

Planbeskrivning
Antagandehandling
Upprättad i september 2018
justerad i september 2020
Normalt planförfarande

Dnr: KFKS 2014/94-214
Projekt: 9430

Mjölkudden – Gustavsviks gård

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



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

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende samt tillåta en viss förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild, karaktär med friliggande bebyggelse samt värdefulla natur- och kulturvärden bevaras i de delar som klassats som kulturhistoriskt värdefullt.

Projektets övergripande syfte är att:

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

Handlingar och innehåll

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta (blad 1 och 2) med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
 - Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

Som bilagor till detaljplanen hör:

- Bebyggelseinventering (2016-06-20)
- Fastigheter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom detaljplanen för Mjölkkudden – Gustavsviks gård

För detaljplanen är följande utredningar och underlag framtagna:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Dagvattenhantering Mjölkkudden och Gustavsviks gård Nacka kommun (2016-01-29)
- Dagvattenutredning för Bo 1:355

- Naturvädersinventering (NVI) i strandzon på Mjölkudden, södra Boo (2015-06-15)
- PM Förprojektering parkanläggning, Mjölkudden-Gustavsviks gård med tillhörande Naturvärdesinventering och Inventering av Vattenmiljöer och förprojekteringshandlingar för parkanläggningar, WSP och Calluna (2016-02-15)
- PM Förprojektering väg med tillhörande projekteringsförslag, SWECO (2016-02-12)
- PM Förprojektering Geoteknik med tillhörande projekteringsförslag, SWECO
- Detaljprojektering av dagvattenledning över fastigheterna Bo 1:39 med flera, Ramböll (2017-06-26)
- Inventering av vattenmiljöerna, Calluna (2015-10-28)
- Miljöredovisning (2020-10-02)
- Kvartersdialoger med fastighetsägare
- Översiktlig miljötekniska markmiljöundersökningar, Mjölkudden (Cowi, 2020-07-03)
- Riskbedömning och åtgärdsförslag Backeböl 1:5 (Cowi, 2020-09-01)
- Historisk utredning för Backeböl 1:101
- Historisk undersökning och intervjuer rörande båtuppläggning på Backeböl 1:5 och Bo 1:916
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning av del av fastigheten Bo 1:916 i Nacka kommun

Detaljplanen grundas på följande övergripande underlag och styrdokument:

- Övergripande styrdokument såsom Nacka kommuns översiktsplan Hållbar framtid i Nacka, Kustprogram, Kulturmiljöprogram, Grönstrukturprogram
- Program för sydöstra Boo med tillhörande utredningar och underlag (antagen 2012)
- Kommunens översiktliga Trafikbulerutredning 2015
- Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	4
2. Förutsättningar.....	7
3. Detaljplanen	23
4. Konsekvenser av planen.....	54
5. Så genomförs planen.....	66
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	75
7. Medverkande i planarbetet.....	79

I. Sammanfattning

Huvuddragen i detaljplanen

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Förnyelseplanering innebär att äldre fritidshusområden förses med kommunalt VA (vatten- och spillvattenanläggningar) och att vägstandarden förbättras för att området ska kunna fungera för permanentboende. Arbetsmodellen för förnyelseplaneringen, beslutad av kommunstyrelsen 2008, anger att planläggning för Mjölkudden – Gustavsviks gård ska ske ur långsiktigt hållbart perspektiv avsett att hålla 50-100 år och med kommunalt huvudmannaskap. För sydöstra Boo antogs ett detaljplaneprogram 2012. Detaljplanen syftar till att genomföra detaljplaneprogrammets intentioner. Detaljplaneprogrammets vision för utvecklingen sydöstra Boo sammanfattas i tre punkter:

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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen. Kommunstyrelsen antog start-PM för stadsbyggnadsprojekt Mjölkudden-Gustavsviks gård den 8 april 2014 (§ 79, KSSU). Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före den 1 januari 2015.

Förutsättningar

Planområdet omfattar området kring Mjölkudden, i södra Boo, och är beläget utmed Baggensfjärdens strand. Detaljplanen berör 170 fastigheter och omfattar cirka 60 hektar på land. Merparten av marken inom planområdet är privatägd kvartersmark. Översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” antagen 2018 pekar ut området som ett omvandlingsområde av fritidshus till permanentbebyggelse. Detaljplanens syfte och bestämmelser tar avstamp i översiktsplanens intentioner som preciserats i planprogrammet för sydöstra Boo. Området har i vissa delar en kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, landskap- och naturmiljö. Området berörs av *Riksintresse Kust och skärgård* och *Riksintresse för kommunikationer*. Området har en värdefull landskapsbild och höga naturvärden, och delar av området ligger inom strandskyddat område. Områdets storlek gör att det har skiftande karaktär och därmed delvis olika förutsättningar att förtätas.

Detaljplanen

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av kommunalt VA och ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän platsmark i form av vägar, park och naturområden. Med hänsyn till områdets kultur- och naturvärden medges en viss förtätning, cirka 42 nya

fastigheter kan tillkomma genom avstyckning. I huvudsak medges större byggrätter för att möjliggöra permanentboende. Ett mindre och tätare exploateringsområde med cirka 30 bostäder föreslås också i enlighet med detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo. Ön Bergholmen utgör en viktig natur- och rekreativmiljö. För att bevara områdets karaktär föreslås inte VA dras ut till ön och byggnaderna föreslås bevaras.

Detaljplanen är utformad med varsamhets- och skyddsbestämmelser för de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla. Ett större område längs kusten är utpekad som särskild värdefull kulturmiljö och inom detta område föreslås en utökad lovplikt. För att värna områdets värdefulla karaktär och vegetation har lovplikten utökats inom vissa delar av området för fällning av ädellövträd och tallar. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Vissa parkområden har pekats ut för att inom dessa iordningställa enklare anordningar i form av lekplats och hundrastgård till de boende och allmänheten. En varsam upprustning av naturområdena föreslås också för att öka tillgängligheten till naturen.

Konsekvenser av detaljplanen är bland annat minskade utsläpp till kust och sjöar då kommunalt vatten- och spillvatten (VA) samt dagvatten byggs ut i området. Detaljplanen medför också ett ökat permanentboende i området, större byggrätter och vissa avstyckningar. I de delar där avstyckningar tillåts får områdena en mer permanentbebodd karaktär, med mindre tomter och minskad grönska. I andra delar av området, längs vattnet och i mer kuperade delar tillåts färre avstyckningar. Här kommer den befintliga strukturen bevaras med stora fastigheter med mycket grönska. När fritidshus ersätts med permanenthus kan områdets karaktär påverkas, med nya tillägg i bebyggelsemiljön och genom att träd tas ned. Den tillkommande bebyggelsen leder även till viss ökad trafik. Framkomligheten och trafiksäkerheten inom området förväntas bli bättre då vägarna rustas upp.

Så genomförs detaljplanen

Genomförandetiden avser den tid då detaljplanen är tänkt att genomföras. För att underlätta genomförandet av ombyggnation av vägar och utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten kommer fördröjd genomförandetid att tillämpas på kvartersmark. Det innebär att startbesked för att nyttja nya och utökade byggrätter kommer beviljas först 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. På det viset kan kommunen minska utbyggnadstiden för VA och vägar vilket gör att de enskilda fastighetsägarna inom hela området snabbare kan ansluta sig till det kommunala VA-nätet.

Så påverkas enskilda fastighetsägare

Genomförandet av detaljplanen kommer för de enskilda fastighetsägarna innebära att kommunen tar över ansvaret för utbyggnad, drift och underhåll av samtliga vägar i planområdet. De fastigheter som idag har enskilda avloppslösningar kommer att anslutas till

det kommunala VA-ledningsnätet för både vatten och spillvatten. Kostnadsmässigt kommer genomförandet att belasta berörda fastigheter genom att gatukostnadsersättning tas ut för förbättringsåtgärder för vägarna samt genom uttag av anslutningsavgift för kommunalt VA. Gatukostnaderna fastställs i gatukostnadsutredningarna *Gatukostnadsutredning Gustavsvik* och *Gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen*. Anläggningsavgift för kommunalt VA tas ut enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa.

Målområden för hållbart byggande

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

Denna detaljplan tar avstamp i dessa riktlinjer och utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas. För detaljplanen Mjölkudden – Gustavsviks gård har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Anpassning till framtida klimat
- Levande kulturmiljö
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Hur målen uppfylls beskrivs i avsnitt 3 *Detaljplanen* under rubriken *Hållbart byggande*.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Projektområdet är beläget utmed Baggensfjärdens strand, från Törnbrinken i norr förbi Gustavsviks Gård, Mjölkudden samt Bergholmen ner till Boo Gård i söder. Området omfattar cirka 60 hektar på land. Inom planområdet finns idag 170 fastigheter.



Kartan visar ett flygfoto över detaljplaneområdet i sydöstra Boo.

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

Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen, *Hållbar framtid i Nacka* antagen 2018, utpekas området som omvandlingsområde av fritidshus till permanentbebyggelse. Här anges att det inom området för sydöstra Boo ska finnas en blandning av friliggande småhus som kompletteras med grupphus. ”Enligt gällande och kommande detaljplaner beräknas området kunna bebyggas med ytterligare 400-500 bostäder, i huvudsak i form av friliggande småhus men även som gruppbyggda småhus eller mindre flerbostadshus på befintliga fritidshustomter.” (*Hållbar framtid i Nacka, översiktsplan för Nacka kommun, 2018, s. 72*). För planområdet hänvisas också till Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo (antaget 2012).

Planprogram

Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo antogs av kommunstyrelsen 2012-03-19.

Detaljplaneprogrammet, som omfattar ett större område med cirka 700 fastigheter, redovisar indelning av delområden och inriktning för områdets utveckling.

Detaljplaneprogrammet syftar till att förtydliga målet som kommunen sedan många år har arbetat med; att förse gamla sommarstugeområden med kommunalt vatten och spillvatten (VA) och tillåta permanenta byggrätter. Detta innebär en omvandling av området för permanentboende. Inriktningen för utformningen av trafiknätet i sydöstra Boo är att höja vägstandarden, skapa trygga skolvägar och möjligheter för en bättre kollektivtrafikstandard. Ambitionen är att vägarna, trots detta, så långt som möjligt ska behålla sin karaktär och sin funktion som lokalvägar. Mjöllkudden – Gustavsviks Gård pekas i detaljplaneprogrammet ut som ett betydelsefullt rekreationsområde för boende och besökare eftersom sydöstra Boo i övrigt innehåller få grönytor för rekreation. I detaljplaneprogrammet pekas områden ut för ”försiktig förtätning”, ”ingen/begränsad förtätning” och ett mindre område pekas ut som lämpligt för ”nyexploatering”. Inom området för nyexploatering anges att tätare bebyggelse kan tillåtas. Här anges att ”I söder, vid Riddarstigen och Baggensvägen, föreslås även bostadsbebyggelse med en högre exploateringsgrad inom ett avgränsat område. Exempelvis kan mindre flerfamiljshus eller radhus prövas. Detaljplanen innebär att det obebyggda området utnyttjas för ny exploatering. Totalt bedöms cirka 50 lägenheter kunna komma till här.” (Program för sydöstra Boo, 2012, s. 29).

Kustprogram

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

- De samlade kulturvärdena på land och i vattnet ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Trygga allmänhetens tillgänglighet till strand- och vattenområden samtidigt som växt- och djurliv värnas.
- Möjliggöra en långsiktigt hållbar utveckling av friluftsliv och båtliv och samtidigt värna och utveckla natur- och kulturvärden.
- Möjliggöra fortsatt befolkningstillväxt och samtidigt värna och utveckla natur-, kultur- och friluftsvärden.

Baggensfjärdens undervattensmiljöer utpekade med högt/visst naturvärde.

Grönstrukturprogram

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

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

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

Kulturmiljöprogram

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

Kulturmiljöprogrammet anger förhållningssätt vid förändringar av området:

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

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

Andra projekt/beslut som berör planen

I angränsning till planområdet pågår detaljplanarbeten för

- Dalvägen-Gustavsviksvägen
- Solbrinken-Grundet
- Boo Gårds skola
- Galärvägen
- Dalkarlsängen

Detaljplaner

Området är stort och omfattar cirka 170 fastigheter. Detta gör att området har varierande

karaktär och idag gäller åtta olika detaljplaner/områdesbestämmelser inom området. För området gäller sedan tidigare:

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

Den dag denna detaljplan vinner laga kraft kommer samtliga nu gällande områdesbestämmelser och detaljplaner att upphöra att gälla.

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

Riksintresse enligt 4 kap miljöbalken, Kust och skärgård

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken, Farleden genom Baggensstäket

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

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Allt dagvatten från planområdet rinner till Baggensfjärden. Baggensfjärden tillhör ett av de vattenområden i kommunen som vattenmyndigheten prioriterat. En klassning har skett av områdets nuvarande status och vattenmyndigheten har beslutat om vilken miljö kvalitet, så kallade miljö kvalitetsnormer (MKN) som området ska uppnå.

