuvarande sträckning och herrgårdens historiska mittaxel kommer genom planförslaget att bli tydligare.

Områdets kulturvärden bevaras i sin helhet. Konsekvenserna av tillkommande byggrätter mildras då dessa anpassas till terrängen och till den omgivande miljön. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader/anläggningar skyddas med planbestämmelser.

## BIOLOGISK MÅNGFALD

Naturen inom området är mycket omväxlande, då området består av såväl ett dalstråk med lerinslag i jordmånen som bergsbranter och hållmarker med tunna moränjordar. Av stort värde för växt- och djurlivet är de förhållandevis begränsat exploaterade stora tomterna. På många ställen finns orörda barrskogsområden och även inslag av magnifika ekar och tallar på öppen tomtmark. Den i bebyggda områden ovanliga brynvegetationen med slån, nypon och andra bärande arter finns representerad i kanten mellan dalgång och skogsmark.

Inom området är inte några sällsynta växt- och djurarter kända. Rådjur och hare trivs på de stora och lummiga tomterna, liksom många fågelarter. Gamla ädellövträd och tallar är utmärkta miljöer för insektslivet. Likaså innehåller strandlinjen sina speciella biotoper och arter och inom strandzonen finns såväl öppna gräsmarker som tätare buskage.

För att många växt- och djurarter skall kunna fortplanta sig, krävs att de olika lokalerna/ biotoperna har kontakt med varandra. I Bo uppnås denna kontakt genom att tomterna är så stora, att ett rikt biologiskt liv kan existera och ha ett genetiskt utbyte, trots att området är exploaterat.

De mycket torra markerna med tunna jordlager som förekommer inom området är ekologiskt känsliga. Små förändringar i vattentillgången kan åstadkomma stora vegetationsförändringar. De torra hållmarkerna med sina tunna jordlager är också känsliga för försurning och slitage.

### *Utbyggnadsförslaget*

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

Naturmarkspartier med såväl torr hållmarkstallskog som fuktigare barrskog samt strandzoner säkerställs som naturmark i plan.

Tomterna kommer även i framtiden att vara stora och viktiga träd och hållmarker skyddas i planen från fällning och sprängning. På detta sätt skapas förutsättningar för att bevara den biologiska mångfalden i området och underlätta arternas spridningsmöjligheter.

I gränzonen mellan dalgång och skogsmark finns välutvecklade bryn av slån och nypon. Här finns även flera obebyggda tomter, som i planen får byggrätter. Brynzonen kommer att påverkas och förmodligen försvinna då tomterna bebyggs.

Såväl nuvarande som tillkommande fastighetsägare bör informeras om värdet av att bevara vegetation, även inom de delar av planen där lov för trädfällning inte krävs. Fastighetsägarna bör också upplysas om, att genom att lämna delar av tomten som naturmark så gynnas det naturliga växt- och djurlivet.

**Slutsats:** Genom att befintlig naturmark säkerställs i planen samt genom bevarandet av stora tomter så har den biologiska mångfalden stora möjligheter till fortlevnad inom området. Vissa viktiga brynzoner kommer dock att minska då obebyggda tomter förses med byggrätter.

## VÄGAR OCH TRAFIK

### *Nuläge*

Planområdet är lågtrafikerat på smala vägar med grusbeläggning eller asfalt. Sikten över vissa krön och kurvor är dålig. Det medför låga farter, men eliminerar inte olycksrisken.

Begränsat boogie/axeltryck förekommer för styrning av tung trafik. Vägnätet har på många ställen en dålig dränering samt en bristfällig bärighet.

Den östra delen av Djurgårdsvägen inom planområdet har genomfartstrafik med angoring mot Boovägen. Djurgårdsvägen och Hermelinsvägen har under sommarhalvåret ökad trafik västerifrån till Boo-badet, Boo handelsträdgård samt båtklubben. Parkeringsmöjlighet finns efter sjösättning på den gemensamma parkeringen och båtuppställningsplatsen. Under vårrustning av fritidsbåtar, högsäsong för handelsträdgården samt under badsäsongen sker parkering även utmed vägarna. Boovägen, belagd huvudangöring till planområdet, har det högsta antalet fordon och gående. Boovägen saknar gångbana.

Kollektivtrafik, buss, finns vid korsningen Sockenvägen – Boovägen ca 300 m från planområdet.

### *Utbyggnadsförslaget*

Planen möjliggör permanentboende på alla fastigheter vilket resulterar i ökad trafik samt antal gående och cyklande. Ökningen blir dock ringa då de flesta

fastigheter är permanentbebodda redan i dag. En ökning av byggtrafik kommer att ske till de fastigheter som får byggrätt eller möjlighet att bygga till.