Enligt miljö kvalitetsnormen för Baggensfjärden ska kvalitetsnormen *god ekologisk status* och *god kemisk ytvattenstatus* uppnås till år 2027. Baggensfjärdens ekologiska status var vid den senaste klassningen *otillfredsställande* och den kemiska statusen klassades som *uppnår ej god status*. Föroreningarna beror på övergödning till följd av näringsämnen samt syrefattiga förhållanden men också på tidigare punktkällor inom avrinningsområdet som medfört att

föroreningar ackumulerats i bottensedimenten. Spillvatten, skogsbruk, gödsling av trädgårdar, båtbottnfärger och vägdagvatten påverkar också fjärden negativt.

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

Strandskydd

Planområdet ligger inom område som omfattas av strandskydd. Strandskyddet inom sydöstra Boo gäller 100 meter från strandkant, både på land och vatten. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet är idag upphävt på vissa platser inom planområdet. Vid planläggning återinförs det generella strandskyddet om 100 m på land och i vatten varför strandskyddet upphävs i planen där särskilda skäl finns i enlighet med miljöbalkens 7 kap. 18 § punkt c.

Området idag

Planområdet omfattar 170 berörda fastigheter, varav 114 är permanentbebodda. Sju av fastigheterna utgör småbåtshamn, naturmark och gatumark.

Inom området har ett 40-tal byggnader klassificerats som kulturhistoriskt värdefulla eller kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Dessa beskriver på olika sätt områdets historia och utveckling över tid, från landsbygd till rekreations- och sommarstugeområde till dagens mer permanentbebodda område. Se vidare i *Bebyggelseinventering (2016-06-20)*.

Markföroreningar

Det finns fyra fastigheter inom planområdet där markföroreningar finns eller potentiellt kan förekomma. En fastighet berörs av en före detta handelsträdgård som tidigare låg på fastigheterna Backeböl 1:829 och Backeböl 1:5. Den potentiella föroreningen är inte riskklassad på grund av kort verksamhetstid. Det andra objektet utgörs av Gustavsviks båtklubb på nuvarande fastighet Backeböl 1:5. Båtklubben saknar synlig uppläggningsplats men det kan inte uteslutas att uppläggning och färgskrapning/hantering har skett. Vidare finns en tidigare smedja på fastigheten Backeböl 1:101 där föroreningar kan misstänkas samt ett fiskeri med trolig båtuppläggningsplats inom fastigheten Bo 1:916. I övrigt finns inga misstänkta föroreningar inom området.

Topografi, geologi och markförhållanden

Området är kuperat med relativt stora höjdskillnader. Marknivån är generellt högre i de norra och västra delarna och sluttar ner mot Baggensfjärden i öst. Marknivån är som högst cirka +39,5 meter och som lägst cirka +0,2 meter inom området. Området täcks i de lägre liggande områden, kring Baggensvägen, Backebölsvägen och Lotsvägen, av lös jord och lera. I högre liggande områden övergår marken i moränjord, berg i dagen och ytnära berg. För specifik geoteknisk beskrivning av varje delområde se *PM Förprojektering Geoteknik*

(SWECO) med tillhörande projekteringsförslag och PM geoteknik Mjöllkudden, Nacka kommun (Ramböll 2017-06-30).

Risk för översvämning vid skyfall

Inom planområdet finns ytor som kan komma att översvämmas vid skyfall (eller ett så kallat 100-årsregn). Underlaget redovisas översiktligt på bilden nedan och är hämtad från *Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun*.



Blå- och vitaområden illustrerar vattnets beräknade djup vid 100-årsregn. Källa: Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun, 2015-05-07

Kulturmiljö

Antagna planer och riktlinjer

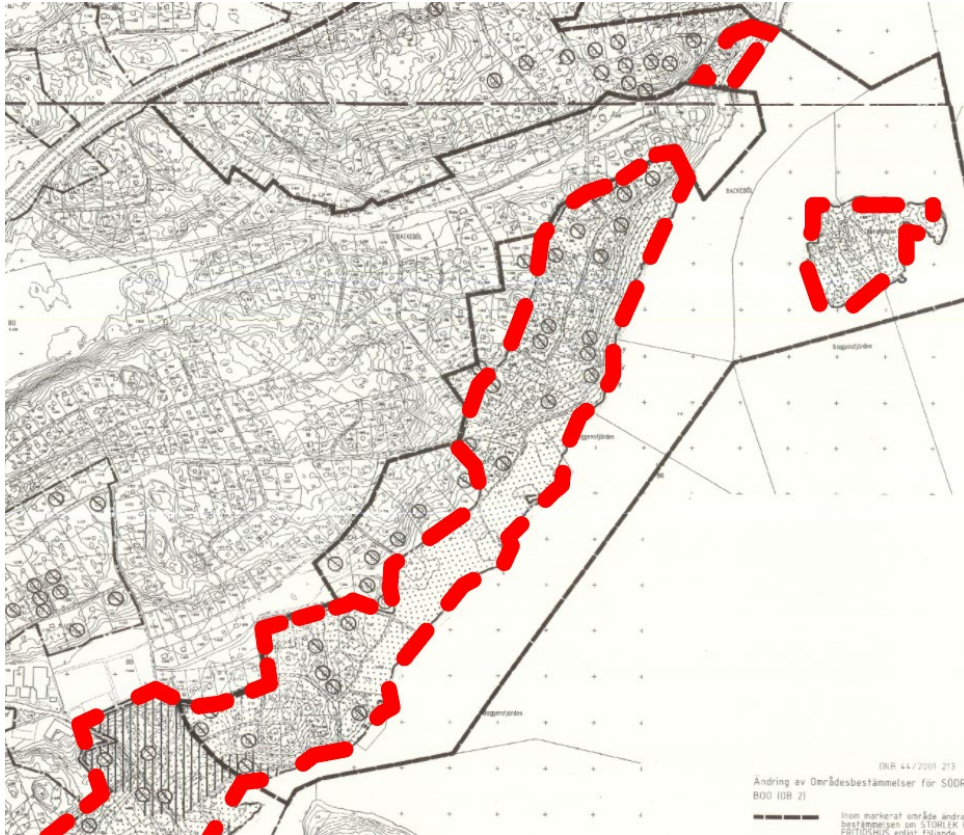
Kulturmiljöprogrammet (antaget 2011) pekar ut Gustavsviks gårdsmiljö med Bergholmen som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården.



Kulturmiljöprogrammet (antaget 2011) redovisar gränsen för kulturmiljöområdet med röstreckad linje

Kulturmiljöområdet redovisas också i nu gällande *Områdesbestämmelser för Södra Boo, OB2 (laga kraft 1992-04-02)*. Inom område med prick-skraffering (som redovisats med röstreckad linje på bilden nedan) anges att ”området utgör ur både kulturhistorisk och naturbevarande synpunkt en värdefull miljö”. Med hänsyn till detta gäller utökad lovplikten inom detta område för:

- Rivning av byggnad eller del av byggnad
- Tillbyggnader av bostadshus, uthus, garage eller andra komplementbyggnader
- Byte av takmaterial, fasadmateriel och fasaddetaljer
- Omfärgning av fasad
- Byte eller ändring av fönster och dörrar
- Schaktning och fyllning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15m på en höjd av 1,3 m över marken.



Området för kulturbistoriska och naturbevarande värden redovisas i Områdesbestämmelser för Södra Boo (OB 17 antagen 1990-09-03). Se röstreckad linje ovan.

Områdets kulturbistoriska värden

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

Områdets sydvästra del ligger inte långt ifrån det strategiskt viktiga Stäket som fram till 1500-talet var en av de viktigaste sjölederna till Mälaren. Det intilliggande Boo gård har till följd av gårdens strategiska funktion vid inloppet varit den tongivande gården på Boolandet. Inom planområdet finns fornlämningar som vittnar om Stäkets långvariga betydelse som inlopp till Mälardalsbygden och in mot Stockholm. Andra kulturlämningar som vittnar om områdets strategiska läge är lämningar efter den drabbning som ägde rum mellan svenska och ryska styrkor sommaren 1719 (RAÄ NR Boo 93).

Strax öster om Boo gård har man hittat resterna av en stor medeltida tegelugn (RAÄ NR Boo 81). Även på fastigheten Bo 11:3 finns en tegelugnsruin (RAÄ-nummer Boo 22:1). Undersökningar har visat att ugnen var i drift från tidigt 1200-tal till tidigt 1400-tal. Tegeltekniken kom till Mellansverige på 1200-talet i samband med större kyrkobyggen och ugnen kan sättas i samband med byggnadsmaterialets införande i regionen men även med

grundandet av Stockholm på 1200-talet. Platsen vid baggensfjärdens strand erbjöd goda utskeppningsmöjligheter. För mer information kring fornlämningarna inom området kan man ta del av Fornsök på Riksantikvarieämbetes hemsida.

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

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

Sammantaget präglas området fortfarande tydligt av sina äldre strukturer, både från herrgårdsepoken och fritidsepoken.



Gustavsviks gård, vy från vattnet. Fotograf Johannes Kruusi.



Villa Skogshyddan, vy från vattnet. Fotograf Johannes Kruusi.



Vy över Bo 1:867, kuperad tomt med karaktärskapande ekar. Äldre bild.

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



Vy över Bergholmen. Fotograf Johannes Kruusi

Under planarbetet har en bebyggelseinventering tagits fram. På 40 fastigheter av inventeringsområdets sammanlagt 170 fastigheter finns byggnader som antingen är

kulturhistoriskt värdefulla eller kulturhistoriskt särskilt värdefulla. På några fastigheter som till exempel vid Gustavsviks gård, Backeböl 1:498, finns flera byggnader med olika höga värden. På andra fastigheter saknas egentliga byggnader, men de kan ha andra anläggningar som är kulturhistoriskt värdefulla. I *Fastigheter med kulturmiljövärden*, redovisas inom vilka fastigheter byggnader bedömts som särskilt värdefulla med motivering och förslag till skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Natur

Områdets kulturvärden finns både i den bebyggda miljön och i den rika grönstrukturen. Den rika grönstrukturen består av de öppna ängarna längs vattnet, de högvuxna skogspartierna samt vassområdena längs strandzonen. Skog- och vassmiljöerna innehåller höga värden för den biologiska mångfalden (till exempel fåglar och fiskar). En naturvärdesinventering har gjorts (se PM Förprojektering parkanläggning Mjöllkudden – Gustavsviks gård, 2015) vilken visar att det finns flera rödlistade fågelarter som häckar inom området, bland annat sävsparv, ejder och stare. Naturvärdena består också av högvuxna ekar, tallar och ädellövträd som grupper eller solitärer på privata fastigheter.



Bilderna ovan visar exempel på områdets naturvärden, här i form av vassområden och högvuxna ekar på en privat fastighet. För mer information, se PM Förprojektering parkanläggning Mjöllkudden – Gustavsviks gård (2015).

Rekreation och friytor

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

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

Vid Mjölkudden och Ekudden är ett större sammanhängande område bevarat med strandängar och skogsdungar med företrädesvis lövskog. Området är mer låglänt och övergår i större vassområden ut mot Baggensfjärden som är av stort biologiskt värde. Vid Mjölkudden finns en seglarskola för barn och unga som drivs av Boo Seglarsällskap (BSS). Här finns också en tennisbana i anslutning till seglarskolan. Båda anläggningarna arrenderas och drivs av idrottsföreningar. I övrigt råder allemansrättslig tillgänglighet till området.

Utmed stranden finns idag ett flertal bryggor och mindre byggnader. En del finns i anslutning till privata fastigheter. Andra ligger på naturmark. Vissa av bryggorna nyttjas och många är i dåligt skick med oklart ägande och förvaltande.

Service

Strax söder om planområdet ligger Boo Gårds skola med undervisning i klasserna F - 6. Längs Galärvägen finns Boo förskola. Norr om planområdet, på Baggensviksvägen ligger Boo-mullarna, ett föräldrakooperativ med förskola i en avdelning. Närmaste centrum är beläget i Orminge.

Gator och trafik

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



Vy över Baggensvägen. Fotograf Johannes Kruusi.

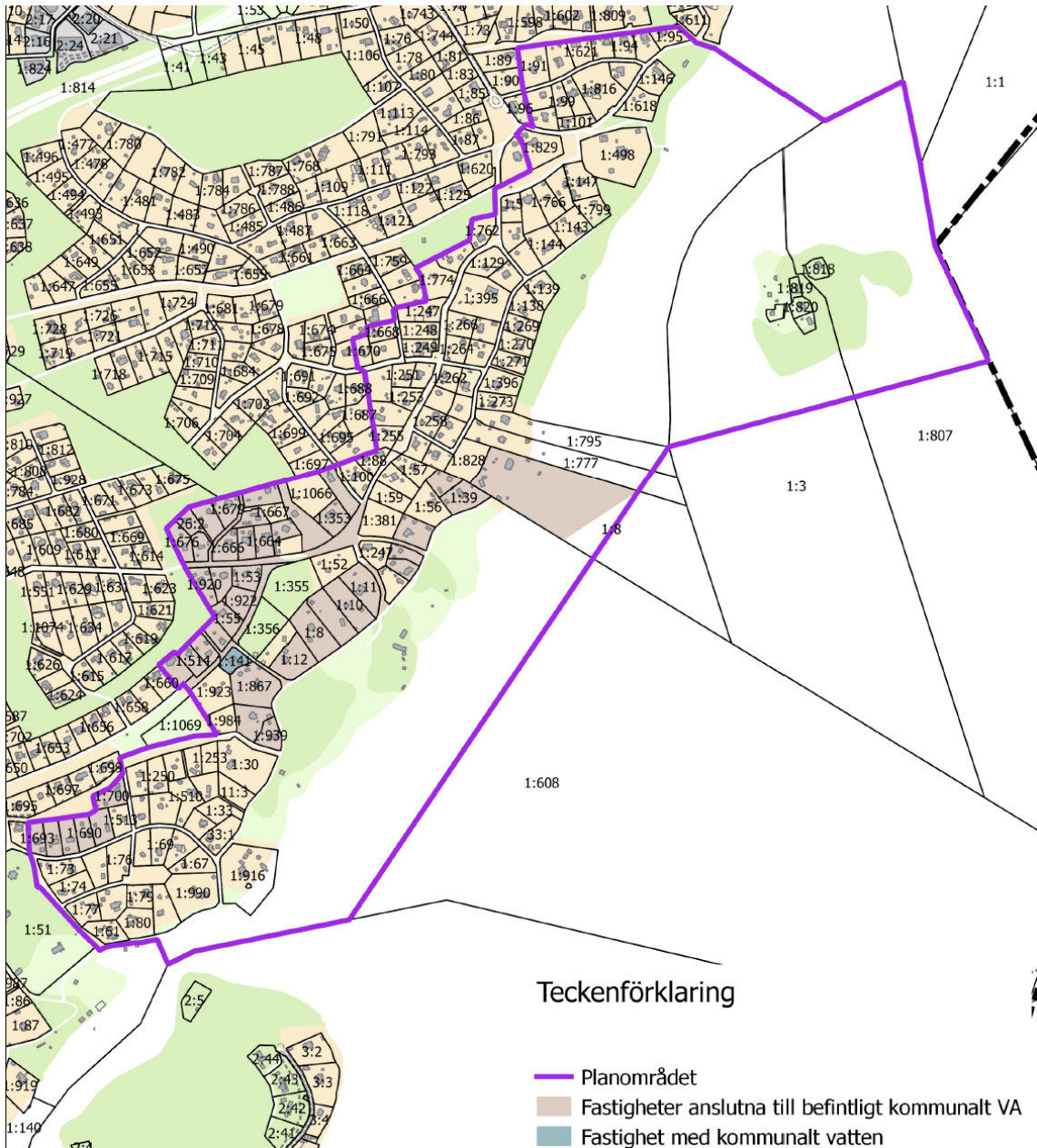
Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

I förnyelseområden med allt fler permanentboende kan enskilda anläggningar leda till problem. Många av de enskilda spillvattenslösningarna är otillräckliga och påverkar den omgivande miljön negativt. De har en stor variation på standard beroende på när de tillkommit och om de tillkommit med kommunens medgivande eller inte. Med dagens krav på omhändertagande av spillvatten har området en mycket låg och i många fall undermålig standard. En förbättring av vatten- och spillvattensituationen är därför nödvändig.

De flesta fastigheterna inom planområdet saknar kommunalt vatten och spillvatten (VA). 44 av områdets cirka 170 fastigheter är anslutna till kommunalt VA och dessa finns i områdets södra del (fastigheterna är markerade på kartan nedan). Fastigheterna längs Drabantvägen, Rågångsvägen, Galärvägen och Bo kapellväg anslöts till kommunalt vatten och spillvatten i samband med att den nu gällande detaljplanen antogs år 2000. Fastigheterna längs Baggensvägen och Ankarvägen anslöts provisoriskt på 80-talet.

Detaljplanen för Mjölkudden-Gustavsviks gård omfattar även fastigheter med kommunalt VA då kommunen planerar att rusta upp och ta över huvudmannaskapet för vägarna. Kommunen vill förvalta ett sammanhållet system av vägar inom området för att möjliggöra en effektiv utbyggnad och drift av dessa.



Karta som redovisar vilka fastigheter som redan är anslutna till kommunalt vatten respektive kommunalt vatten och spillvatten (VA) år 2018.

I Riddarstigen, och delar av Baggensvägen, Galärvägen och Lotsvägen ligger ledningar för spillvatten, tryckspillvatten och vattenledningar förlagda. Befintliga LTA-system (lätt trycksatt spillvatten) finns även inom området såsom i Ankarvägen.

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

Elektricitet

För elförsörjningen finns en transformatorstation vid korsningen Söderled/Baggensvägen.

Dagvatten

Området avvattnas idag till största delen av diken längs grusvägarna för att slutligen nå recipienten Baggensfjärden. Någon anlagd eller utbyggd dagvattenrening eller avledning saknas i dagsläget. De strandnära områdena avvattnas direkt till Baggensfjärden.

Förutsättningarna för infiltration är begränsade inom vissa områden som mestadels har grunda jordlager och berget går nära markytan. Andra områden, med djupare jordlager och/eller lera, har bättre möjligheter till rening och infiltration.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området.

Avfall

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

3. Detaljplanen

Allmänt om detaljplanen – avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Planen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som det omvandlas till permanentboende, med utbyggt kommunalt vatten och spillvatten, upprustade vägar med kommunalt huvudmannaskap, viss förtätning och med utökade byggrätter. Målen anges i såväl Nackas översiktsplan (2018) som i Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo (2012). Målen står till viss del i konflikt med varandra och behöver ses ur ett både kortsiktigt och långsiktigt perspektiv. Olika avvägningar har gjorts för att väga dessa allmänna intressen mot varandra och mot enskilda för att nå en långsiktigt hållbar utveckling.

Då området till stor del redan idag är permanentbebott behöver området anslutas till kommunalt vatten och spillvatten för att minska utsläppen och nå en långsiktigt hållbar utveckling för Östersjön och Baggensfjärden. Då området planeras för permanent boende vill kommunen arbeta för att skapa säkra och hälsosamma miljöer för människor i alla åldrar samt att ordna vatten-, spillvattens- och avfallsförsörjning. Utrymme behöver säkras för utryckningsfordon, sopbilar och personbilar att kunna ta sig fram i området och minska risken för trafikolyckor. För att uppnå detta föreslås vägarna rustas upp. Vägarna föreslås vara så smala som möjligt för att ta hänsyn till områdets karaktär men gångbanor byggs ut längs vägar där många rör sig, särskilt barn och skolbarn. För att skapa goda livsmiljöer som är tillgängliga och användbara för alla finns ett större behov av områden för lek, rekreation och motion för både barn och vuxna, vilket det idag är ont om inom sydöstra Boo. Därför föreslås strandpromenaden rustas upp samt en lekplats och en hundrastgård byggas ut.

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

Detaljplanen möjliggör viss förtätning med 42 tillkommande bostäder genom avstyckning. Bebyggelsen föreslås utformas som friliggande bostadshus där högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet och högst två bostadslägenheten för inrymmas i varje huvudbyggnad. Begränsningen av antal lägenheter bedöms lämplig för att uppfylla detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär. Inom området föreslås också, i enlighet med Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo (2012), ett mindre område med cirka 30 tillkommande bostadsrätter i form av radhus och parhus. Detta bidrar till bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet.

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

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

Nya byggnader och fastigheter

Nya fastigheter

Områdets varierande förutsättningar gör att föreslagna minsta fastighetsstorlek i detaljplanen varierar mellan 800 – 4 500 kvadratmeter. Ett undantag utgör Gustavsviks gård som bibehålls i sin helhet och omfattar 10 000 kvadratmeter. Detaljplanen möjliggör att ytterligare 42 fastigheter tillkommer i området genom avstyckning från befintliga fastigheter.

Avstyckningar regleras genom en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek (vilket betecknas ”d₀₀₀” på plankarta blad 1). Då en del fastigheter är mer än dubbelt så stora som minsta angivna fastighetsstorlek, finns möjlighet att stycka dessa fastigheter och tillskapa ytterligare fastigheter och byggrätter. En illustrationskarta bifogas planhandlingarna som illustrerar föreslagna avstyckningsmöjligheter. Föreslagna fastighetsgränser regleras inte i detaljplanen utan genom en lantmäteriförrättning. Längre ner under rubriken 5. *Så genomförs planen* finns en tabell som redovisar vilka fastigheter som är möjliga att stycka samt vilka andra åtgärder som krävs för avstyckningen.

Förhållanden som tagits hänsyn till vad gäller vilka fastigheter som är möjliga att stycka är om fastigheten har värdefull natur, om den syns tydligt från Baggensfjärden, om det finns risk för att fastigheten översvämmas vid skyfall, om den anses lämplig med hänsyn till befintlig bebyggelse inom området och fastighetens topografi.

Inom områdets östra delar, framförallt de som vänder sig ut mot Baggensfjärden, är de befintliga fastigheterna större. Området är utpekade som Kulturmiljöområde (se *Fastigheter med kulturmiljövärden*). Fastigheter närmast kustremsan tillåts generellt inte styckas, med undantag av fastigheter på över 4000 kvadratmeter som inte är utpekade som kulturhistoriskt särskilt värdefulla.

Inom områdets västra delar som redan har en mer förtätad karaktär med mindre fastigheter och lägre kulturhistoriskt värde tillåts något fler avstyckningar. Här tillåts vissa större fastigheter att styckas av där topografin så medger, vilket generellt rör fastigheter på över 2000 kvadratmeter. På grund av områdets topografi är området inte synligt från Baggensfjärden. I områdets sydvästra del, i anslutning till Boo Gårds förskola, tillåts fler avstyckningar på grund av närheten till service.

Fastighetsstorlekarna föreslås följa befintliga fastighetsbildningar och/eller storlekar inom kvarteret eller kringliggande fastigheter. Varje kvarter begränsas av kringliggande gator eller grönområden. Vissa fastigheter är kraftigt kuperade och kan därför vara mer eller mindre lämpliga att stycka av. Andra fastigheter ligger inom område med risk för översvämning varför möjligheten att stycka dessa begränsats.

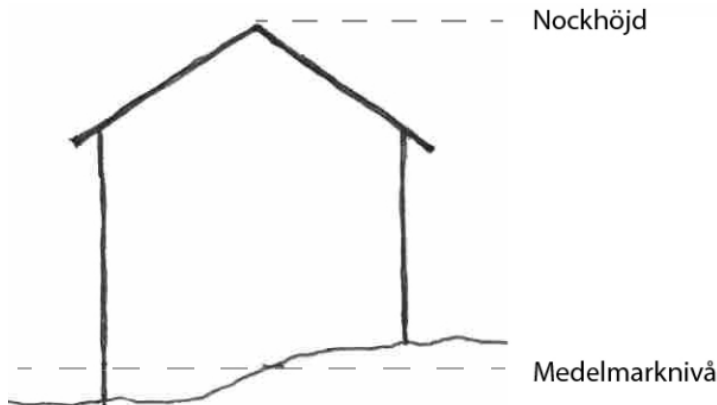
Notera: Storleken på byggrätten är kopplad till fastighetsstorleken. Om hela byggrätten på en ännu inte avstyckad fastighet utnyttjas och huvudbyggnaden på fastigheten på så vis blir större än vad byggrätten medger efter det att fastigheten styckats av, kan avstyckningen komma att strida mot detaljplanen. På så vis kan en avstyckning förhindras om hela byggrätten utnyttjas.

Nya byggnader

Den generella byggrätten för permanentbostad är relaterad till fastighetens storlek, vilket innebär en något större byggrätt för en större fastighet. Bestämmelsen syftar till att skapa en bebyggelse som förhåller sig välanpassat till tomtens storlek. Byggrätten på enskilda bostadsfastigheter begränsas till högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnader inom villafastigheter får innehålla högst två (2) bostadslägenheter. Utöver detta tillåts ett förtätningsområde med 30 lägenheter.

Cirka 95 procent av fastigheterna omfattas av den generella byggrätten vilken betecknas e_1 på Plankarta blad 1. På fastigheter om högst 1200 m² får en huvudbyggnad i två våningar (med en högsta nockhöjd om 8,5 meter) uppta som mest 11 % av fastighetens landareal för byggnadsarean, dock högst 130m². Envåningsbyggnader (med högsta nockhöjd om 6,0 meter) får uppta en byggnadsarea om högst 14 % av fastighetens landareal, dock högst 150 m². Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m² med en högsta nockhöjd om 4,0 meter.

På fastigheter som är större än 1200 m² får en tvåvåningsbyggnad (med högsta nockhöjd om 8,5 meter) uppta som mest är 11 % i byggnadsarea av fastighetens landareal, dock högst 165 m². En envåningsbyggnad (med högsta nockhöjd om 6,0 meter) får uppta en byggnadsarea om högst 12,5 % av fastighetens landareal, dock högst 180 m². Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m² med en högsta nockhöjd om 4,0 meter.