Vägarnas bärighet och dränering skall förbättras och dimensioneras enligt Anläggnings AMA98. Vägarnas bredd blir 3,5 m med mötesmöjlighet. Backen mellan Kaptensstigen och Kaptensvägen förbättras och får en bredd av 4,5 m. Båttuppläggningsplatsen/P-platsen utökas samt får en gångangöring från Boovägen. Parkering utmed vägarna vid Boobadet skall försvåras. Boovägen förses med gångbana på västra sidan. Körbanebredden kommer att variera mellan 3,5 m och 4,5 m. Vägarna beläggs. Smärre profiljusteringar kan bli aktuella.

Förslag finns på inlösen och breddning av strandpromenad för att binda ihop strandpromenaden med intilliggande Åtgården förslås för att säkerställa tillgängligheten för allmänheten.

**Slutsats:** Den ökade trafiken och belastningen på luft o natur bedöms som liten då området förblir lågtrafikerat. Bärighet, dränering och trafiksäkerhet förbättras. Det småskaliga vägnätets karaktär bibehålls.

Servitut på fastigheten Lännersta 1:150 föreslås att lösas in för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet och binda ihop strandpromenaden med intilliggande planområde (område W).

## DAGVATTEN, GRUNDVATTEN OCH KUSTVATTEN

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt miljö kvalitetsnormerna får vattenkvaliteten inte försämrats, utan vattnet ska förbättras till god status till år 2021. En plan får inte innebära att vattenkvaliteten i vattenförekomsten ändras till en sämre klass.

Området avrinner till Lännerstasunden och Stäket - mellan Gammeludden och Boobadet. Dessa ingår i Skurusundets vattenförekomst. Den ekologiska statusen i vattenförekomsten Skurusundet är *otillfredsställande* bl a på grund av övergödning. Miljö kvalitetsnormen ”god ekologisk status” ska vara uppnådd 2021 i Skurusundets vattenförekomst.

Vattenförekomsten Skurusundets kemiska ytvattenstatus är bedömd som *ej god status* på grund av hög kvicksilverhalt, vilket gäller hela norra Östersjöns vattendistrikt. Därför görs även en klassning utan kvicksilver. Den kemiska statusen med undantag av kvicksilver bedöms som *god*. Då den kemiska miljökvalitetsnormen redan är uppnådd idag, får planen inte medföra att vattenkvaliteten försämras.

### Utbyggnadsförslaget

Planen förordar en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp med ett LTA-system (lågtryckavlopp). Det är grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel och små rördimensioner som ger begränsade ingrepp vid utbyggnaden. Ett genomförande av planen innebär att fastigheter, med i många fall bristfälliga avloppsanläggningar, får kommunal VS-anslutning. Belastningen av närsalter på grundvatten och ytvatten kommer därmed att minska. Både grundvattenkvalitet och kustvattenkvalitet kommer att förbättras. Möjligheten att höja den ekologiska statusen ökar i vattenförekomsten Skurusundet.

En delvis privat ledning utmed Hermelinsvägen mynnar i Stäketsundet vid kommunens naturmarksområde. Till denna ledning avleder ca 10 fastigheter inom planområdet samt även fastigheter inom planområde X sina bad-, disk- och tvättavlopp samt dränvatten. Tre fastigheter som ledningen korsar belastas av ett officialservitut som innebär att kommunen är huvudman för ledningen. Kommunen kommer att spola och filma ledningen och ersätta med ny ledning i gatumark. Ledningen inom fastigheterna blir gemensamma. I framtiden ska ledningen endast ta emot drän- och dagvatten från fastigheter i gemensamhetsanläggning.

Planen ger byggrätter för permanentboende på alla befintliga bostadsfastigheter, dessutom kommer en del fastigheter att delas. Totalt medför detta att trafiken i området ökar, vilket ökar dagvattnets innehåll av föroreningar från trafik. Annat som påverkar dagvattnet är biltvätt och gödsling av trädgårdar och som kan ge stora effekter lokalt i Stäket. Även dagvattnets avrinningshastighet från området ökar när arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. tak, infarter, uthus). När vattnet på marken rinner av snabbt kan det bli stora tillfälliga flöden i diken och ledningar. Dagvattnet kommer huvudsakligen att ske i diken, dessa har en utjämnande effekt på flödena. I öppna diken sker även en minskning av närsalter och föroreningar. En planbestämmelse föreslås som innebär att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark. Eventuellt kan det vara nödvändigt med fördröjningsmagasin. Om överskottsvatten leds ut mot diken eller över en nedströms belägen fastighet ska det lösas utan att problem uppstår.