Nockhöjden beräknas utifrån markens medelmarknivå.

Fyra fastigheter har idag befintliga byggnader som är större än ovanstående byggrätt. För dessa fastigheter föreslås en individuellt anpassad byggrätt baserat på en inventering av befintliga byggnader för att inte göra dessa byggnader planstridiga. Dessa fastigheter regleras (betecknat e₂, e₃, e₆, e₇, eller e₈ för respektive fastighet på Plankarta blad 1) med nockhöjd och byggnadsarea, samt ges byggrätt för komplementbyggnad. Ingen fastighet ska därmed bli planstridig i och med detaljplanen. I de fall befintliga altaner räknas in i byggnadsarean ingår dessa dock inte i den byggrätt som tillåts. Detta då altanen i sådant fall skulle kunna rivras och altanens byggnadsarea istället skulle kunna användas för att bygga till befintlig byggnad med motsvarande yta, vilket inte bedöms förenligt med detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär.

Fastigheterna på Bergholmen planeras inte ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten eller ges utökade byggrätter. De byggnader som redan finns uppförda bekräftas enbart i detaljplanen. Detta syftar till att bevara Bergholmens värdefulla natur- och kulturhistoria som sommarnöje och rekreationsområde.

Bygglovsbefriade åtgärder

Vidare finns möjlighet för en- och två bostadshus att, utan bygglov, vidta så kallade ”bygglovsbefriade åtgärder”. Dessa beskrivs i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 9 kap. 4 § och avser kortfattat så kallade ”Attefallshus” i vilken en självständig bostad får inredas, så kallade ”friggebodar” vilket innebär att ytterligare en komplementbyggnad 15 kvm får uppföras, en mindre tillbyggnad av huvudbyggnaden om 15 kvm, två takkupor, lägre murar och plank samt uppförandet av skärmtak. Vissa av dessa bygglovsbefriade åtgärder kräver en anmälan vilken ska skickas till bygglovenheten på Nacka kommun.

Utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder

På plankarta blad 2 framgår området med särskilt värdefull kulturmiljö (enligt 8 kap 13 § PBL). Områdets utbredning baseras på Kulturmiljöprogrammet (antaget 2011), på gällande

detaljplan *Områdesbestämmelser för Södra Boo* (OB 17 antagen 1990-09-03) samt på den för detaljplanen framtagna inventeringen *Bebyggelsen inventering* (2016-06-20).

Området med särskilt värdefull kulturmiljö regleras så att det inte omfattas av möjlighet till bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kapitlet 4a-4c §§ PBL, det vill säga för så kallade Attefallsåtgärder. Följande åtgärder prövas därmed mot bestämmelserna i detaljplanen:

- uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 25 kvadratmeter, så kallat Attefallshus
- göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter
- bygga högst två takkupor
- i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad

Samma bestämmelser för bygglovsbefriade åtgärder som idag kommer därmed fortsätta gälla inom området.

Utökad lovplikt

Inom planområdet finns byggnader som bedömts vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kapitlet 13 § PBL. Dessa är betecknade med rivningsförbud (q) eller med varsamhetsbestämmelser (k). För dessa gäller att underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. För byggnader som omfattas av q- och k-bestämmelser gäller utökad lovplikt för fasadändring, omfärgning, fasadbyte och byte av taktäckningsmaterial.

Placering av nya byggnader

Placering av byggnader regleras genom ”prickmark” och ”korsmark” på plankartan. Inom korsmark får komplementbyggnader uppföras. Inom prickmark får inga byggnader uppföras, med undantag av bygglovsbefriade åtgärder.

Byggnader ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats med hänsyn till trafiksäkerhet, möjlighet att anordna biluppställningsplats, områdets karaktär och landskapsbild. Detta regleras på plankartan med ”prickmark”. På några ställen där befintliga byggnader är placerade närmare än 6 meter från gata har prickmarken anpassats efter befintliga förhållanden. Nya huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Befintliga huvudbyggnader som ligger närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns ges byggrätt enligt nuvarande placering (betecknade p₁ på Plankarta blad 1). För att värna områdets kultur- och naturmiljö samt landskapsbild har prickmark även lagts ut längs kusten, kring värdefulla byggnader, där det finns värdefull naturmark samt där marken är mycket kuperad och svår att bebygga utan större ingrepp.

För att anpassa bebyggelsen till ett framtida klimat med högre havsnivåer och kraftigare regn och därmed risk för översvämning begränsas möjligheten till låglänt bebyggelse. Marken som ligger mellan +0 m till + 3 m (i RH2000) över medelhavsnivån föreslås

regleras med prickmark. Detta rör flertalet fastigheter längs med kusten. Också möjligheten att stycka fastigheter och uppföra bebyggelse på mark som kan översvämmas vid kraftiga regn har begränsats. De områden som översvämmas vid kraftiga regn redovisas i *Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun* (2015-05-07). Att bygga på mark som kan översvämmas innebär problem då vattnet kan skada byggnaden och det kan vara svårt och/eller farligt att ta sig till eller från byggnaden.

För andra områden beräknas marken tillfälligt översvämmas vid kraftiga regn. Marken här är inte sank och det finns goda möjligheter till avvattnings. Dessa områden har reglerats med en bestämmelse om att nya byggnader ska utformas så att översvämmande vatten upp till en viss nivå inte ska skada byggnaden. Denna bestämmelse betecknas b_1 eller b_2 på Plankarta blad 1 och reglerar lägsta grundläggningsnivå för byggnader angiven i meter över havet.

Minimera markarbeten och sprängning

En generell bestämmelse finns på Plankarta blad 1 om att nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi. Detta syftar till att minimera sprängning, schaktnings- och fyllnadsarbeten. Nya byggnader ska placeras på mark som är plan alternativt anpassas till markens naturliga förutsättningar med till exempel suterränghus.

Rad- och parhusområdet

Detaljplanen möjliggör ett område med förtätning om cirka 30 bostäder i rad- och parhus vid Drabantvägen/Galärvägen, i enlighet med planprogrammet för Sydöstra Boo.

Utgångspunkten för gestaltningen i det bebyggelseförslag som arbetats fram inom ramen för detaljplanen är att skapa ett boende där den sparade naturen står i fokus. Husen som är grupper om två föreslås som parhus och grupper om tre som radhus.

Plankartan reglerar högsta nockhöjder med olika nivåer relaterade till variation i terrängen, nockhöjden motsvarar ungefär 2 till 3 våningar utöver garage. Bestämmelsen syftar till att minska påverkan på utsikten mot vattnet för ovanförliggande fastigheter, norr om Drabantvägen. Vidare har ett område med en berghäll och högvuxna träd reglerats med prickmark där byggnader inte får uppföras och trädfällningsförbud för ädellövträd och tallar (markerat med prickmark och ”n” på Plankarta blad 1). Syftet är att bevara delar av den befintliga topografien och växtligheten på platsen. Områden där byggnader inte får uppföras har markerats i plankartan vilket syftar till att skapa mellanrum som tillåter siktlinjer mot grönskan samt att dela upp bebyggelsen i mindre enheter, om två till tre huskroppar. Parkering föreslås ske under byggnaderna för att spara så mycket som möjligt av naturen. Söphantering planeras ske via fyra bottentömmande kärl längs gatan på privat fastighetsmark. Fastigheten omfattas av en bestämmelse som reglerar att byggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning-, schakt- och fyllnadsarbeten. Vidare finns en begränsning om hårdgörande av mark, detta för att

minimera andelen hårdgjord yta samt ge goda möjligheter att omhänderta dagvattnet inom fastigheten.



Illustrationsplan över rad- och parhusområdet. (Illustration: Topia Arkitekter)

En enkelriktad vägslinga inom fastigheten planeras att ansluta till Galärvägen i väster och Drabantvägen i norr och utgör angöringsväg för de södra husen. Norr om de södra husen föreslås en gångväg.

Gestaltning för den nya bebyggelsen vid Galärvägen/Drabantvägen

Par- och radhusbebyggelsen angränsar till ett område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och därför har gestaltungsriktlinjer för området tagits fram. Syftet med dessa är att den tillkommande bebyggelsen ska skapa en god sammanhållen bebyggelsemiljö och förhålla sig till områdets befintliga karaktär med en bebyggelse främst bestående av villor på naturtomter med högvuxna träd, anpassade till topografin, med naturliga släpp och siktlinjer. Vidare syftar bestämmelserna till att skapa en bebyggelse som smälter in utan att störa upplevelsen av kusten sett från vattnet.

Området som föreslås förtäta med parhus och radhus omfattas av utformningsbestämmelser f_3 på plankartan. Bestämmelsen reglerar att byggnaderna ska grupperas i två till tre byggnadsvolymer förskjutna mot varandra och byggnadshöjden ska variera. Byggnaderna ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god

helhetsverkan utmed kusten, där till exempel en dämpad färgskala ska användas. Detta innebär att byggnaderna ska målas med naturnära färger eller brutna kulörer och syftet är att bebyggelsen ska ansluta sig till natur- och kulturlandskapet. En till omgivningen och naturlandskapet varsamt anpassad kulör bedöms som särskilt viktigt med anledning av förtätningen och dess inverkan på omgivning och kustbandet. Olämpliga kulörer är skarpa, gälla, liksom obrutna vita kulörer vilka tenderar att framhållas och accentueras på ett sätt som inte är önskvärt.

Gestaltungsriktlinjer, utifrån bestämmelsen f₃ på plankartan:

Volym och placering

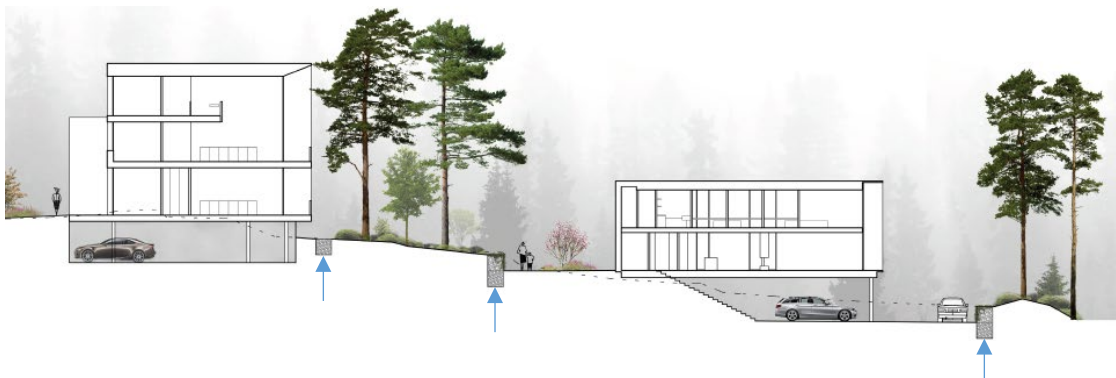
- Radhus och parhus som ska placeras i grupper om maximalt två till tre byggnadsvolymer.
- Byggnadsvolymerna bör vara förskjutna mot varandra.
- Våningsantalet ska variera om två till tre våningar utöver garage.

Hänsyn till landskapsbild och en god helhetsverkan

- Fasadmaterial av hög kvalitet. Företrädevis ska byggnaderna utformas med naturnära material såsom träfasader
- Dämpade naturnära kulörer eller brutna kulörer som harmonierar med natur- och kulturlandskapet.
- En sammanhållen gestaltning vad gäller form, material, kulörer och detaljer.
- Andelen hårdgjord yta bör minimeras och bebyggelsen och markarbeten ska anpassas efter topografin, berghällar och högvuxna träd.

Dagvattenhantering

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



Sektionen visar bebyggelseförslaget samt föreslagen lösning för makadammagasin under gabionmurar. Gabionmurarna tar upp nivåskillnader och makadammagasinen fördröjer och renar dagvattnet. (Illustration: Topia Arkitekter)

För att undvika att tillkommande dagvatten från området påverkar nedströms liggande fastigheter har en dagvattenutredning tagits fram för området. Vidare kommer ett exploateringsavtal för byggnationen att tecknas mellan kommunen och exploitören för att reglera bland annat dagvattenhantering och gestaltning.

Tekniska anläggningar

Vad gäller de tekniska anläggningarna inom området (markerade med E i plankartan) avser området på fastigheten Bo 1:916 användas till en befintlig fyr och området på fastigheten Bo 1:608 till en befintlig pumpstation. På fastigheten Bo 1:922 finns ett E-område som också avser en befintlig anläggning. På fastigheten Backeböl 1:5 föreslås två E-områden. Området strax norr om Gustavsviks båtklubb avses tas i anspråk för en ny pumpstation. Det område intill fastigheten Backeböl 1:249 avser en befintlig elnätsstation.

Fornlämningar

De fornlämningar som finns inom planområdet är markerade med **R** i grundkartan på plankartan. För att skydda fornlämningar på bostadsfastigheter har området runt fornlämningar markerats med prickmark (byggnad får inte uppföras). Det är däremot inte säkerställt att området markerat med **R** och prickmark helt stämmer överens med fornlämningens avgränsning. Invid eller i närheten av fornlämningarna får därför inga markarbeten utföras utan tillstånd av Länsstyrelsen.

För att skydda området med fornlämningar längs kusten lämnas området orört i största möjliga mån och föreslås även i fortsättningen vara naturmark där strandskydd gäller.

Båtplatser och bryggor

Detaljplanen tar avstamp i den politiskt antagna strategin för Nackas kust *Kustprogram för Nacka* (antagen år 2011) med målet att trygga och förbättra den allemansrättsliga tillgången till stränderna, möjliggöra en långsiktigt hållbar utveckling av friluftsliv och båtliv och samtidigt värna och utveckla natur- och kulturvärden. Behovet av nya båtplatser och vinteruppställningsplatser är stort inom Nacka kommun och det kommer sannolikt att öka i framtiden. I *Kustprogram för Nacka* anges att som rekommendation att ”bryggor och båtplatser bör samlas och anordnas så att stränderna fortsätter att vara tillgängliga för allmänheten” samt att ”Föreningsbryggor ska främjas framför privata bryggor. Föreningsbryggor bör utformas som flytbryggor och vara öppna för allmänheten.”. Vattenområdet inom detaljplanen för Mjölkudden-Gustavsviks gård pekas ut i *Kustprogram för Nacka* som lämpligt för småbåtshamn.

Notera: Innan någon typ av vattenverksamhet vidtas, som exempelvis nybyggnad av bryggor och pirar eller muddring och rensning, behöver tillstånd sökas hos mark- och miljödomstolen (enligt 11 kap. Miljöbalken 1988:808). Detta omfattar alla vattenområden, oavsett om strandskyddet är upphävt eller ej.

Småbåtshamn (markerat WV₁ på Plankarta blad 1)

För att möjliggöra kustprogrammets intentioner att bryggplatser ska samlokaliseras, att föreningsbryggor ska främjas före privata bryggor samt att möjliggöra en hållbar utveckling av friluftsliv- och båtlivet möjliggörs en mindre utökning av antalet båtplatser i anslutning till Gustavsviks båtklubb, inom det området i norr markerat med "WV₁" i plankartan. Området som har markerats innefattar befintliga bryggor med y-bommar samt ett mindre område utanför befintliga bryggor. Området har valts för att de nya bryggorna ska ha en så liten påverkan som möjligt på växt- och djurlivet. På djupt vatten skadas inte den känsliga bottenmiljön av båtmotorer och skuggningen av bottenmiljön minskar. Vidare kan nya bryggfästen undvikas då befintliga bryggor tillåts utökas utåt.

Vad gäller området markerat med WV₁ på Plankarta blad 1 i söder avser detta området som arrenderas och förvaltas av Boo Seglarsällskap. Här bedrivs idag en jolleklubb och större regattor anordnas. Befintliga bryggor bekräftas i planen och en mindre påbyggnad tillåts utåt, vilken bör anläggas utifrån befintliga bryggfästen.

En brygga är markerad W₂ på plankartan. Detta avser en befintlig brygga som ska tas över av kommunen. Bryggan kommer att iordningställas och vara till för allmänheten.

Småbåtsbryggor (markerat WB på Plankarta blad 1)

Rekommendationen i *Kustprogram för Nacka* (antagen 2011) är att privata anläggningar på kommunal mark inom strandskyddat område bör inventeras. Anläggningar som finns inom dessa områden ska ha strandskyddsdispens eller tas bort. Där kommunen äger marken men brygganläggningarna ägs privat ska arrendeavtal finnas med kommunen.

Inom detaljplanen för Mjölkkudden-Gustavsviks gård finns idag ett antal befintliga bryggor längs stranden som ansluter mot allmän plats. Bryggor som har giltiga servitut har markerats som områden för småbåtsbryggor ("WB" på Plankarta blad 1). De, samt bryggor på privata tomter, bekräftas i plankartan och strandskyddet föreslås här att upphävas. Merparten av bryggorna längs kusten saknar dock servitut som är säkerställda genom inskrivning eller förrättning. För de bryggor som inte finns inskrivna i fastighetsregistret (hos Lantmäterimyndigheten) kommer en process att initieras för att riva dessa då detaljplanen vunnit laga kraft. Dessa bryggor ingår i det område som är markerade med W på Plankarta blad 1. Strandskyddet föreslås inte upphävas för dessa bryggor. Fastighetsägare i området

som anser sig ha servitutsrätt till brygga har uppmanats kontakta Fastighetsinskrivningen (som är en del av Lantmäteriet) med giltiga handlingar för att säkerställa sin rätt.

Mark och växtlighet

Området är kuperat och flera bostadsfastigheter har inslag av berghällar och äldre träd. Kulturmiljön på platsen består inte bara av de utpekade särskilt värdefulla byggnaderna utan också av landskapets kupering och dess rika gröna struktur, där frididshusbebyggelsen kan avläsas i sitt sammanhang på större naturtomter med bevarad grönska och högvuxna träd.

För att värna områdets karaktär och vegetation har en översiktlig inventering gjorts av värdefull naturmark i samband med *Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo* (antagen 2012). Till samrådet gjordes platsbesök tillsammans med ekolog där vissa särskilt värdefulla träd markerades ut och mättes in. Det konstateras att de högsta naturvärdena finns längs kusten, vilket i detaljplanen skyddas genom att markeras ut som naturmark (markerat NATUR på Plankarta blad 1). Vidare finns det på vissa privata bostadsfastigheter högvuxna ädellövträd och tallar som är viktiga för landskapsbilden eller den biologiska mångfalden. För att värna om dessa har detaljplanen utformats med utökad lovplikt för trädfällning av större tallar och ädellövträd och tallar inom områden betecknade med ”n”. Ädellövträd omfattar alm, bok, avenbok, ek, fågelbär, lind och lönn. Plankartan anger även att nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas till befintliga naturförutsättningar för att minimera fyllnads och schaktarbeten. Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. Efter lovprövning kan riskträd, vilket är träd som riskerar att falla med skada på person eller egendom eller sprida epidemisk trädsjukdom, få fällas. I första hand bör dock farliga grenar tas ned istället för hela trädet.

Inom allmän plats natur tillåts diken för dagvatten, dagvattenanläggningar och enklare naturstigar och mindre anläggningar att uppföras. Läs mer under avsnittet *Rekreation, lek och utevistelse* och se illustrationsplanen för föreslagna åtgärder.

Inom strandskyddad zon är det inte tillåtet att utföra åtgärder som kan skada växt- och djurlivet. Därför krävs det ofta, utöver marklov, strandskyddsdispens för att fälla träd inom strandskyddat område.

Kulturmiljö

Detaljplanen är utformat med skydds- och varsamhetsbestämmelser för de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla eller kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kapitlet 13 § PBL. På Plankarta blad 1 redovisas de byggnader som är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. De är markerade med k eller q. Plankarta blad 2 redovisar en beskrivning av de k- eller q-markerade byggnadernas karaktärsdrag och särskilda värden.

Plankarta blad 2 (se brun skraffering) redovisar också ett större område vilket är kulturhistoriskt värdefullt. Här ska områdets karaktär, landskapsbild och bebyggelsemiljö

tillvaratas vid ändringar i miljön. Husens placering på fastigheterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på fastigheterna och på de flesta fastigheter dominerar vegetationen över bebyggelsen. Tillkommande bebyggelse ska därför anpassas till kulturmiljön och landskapsbilden samt till terrängförutsättningarna och befintlig vegetation på fastigheten. Hårdgjorda ytor ska undvikas. Inom området det brunskrafferade området på plankarta blad 2 gäller utökad lovplikt vilket innebär att bygglov krävs för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c §§, dvs "Attefallshus", två takkupor, 15 kvadratmeter tillbyggnad samt att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus.

Varsamhetsbestämmelser – gäller byggnader markerade med "k"

Varsamhetsbestämmelser betecknas k i plankartan. Varsamhetsbestämmelser syftar till att tydliggöra vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaden som varsamheten speciellt ska rikta in sig på. För dessa gäller att underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. För mindre byggnader med kulturhistoriskt värde har "k-bonus" föreslagits för att möjliggöra att dessa bibehålls. Med "k-bonus" (betecknat ke₄ på Plankarta blad 1) finns möjlighet att utnyttja den generella byggrätten och utöver det behålla den befintliga byggnaden. Om den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden rivs gäller endast den generella byggrätten (betecknat e₁ på Plankarta blad 1).

Skyddsbestämmelser – gäller byggnader markerade med "q"

Byggnader inom området som bedömts som särskilt värdefulla har bestämmelsen "q" på Plankarta blad 1. Bestämmelsen syftar till att byggnaden inte får rivas eller förvanskas samtidigt som karaktärsdragen hos byggnaden ska bevaras.

De fastigheter som omfattas av q-bestämmelsen med rivnings- och förvanskingsförbud, kan ha byggrätt kvar att nyttja. För att värna om byggnadens karaktär är avsikten med bestämmelsen att dessa byggnader ska kunna byggas till men inte byggas på med fler våningar.

Vad ska värnas?

Värdet och karaktärsdragen hos varje specifik byggnad med skydds- eller varsamhetsbestämmelser (betecknat "k" eller "q" på Plankarta blad 1) finns beskrivet på Plankarta blad 2. Vid underhåll av byggnaden ska hänsyn tas till dessa värden samt områdets kulturvärden. Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader ska underhållas så att deras särskilda värden bevaras (PBL 8 kap. 14 §). För byggnader som omfattas av k- eller q-bestämmelse gäller utökad lovplikt, det vill säga att bygglov ska sökas för fasadändring, omfärgning, fasadbyte och byte av taktäckningsmaterial.

Utformningsbestämmelser

Detaljplanen har en generell utformningsbestämmelse avseende tillkommande bebyggelse. Den generella bestämmelsen lyder " *Inom särskilt värdefull kulturmiljö, se blad 2, ska byggnader*

utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan utmed kusten, där en dämpad färgskala ska användas.”

Bestämmelsen syftar till att bevara kustlinjens naturnära skärgårdskaraktär, upplevelsen av ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse som underordnar sig naturmiljön. Byggnader ska därför målas med naturnära färger, eller brutna kulörer som går i linje med natur- och kulturlandskapet. Skarpa, gälla liksom obrutna vita kulörer bör undvikas. Dessa tenderar att framhållas och accentueras på ett sätt som inte är önskvärt mot kustbandet.

Utöver den generella bestämmelsen har utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse tagits fram för utvalda områden för att där möjliggöra styrning av utformningen ytterligare i samband med bygg- och marklovhanteringen.

f1

Bestämmelsen syftar till att nya byggnader i anslutning till Gustavsviks gård ska förhålla sig till den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden. Nya byggnader ska utformas med traditionellt tak så som sadeltak, brutet tak eller pyramidtak. Nya volymer ska utföras med en varsam gestaltning, höjd och placering, och målas med sådan kulör att det skapar en god helhetsverkan tillsammans med Gustavsviks gård.

f2

Bestämmelsen syftar till att nya byggnader ska ansluta till den välbevarade och känsliga kulturmiljön på Bergholmen där bebyggelsen underordnar sig skärgårdsmiljön. Nya byggnader ska därför utformas med traditionell takform såsom sadeltak med lertegel eller plåt. Fasader ska utföras med träpanel och målas i traditionella kulörer. Nuvarande bebyggelse är till övervägande del målade i röda och gula nyanser, även om den så kallade ”Vita villan” kan ha varit vit tidigare. Skarpa, gälla liksom vita kulörer ska undvikas. Färger som tenderar att framhållas och accentueras är inte önskvärt mot kustbandet.

Rekreation, lek och utevistelse

Inom sydöstra Boo är det generellt ont om grönytor och platser för rekreation. Då området omvandlas för permanentboende kommer ett större behov finnas av mötesplatser, platser där barn kan leka, badplatser, gång- eller motionsslingor och platser för fritidsaktiviteter.

Därför föreslås delar av den öppna ängsmarken vid Mjölkkudden utvecklas till en plats för lek och utevistelse, med bland annat en lekplats för mindre barn. I anslutning till lekplatsen iordningställs en gräsyta för spontan motion och idrott. Anläggningarna ska vara väl anpassade till platsens förutsättningar, natur- och kulturmiljön.



Referensbild: Idé om hur lekplatsen kan utformas.