När fastigheterna ansluts till VA-nätet minskar uttaget av grundvatten. En ny balans kommer att uppstå mellan nybildning och uttag av grundvatten. Vid

sprängning finns en risk att bergets sprickzoner påverkas och att grundvattnets rörelser förändras.

Fastighetsägarna ska själva hantera höga dag-/grundvattennivåer om problem uppstår. Det är viktigt att fastighetsägarna förstår vilka naturliga förutsättningar som finns i området. För att området ska behålla sina naturgivna förutsättningar är det angeläget att ändringar inom fastigheterna görs med varsamhet.

**Slutsatser:** Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning på grund- och ytvatten, vilket ökar förutsättningarna för att Skurusundets vattenförekomst på sikt får en bättre ekologisk och kemisk status. En planbestämmelse föreslås att dagvattnet inom kvartersmark så långt som möjligt ska infiltreras inom fastighet.

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### BULLER

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

#### Riktvärden för buller från vägtrafik

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.*

<i>Utrymme</i>	<i>Högsta trafikbullernivå, dB(A)</i>	
	<i>Ekvivalentnivå</i>	<i>Maximalnivå</i>
<b>Inomhus</b>	30	45 (nattetid)
<b>Utomhus (frifältsvärden)</b>		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

*Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

#### Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

***Utbyggnadsförslaget***

Hela planområdet klarar de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan. Fastigheter utmed kusten kan uppleva båttrafiken som störande.

**Slutsats:** Hela planområdet klarar de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan.

**LUFT****Kommunala mål - Översiktsplanen 2002**

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

**Fakta luft**

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

***Miljö kvalitetsnormer (MKN)***

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids.

***Utbyggnadsförslaget***

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

**Slutsats:** Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

## REKREATION OCH FRILUFTSLIV

Hela planområdet utgör idag ett attraktivt promenadområde med Boobadet och dess gräsytor och lekplats som naturligt nav. Utmed vattnet och längs Djurgårdsvägen finns promenadslingan ”Lugna promenader” med skyltning och bänkar.

Boobadet är en mycket uppskattad badplats, med hårt slitage på utrustning och mark som följd. Under 2010 har kommunen förbättrat sandstranden och badbryggorna, men resterande delen av badområdet är också i behov av en upprustning. Sommartid är parkeringssituationen inom området ett problem.

Båtlivet inom området är livligt med aktiv båtklubb. Strax norr om området finns Boovalen, med stora bollplaner. Det är inte heller långt till Fregattbacken, där möjlighet finns till vinteraktiviteter.

Områden med lugnare karaktär finns i områdets västra delar, där den vackra höjden med bronsåldersgravar är ett viktigt inslag.

Lugna promenaden sträcker sig genom området från Boobadet och västerut utmed vattnet. Promenaden är skyltad. I den östra delen är gångtrafikanterna hänvisade till vägarna. Men i den västra delen i Kaptensstigens förlängning är den en gångväg. Allmänheten säkras tillgång till gångvägen genom servitut över en privatägd fastighet, i övrigt ligger Lugna promenaden på kommunalt ägd mark.

### *Utbyggnadsförslaget*

Dagens ytor för rekreation och friluftsliv säkerställs i planen genom att klassas som park- och naturmark. Vattenområden (W) läggs in i planen så att befintlig båtklubsverksamhet kan fortleva.

Resterande del av badet föreslås att rustas för att kunna möta det stora besöksstrycket. Parkeringssituationen kommer att förenklas genom att grusytan väster om badet iordningställs och ges en smidigare tillfart.

Naturmarken öster om utsiktstornet med fastighetsbeteckning Bo 1:70 kommer delvis att avstyckas så att ytterligare en fastighet med byggrätt bildas. På marken finns idag ett av kommunen utarrenderat sommarhus samt rester av tidigare byggnader i form av en gjuten grund samt tegel och glasrester. Ytan på den allmänna naturmarken kommer att minskas något men

eftersom gångmöjligheten till utsiktstornet inte kommer att påverkas och då den aktuella marken inte uppvisar höga naturvärden så bedöms styckningen inte försämra områdets rekreativvärden.

Den sträcka av Lugna promenaden som går över privat mark kommer att lösas in som allmän plats- gångväg.

**Slutsats:** Områdets allmänna naturmark kommer att minska något i den förslagna planen, men detta bedöms inte försämra områdets rekreativvärden eller allmänhetens möjligheter till friluftsliv.

NACKA KOMMUN

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Sofia Thuresson Rudenschöld  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2011-03-28, §110.  
Thérèse Widmark, projektadministratör