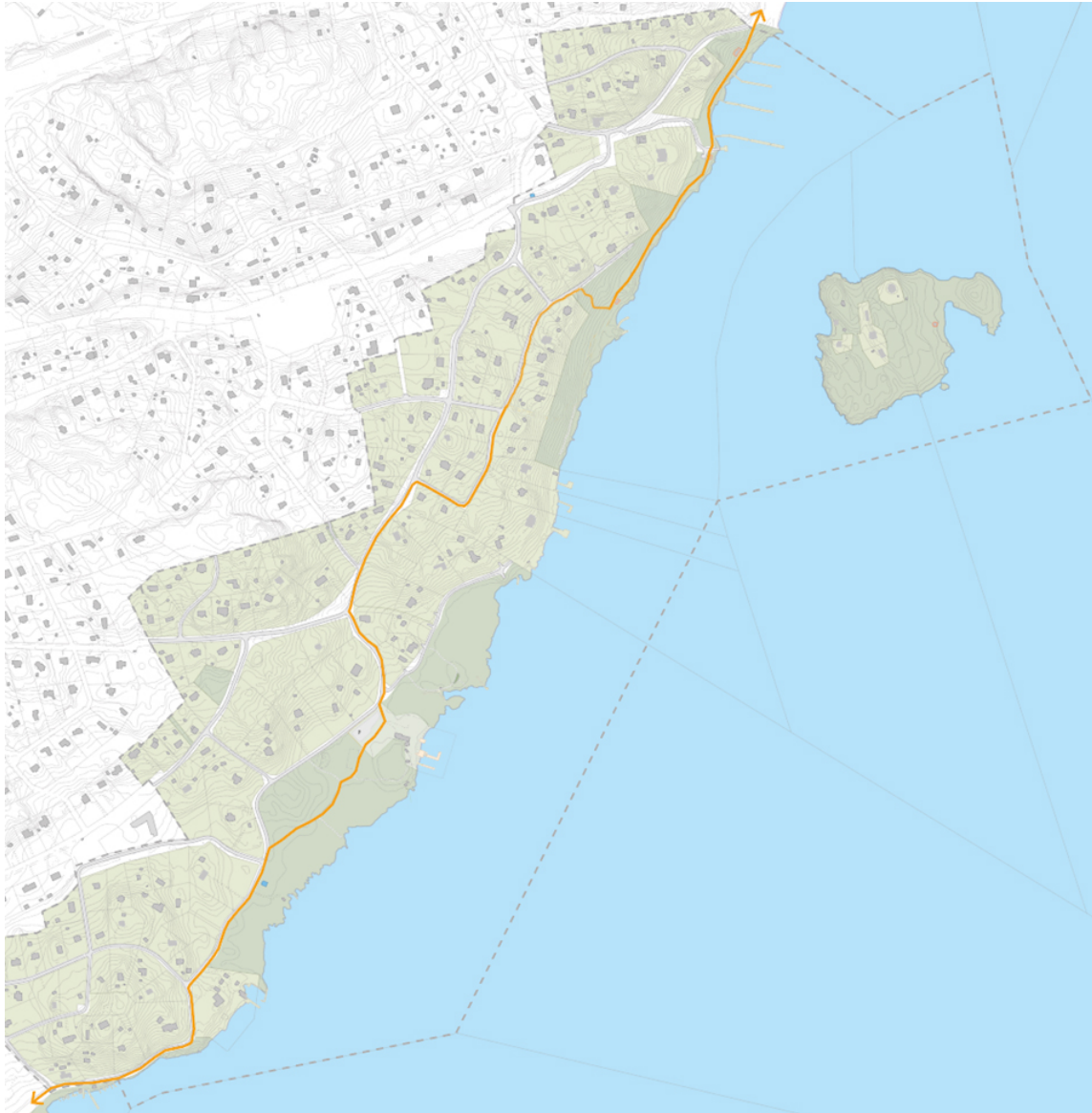


Referensbild: Träspång med färginläggning som kan förtydliga strandpromenaden.



Området för lekplats, spontanidrott och kommunal parkering

En strandpromenad föreslås löpa genom området från Boo gård till Gustavsviks gård. Strandpromenaden kommer att bestå av vägar längs vattnet, stigar samt vissa bänkar.



Strandpromenadens föreslagna sträckning redovisas med gul linje

Badplatsen vid Gustavsviks gård föreslås att rustas upp. Hopptorn med tillhörande brygga är i dåligt skick och rivs, vattendjupet bedöms här också vara för grunt. Här uppförs en ny träbrygga, vass rensas bort och badet utökas. Här föreslås också nya parksoffor och picknickbord. Bastun föreslås vara kvar och fortsatt drivas av Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening.



Referensbild: Idé om nya picknickbord.



Befintliga brygga föreslås ersättas med en ny liknande.

Vid Galärvägen anordnas en mindre hundrastgård. Hundrastgården syftar dels till att skapa mötesplatser för hundar och hundägare inom området och skapa en yta för fri rörelse för okopplade hundar, dels till att värna om det rika djur- och fågellivet längs kusten där hundar ska vara kopplade.

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

Gator och trafik

Kommunen föreslås ta över huvudmannaskapet för vägarna inom området. Detta innebär att kommunen bygger ut, förvaltar och sköter driften av vägen. Det befintliga lokalvägnätets sträckning föreslås huvudsakligen behållas. Vägar planeras inom området för LOKALGATA och eller GC-VÄG i plankartan.

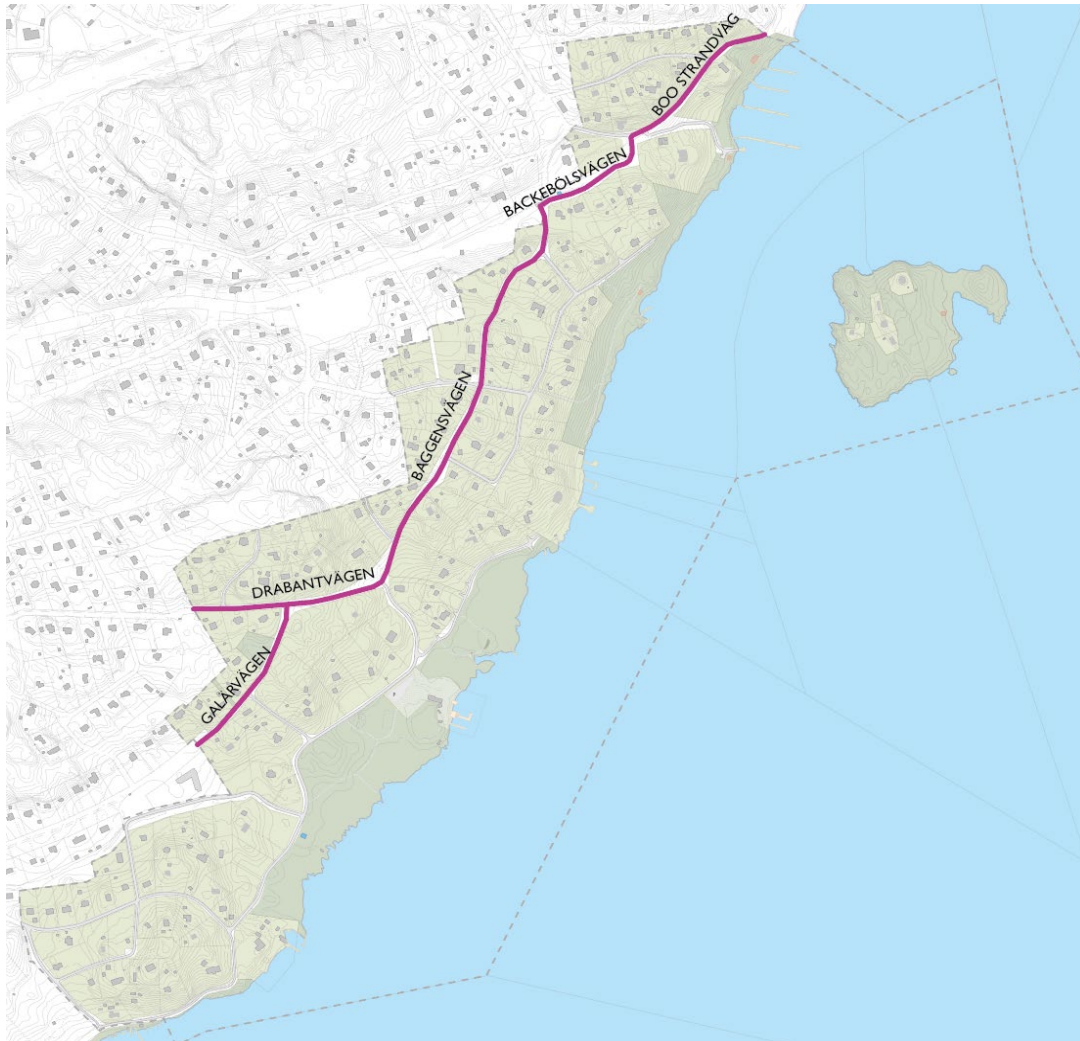
Trafikförsörjningen till planområdet sker via Boovägen till de södra delarna och via Gustavsviksvägen samt Boo Strandväg i norr. Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo föreslår en förlängning av Dalvägen sammankopplad med Boovägen och ny trafikplats vid väg 222 för att underlätta trafikförsörjningen till hela sydöstra Boo. Inom området för Mjölkudden-Gustavsviks gård föreslås Galärvägen kopplas samman med Drabantvägen. Vägarna klassificeras som uppsamlingsvägar och lokalvägar.



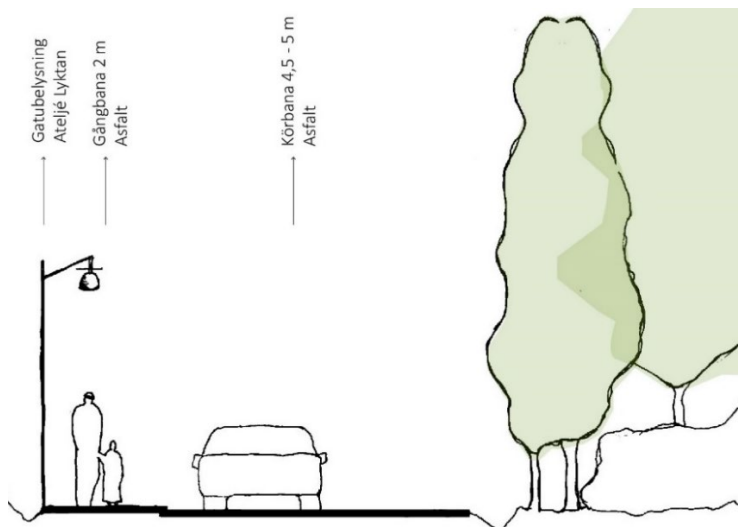
Kartbilden ovan är hämtad ur programmet för sydöstra Boo och visar förslag för uppsamlingsvägar (ljuslila linje), lokalvägar (vit linje) och föreslagen sammanbindning (orange linje).

Uppsamlingsvägar

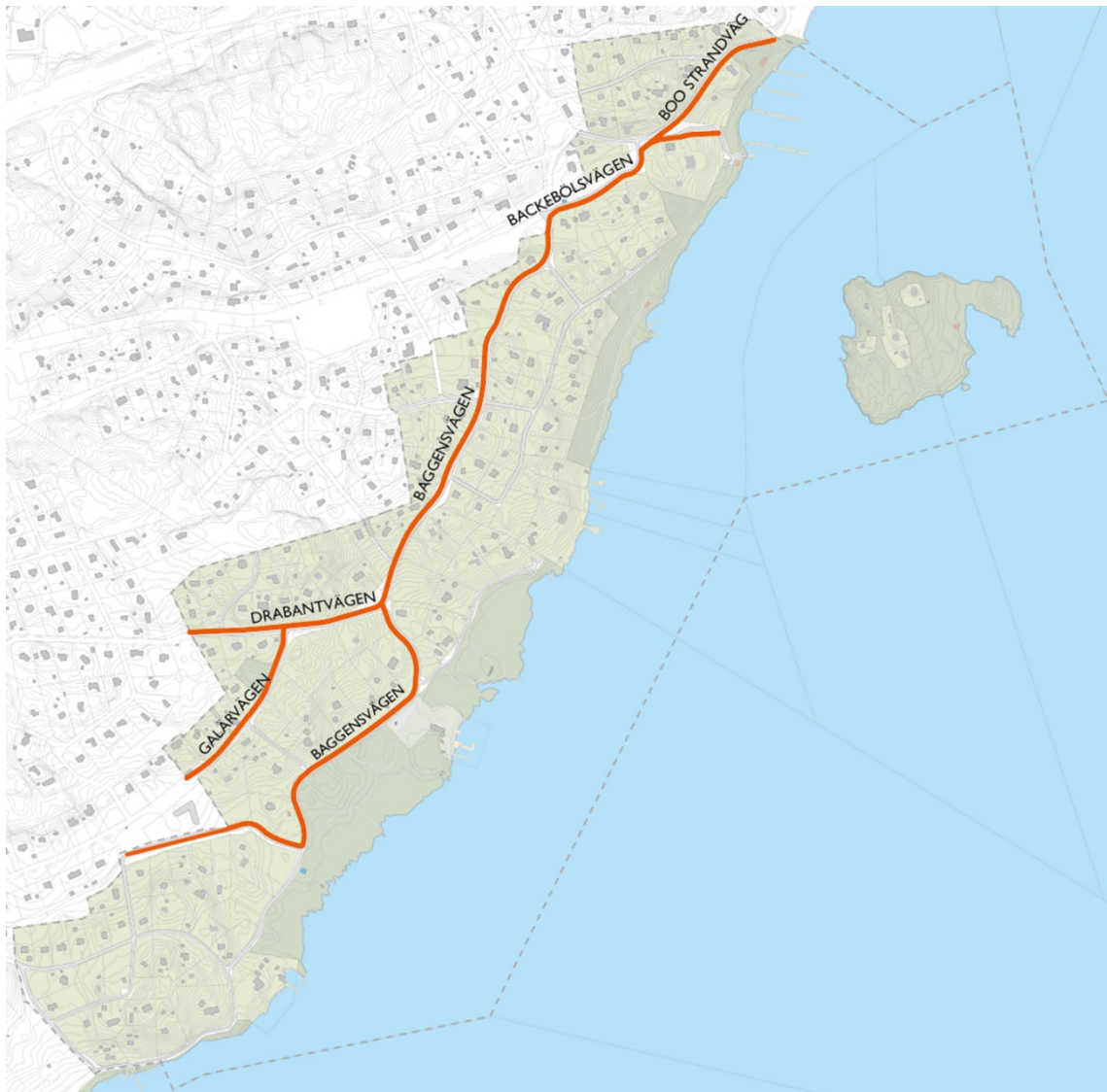
Galärvägen, Drabantvägen, Baggensvägen, Backebölsvägen och Boo Strandväg klassas som uppsamlingsvägar och föreslås en 4,5 meter till 5,5 meter bred körbana. Körbanans bredd varierar och anpassas efter områdets förutsättningar för att undvika markintrång, sprängning och fällning av högvuxna träd. För att höja trafiksäkerheten och skapa säkra skol- och förskolevägar föreslås utefter dessa sträckor en gångbana om 2 meter. Även delar av Lotsvägen och mellersta delen av Baggensvägen föreslås få samma utformning. Lotsvägen för att den ligger i anslutning till förskola och Baggensvägen där den är en del av strandpromenaden.



Planområdets uppsamlingsvägar illustreras med lila linje i kartbilden ovan. Övriga vägar inom området klassas som lokalvägar.



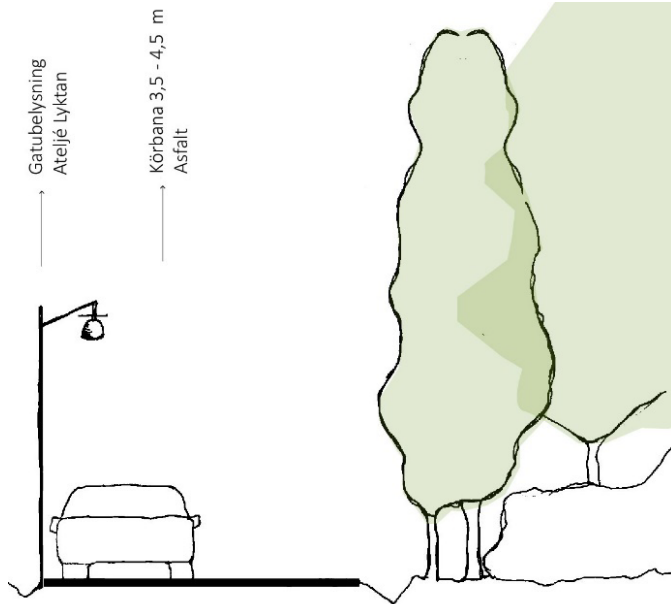
Föreslagen sektion för områdets uppsamlingsvägar



Planerade nya gångbanor illustreras med orange linje i kartbilden ovan. Gångbana planeras på Backebölsvägen, Baggensvägen (öster om korsning med Lotsvägen), Lotsvägen (från förskolan och österut mot Baggensvägen), Drabantvägen, Galärvägen, Boo strandväg samt Bäckstigen ner mot båtklubben.

Lokalvägar

Lokalvägarna får en körbana med bredden 3,5 till 4,5 meter och här föreslås ingen gångbana intill vägen.



Föreslagen sektion för lokalgatorna

Lokala föreskrifter

I Lotsvägens förlängning, i anslutning till Boobadet, finns idag ingen körbar väg. Här föreslås en ny gångväg om 2,5 meter (se orange linje i bilden nedan).

För att bevara områdets karaktär ges Baggensvägen, mellan Boo kapellväg och Boobadet, en vägbredd på 3,5 meter (se lila linje i bilden nedan). Vägen är en del i strandpromenaden och ska framförallt användas av gående och cyklister. Här föreslås lokala trafikföreskrifter som begränsar biltrafiken.



I kartbilden illustreras med orange linje föreslagen gångbanan i Lotsvägens förlängning. Var det föreslås införas lokala trafikföreskrifter illustreras med lila linje.

Även Ankarvägen och Sjöbrinken öster om Badbacken ges en körbana på 3,5 meter då få fastighetsägare nyttjar dessa vägar.

Korsningar

Korsningarna görs vinkelräta i den mån det är möjligt för bättre sikt. Vilplan anläggs i korsningar där möjligheter finns, så att man kan stanna säkert innan korsningen. Siktskyrmade backkrön åtgärdas med anpassning av vägens höjd.

Kollektivtrafik

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

Parkering

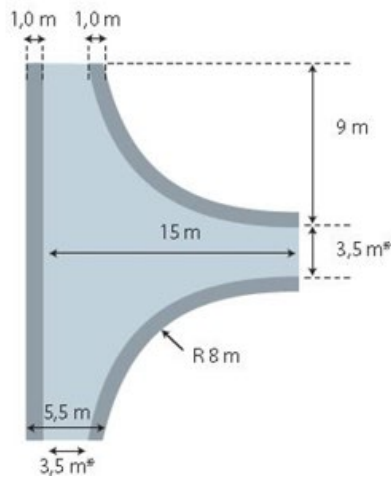
All privat parkering ska ske på kvartersmark, det vill säga på den egna fastigheteten. Nackas modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas, se Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka.

Parkeringar där allmänheten kan parkera markeras P-PLATS i plankartan. Parkeringsplatser föreslås vid Gustavsviks gård för angöring till Gustavsviksbadet längs Bäckstigen. Vidare föreslås allmänna parkeringsplatser längs Baggensvägen, väster om Boo Segelsällskaps verksamhet. Dessa parkeringsplatser drivs och förvaltas av kommunen.

Längs Bäckstigen finns ett område med kvartersmark markerat P i plankartan. Här föreslås 5 parkeringsplatser vilka ska kunna nyttjas av fastigheterna på Bergholmen, då de idag saknar parkering.

Vändplaner

Nya vändplaner anläggs inom området som är markerat med LOKALGATA på Plankarta 1. Dessa ger tillräckligt utrymme för sophämningsfordon och snöröjningsfordon att vända. På grund av utrymmesbrist och hänsyn till värdefull natur anläggs t-vändplaner där backvändning medges.



Bilden ovan visar ett exempel på t-vändplats

Tillgänglighet

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

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

Markföroreningar

Inom planområdet finns fyra fastigheter inom där Länsstyrelsen framfört misstanke om att föroreningar skulle kunna förekomma. På fastigheterna bekräftas pågående markanvändning i den nya detaljplanen. Länsstyrelsen skriver följande i sin vägledning ”Även vid oförändrad markanvändning behöver utredningar och eventuellt vissa utredningar göras för att säkerställa att markanvisningen är lämplig. Hänsyn ska dock tas till befintliga förhållanden och redan tillåten markanvändning.” Utgångspunkten för hur omfattande utredningar och som behöver göras ”är graden av misstanke om att det finns en förorening på platsen som riskerar påverka människors hälsa och miljön” (*Vägledning om hantering av förorenade områden vid planering och laggivning, Länsstyrelsen 2017, sida 17*). Därför har en översiktlig markmiljöundersökning (Cowi 2020) tagits fram för att utreda potentiella föroreningar. Undersökningen har utförts i form av stickprover och givit en indikation kring var föroreningar kan förekomma. Vidare har tre historiska utredningar gjorts, två där flygbilder granskats från 1950-talet fram till idag och en över ”smedjan” där historiska dokument studerats för att avgöra verksamhetens omfattning. Vidare har två fördjupade markmiljöundersökningar tagits fram. Nedan beskrivs vilka fastigheter som varit föremål för dessa undersökningar samt vilka utredningar som gjorts.

Den tidigare handelsträdgården

Fastigheten Backeböl 1:829 är idag bebyggd med en större bostadsbyggnad för permanentbostad och två komplementbyggnader. Fastigheten är oreglerad och saknar bestämmelse om största byggrätt och minsta fastighetsstorlek, utan regleras med en bestämmelse om ”permanentbostad” i gällande områdesbestämmelser (OB 21). På platsen har det tidigare funnits en handelsträdgård. Utredningen (Cowi 2020) visar att inga föroreningar kan kopplas till användandet av bekämpningsmedel på fastigheten Backeböl 1:829 vilket utgjorde grunden i Länsstyrelsens misstanke om att marken skulle kunna vara förorenad. Med utgångspunkt i medelhalter konstateras att förekommande föroreningsnivåer underskrider de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Detta indikerar att föroreningarna inte förekommer generellt i halter som kan innebära risk för hälsa eller miljö. Vid en provpunkt på fastigheten var halterna högre och bedöms kunna innebära risk vid det specifika objektet. Ett område kring det specifika objektet har därför markerats med bestämmelsen ”a” i plankartan vilket innebär att bygglov eller marklov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpande åtgärder avseende förorening inom detta avgränsade område.

Den tidigare handelsträdgården omfattade även vissa delar av fastigheten Backeböl 1:5 som planeras tas över av Nacka kommun som allmän plats. Eftersom det inte förekommer föroreningar från bekämpningsmedel från handelsträdgården som överstiger mindre känslig markanvändning (MKM) på de intilliggande fastigheterna Backeböl 1:373 och Backeböl 1:829 bedöms detsamma gälla för fastigheten Backeböl 1:5. Det har också tagits asfaltsprover för att utesluta föroreningar i asfalten. Asfaltsproverna visar asfalten är fri från stenkolstjära och kan återanvändas fritt.

Den tidigare smedjan

Fastigheten är idag bebyggd med en bostadsbyggnad för permanentbostad samt två komplementbyggnader. Fastigheten är inte reglerad med bestämmelse om största byggrätt och minsta fastighetsstorlek, utan regleras med en bestämmelse om ”permanentbostad” i gällande områdesbestämmelser (OB 17). Huvudbyggnaden på fastigheten byggdes som gårdssmedja till Gustavsviks gård. Länsstyrelsen misstänkte att verksamheten skulle kunna ha orsakat markföroreningar på fastigheten. Markprover har tagits strax utanför fastighetsgräns där inga föroreningar kunde påträffas över de generella riktvärdena vilket indikerar att det på fastigheten inte förekommer några mer omfattande föroreningar. Historiska dokument som kommunen sammanställt visar att verksamheten varit mycket begränsad och enbart till för Gustavsviks gårds eget bruk. Källorna visar att det material som använts vid smedjan framförallt varit järn. Verksamheten upphörde för över 100 år sedan och har sedan dess använts som bostad. Utifrån detta material har kommunen, i samarbete med tillsynsmyndigheten på Nacka kommun, bedömt att risken för att det ska

finnas höga halter av hälsovådliga ämnen på fastigheten som mycket låg. I detaljplanen föreslås därför inga planbestämmelser kopplade sanering på fastigheten.

Båtuppläggning Bo 1:916

Fastigheten är idag bebyggd med en större bostadsbyggnad för permanentbostad samt fyra komplementbyggnader. Fastigheten är inte reglerad med bestämmelse om största bygggrätt och minsta fastighetsstorlek, utan regleras med en bestämmelse om ”permanentbostad” i gällande områdesbestämmelse (OB 17). Den övergripande markmiljöutredningen (Cowi 2020) visar att markföroreningar förekommer på fastigheten Bo 1:916 som ligger över känslig markanvändning (KM) i flera av provpunkterna. Föroreningarna kommer framförallt ifrån båtuppläggnings, som exempelvis färgflagor. Kommunen har tagit fram en historisk utredning där flygfoton från 1950-talet till idag studerats. På flygfoton kunde man bara se att de norra delarna av fastigheten, i anslutning till bryggorna, har använts för båtuppställning. Utifrån denna kunskap, samt Cowis utredning, har en fördjupad markteknisk utredning tagits fram för fastigheten. Utredningen visar fortsatt höga halter av föroreningar inom det utpekade området där båtar förvarats. Utredningen ger också förslag på hur föroreningarna kan omhändertas vid genomförande av detaljplanen. Bedömningen är att kostnaden för att sanera marken inte överstiger nyttan med detaljplanen, det vill säga den värdeökning bygggrätten i detaljplanen ger. Fastigheten har markerats med bestämmelsen ”a” i plankartan vilket innebär att bygglov eller marklov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt eventuella avhjälpande åtgärder.

Båtuppläggning Backeböl 1:5

Fastigheten Backeböl 1:5 används, inom ett område i planområdets norra del, som småbåtshamn. I gällande områdesbestämmelse (OB 17) finns inga bestämmelser för verksamheten, utan planen anger enbart att ”Området utgör ur både kulturhistorisk och naturbevarande synpunkt värdefull miljö” och att det därför gäller utökad lovplikt. Kommunen har tagit fram en historisk utredning där flygfoton studerats från 1958 fram till idag samt gjort djupintervju med person med god kännedom om platsens historik samt om båtklubbens verksamhet. Dessa utredningar visar att uppläggning av småbåtar, roddbåtar och jollebåtar, har pågått i mer eller mindre stor omfattning sedan 1970-talet. Båtuppläggnings har idag helt upphört. Flygbilder visar, något som bekräftas av intervjuerna, att båtuppläggning framförallt skett inom ett specifikt område väster om strandpromenaden, öster om branten, söder om ”myrstigen”, mellan vad som är market som brygga 2 och 3 i bilden nedan. Båtar har inte förvarats söder om brygga 3 eller norr om brygga 1.



Ortofotot från 2003 visar marken för Backeböl 1:5 och inom vilket område båtar har förvarats under perioder. Tätare markprover ska tas inom detta område under planens genomförande.



Ortofoto från 2018 med brygga 1, 2 och 3 markerade. Orange markering visar det område som bedöms ha så höga halter av föroreningar att nyttan av en sanering väger tyngre än natur- och kulturvärden samt strandskydd.

Den översiktliga markmiljöundersökningen (Cowi 2020) visar att en provpunkt inom området är kraftigt förorenad. Det är provpunkten på den plats man har haft båtuppläggning genom tiderna, i denna punkt överskrider MKM vad gäller alla undersökta ämnen. Föroreningarna kommer från båtverksamhet och främst båtbottnfärger. Vad gäller övriga punkter där markprover tagits visar utredningen att det också på andra platser kan finnas föroreningar som överskrider MKM vad gäller något ämnen.

Gustavsviks båtklubb är en pågående verksamhet som bekräftas i detaljplanen. Området är också en del i ett uppskattat promenadstråk och har höga natur- och kulturmiljövärden. Det är därför inte lämpligt att schakta bort jord inom ett större område. Inte heller övertäckning eller instängsling kan anses vara motiverat då områdets natur- och kulturmiljövärden skulle förloras vid denna typ av åtgärder. Inom området gäller även strandskydd varför instängsling inte kan genomföras.



Bilder från Gustavsviks båtklubb, en plats med höga natur- och kulturhistoriska värden

Det område där prover tagits omfattar både allmän och kvartersmark i detaljplanen.

Området betecknat NATUR saknar rättsligt genomförande och det är därför inte lämpligt att ha bestämmelsen ”a”. Som åtgärdsförslag föreslås skylt med förbud mot blästring, skrapning, tvätt och målning av båtar samt vinterförvaring. Inom det avgränsade område där högst föroreningshalter påträffats har båtar förvarats. Här föreslås att fler prover tas vid genomförandet av detaljplanen samt att marken, där den är kraftigt förorenad, saneras. Kommunen planerar att utreda frågan vidare i samband med att kommunen tar över marken och huvudmannskapet för allmän plats. Vidare föreslås här inga åtgärder som underlättar för människor att uppehålla sig längre på platsen som till exempel lekplatser, bänkar med mera.

Som åtgärdsförslag föreslås att kvartersmarken betecknat V₁ småbåtshamn i plankartan regleras med bestämmelsen prickmark. Prickmarken hindrar att nya byggnader uppförs. Inga övriga planbestämmelser föreslås för området eftersom marken inte misstänks vara kraftigt förorenad och då natur- och kulturvärden samt strandskyddet här väger tyngre.

Se avsnittet 6. *Så påverkas enskilda fastighetsägaren* för förslag på hur föroreningarna avses hanteras under genomförandet av detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Detaljplanen innebär att kommunalt VA byggs ut till fastigheter på fastlandet. VA-ledningssystemet ska förläggas i lokalgatorna (betecknat LOKALGATA på Plankarta blad 1). Nacka vatten och avfall AB ansvarar för att bygga ut ledningar till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns för vatten och spillvatten (VA). Från förbindelsepunkterna ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnaden inom sin fastighet.

Området planeras att förses med både självfallssystem och så kallad LTA-lösning för spillvattnet. Det innebär att flertalet fastighetsägare kommer att behöva installera en mindre pumpanläggning på sin fastighet för leda bort spillvattnet. VA-huvudmannen tillhandahåller i vissa fall pumpanläggningen och den enskilde fastighetsägaren svarar för pumpens installation och elförbrukning. Mer information finns i broschyren ”Utbyggnad av vatten- och avlopp i fritidshusområden” på kommunens hemsida, nacka.se

Pumpstationer

Ett befintligt pumphus finns strax söder om Lotsvägens förlängning vilket kommer att finnas kvar. Förutom befintlig pumpstation föreslås en ny pumpstation i områdets norra del längs Boo Strandväg, strax norr om Gustavsviks båtklubb inom området betecknat ”E” på plankartan. Boverket rekommenderar att pumpstationer anläggs med ett skyddsavstånd om

50 meter från platser där människor uppehåller sig stadigvarande. Pumpstationen placeras cirka 48 meter från närmaste huvudbyggnad. Pumpstationens topografiska läge minskar störningar från lukt, buller och utsikten för den närmaste bebyggelsen.

Dagvatten

Den generella lösningen som föreslås för avvattning av gatunätet samt avledning av överskottsvatten från fastigheter och naturmark är makadamfyllda diken med dräneringsledning (PM dagvatten, SWECO 2016). På ett fåtal sträckor kan öppna svackdiken anläggas där mer utrymme till fastighetsgräns finns tillgängligt. Kommunen behöver avleda dagvatten via ledningar över vissa privata bostadsfastigheter. Berörda områden i detaljplanen omfattas av planbestämmelsen ”u” på kvartersmark, vilket innebär att marken är reserverad för allmänna ändamål.

Omvandlingen från fritidshusområde till permanentboende med utökade byggrätter innebär att större yta hårdgörs inom de enskilda fastigheterna och inom vägområdet vilket bidrar till minskade möjligheter att infiltrera och fördröja dagvatten. För att motverka detta föreslås en bestämmelse i plankartan om att maximalt 50 % av fastighetens landareal får hårdgöras (med till exempel takytor, asfalt eller annat tätt material). Detta gäller även rad- och parhusområdet. Vid beräkning av andel hårdgjord yta ska hänsyn inte tas till fastighetens markförutsättningar, till exempel berg. Bestämmelsen syftar till att öka möjligheten till infiltration men framförallt fördröjning inom fastigheten innan överskottsvattnet når den allmänna anläggningen och recipienten. Utöver det bör genomsläppliga material väljas och träd och vegetation bör i möjligaste mån behållas. Vid svårigheter att klara dagvattenhanteringen inom fastigheten kan också lämplig form av fördröjningsmagasin anordnas. Om mer än 20 parkeringsplatser anordnas ska parkeringen förses med oljeavskiljare eller annan godtagbar teknisk lösning. På Nacka kommuns hemsida finns tips på hur fastighetsägare kan arbeta med att fördröja och rena dagvatten inom respektive fastighet.



Bilderna är hämtade ur Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats (Nacka kommun, 2018) och ger förslag på olika sätt att arbeta med genomsläppliga material och rening av dagvatten.

Föreslagna lösningar för avledning via öppna diken, fördröjningsmagasin/översvämningsytor, trummor och makadamdiken med dräneringsledning skapar goda förutsättningar för avskiljning av föroreningar och ger ett utjämnat flöde.

Strategisk dagvattenrening

Dagvattenreningen som beskrivs ovan bedöms som tillräcklig för att inte försämra Baggensfjärdens status inom ramen för detaljplanen. Utöver föreslagna åtgärder arbetar Nacka kommun och Värmdö kommun gemensamt strategiskt för att ta fram ett lokalt åtgärdsprogram för Baggensfjärden i syfte att förbättra fjärdens vattenkvalitet (Underlag till lokalt åtgärdsprogram för Baggensfjärden, SWECO, granskningshandling 2019). Rapporten är i dagsläget inte färdigställd men i granskningshandlingen föreslås flera förbättringsåtgärder, bland annat att åtgärda enskilda avlopp genom utbyggnad av kommunalt VA men också att anlägga dagvattendammar på strategiska platser. Bland annat föreslås en damm inom området för detaljplanen för Mjöllkudden – Gustavsviks gård. Att anlägga denna damm skulle enligt rapporten kunna ge en avskild mängd fosfor om 19 kg/år samt rena dagvatten från tungmetaller och andra föroreningar. Dammen föreslås vara cirka 1900 kvadratmeter och en ungefärlig placering redovisas på illustrationskartan. :

Utbyggnaden av dagvattendammen är inte en del av genomförandet av detaljplanen, utan genomförs av Nacka Vatten och Avlopp AB enligt separat beslut.

Skjfall och högt vattenstånd

Inga instängda områden finns inom detaljplanen men vissa områden beräknas översvämmas vid kraftiga regn och flöden. Områdena har markerats med prickmark (byggnader får inte uppföras) eller med en byggnadsteknisk bestämmelse. Ny bebyggelse regleras att inte placeras under + 3 meter med hänsyn till översvämningsrisk vid stigande havsnivå.

Brandvatten

Inom området utförs räddningsinsatser med hjälp av tankbilar. Befintliga brandposter finns i området södra del. En ny brandpost planeras strax utanför planområdet i korsningen Gustavsviksvägen-Baggensviksvägen.

Elektricitet

Boo Energi ansvarar för områdets elförsörjning. Utöver befintlig transformatorstation vid korsningen Söderled / Baggensvägen planeras inga ytterligare transformatorstationer i området.

Tele-/datakommunikation

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledning.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system bör väljas, 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. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

Trygghet och säkerhet

De främsta åtgärderna ur trygghets- och säkerhetsperspektiv är att en standardhöjning av gatunätet görs genom att gång- och cykelbanor respektive gångbanor anläggs längs vissa gator och att belysningen i området moderniseras och kompletteras. Belysningen inom området gör att området upplevs som tryggare att promenera och cykla inom, även på vintern. God belysning är viktigt då många vägar projekteras utan GC-väg eller trottoar.

Förskolan är en viktig målpunkt för många barn och föräldrar inom planområdet och vägen leder vidare till Boo gårds skola, varför många skolbarn också rör sig här. Gång- och cykelvägarna skapar trygga skolvägar för skolbarn och förskolebarn vilket ger bättre möjligheter för barn och föräldrar att gå eller cykla till skola eller förskola.

Genom den kompletterande utbyggnaden av Galärvägen och sammanbindningen med Drabantvägen ökas framkomligheten. Tillgängligheten för räddningsfordon ökar då vägstandarden höjs.

Avfall

Kommunen, via Nacka vatten och avfall AB, ansvarar för hämtning av avfall från fastigheterna i området. Insamling av rest- och matavfall sker via separata kärl som placeras vid fastighetsgräns för tömning av sopbil. I stort sett alla fastigheter inom planområdet har direkt anslutning till lokalgata med framkomlighet för sopbil.

Inom området hämtas både restavfall (det brännbara avfallet) och matavfall.

Återvinningsstationer finns vid Boovägen 7, korsningen

Gammeluddsvägen/Djurgårdsvägen och Sockenvägen/Kompassvägen. Vid Boovägen 30 finns en tillfällig Boo ÅVC med både möjlighet för källsortering och övrigt avfall såsom vitvaror, farligt avfall, trädgårdsavfall och grovavfall. Här finns även möjlighet att lämna in möbler, prylar, textilier med mera för återbruk.

Gatunätets standard höjs genom anordnande av vändplatser dimensionerade för renhållningsfordon för att förbättra arbetsmiljön och trafiksäkerheten vid renhållningsarbetet. Vagnät och vändplaner är därför dimensionerade för sopbil där så är möjligt. För fastigheter där vändmöjligheter för sopbil saknas ansvarar fastighetsägaren för att sopkärl placeras längs gata för tömning.

Hållbarhet

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och

stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

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

- *Anpassning till framtida klimat*
Kommunen kommer att begränsa möjligheten att bebygga, genom prickmark på plankartan, upp till 3 meters nivå över medelhavsytenivån, räknat i höjdsystem RH2000. En översvämningskartering har tagits fram för att anpassa bebyggelsen mot skyfall.
- *Levande kulturmiljö*
Kulturhistoriskt värdefulla byggnader förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Utökade lovplikt föreslås även för särskilt värdefulla byggnader samt inom område med särskilt värdefull kulturmiljö.
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*
Direkt närhet till grön- och vattenområden finns redan inom planområdet. Den övergripande strukturen med bebyggelse och grönstruktur är i enlighet med detaljplaneprogram för sydöstra Boo. De åtgärder som planeras handlar främst om att rusta upp grönområdena, göra grönområdena tillgängliga för personer med olika behov samt tydliggöra promenadstråk. Detaljplanen tryggar allmänhetens tillgång till park- och naturområden som tidigare varit privatägda.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Trygghet och säkerhet

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

Rekreation

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

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

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

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

Tillgänglighet

De åtgärder som vidtas såsom exempelvis nya gångvägar längs vattnet och trottoarer bidrar till att öka tillgängligheten i området.

Sociala konsekvenser

En upprustning av gång- och cykelvägarna och god gatubelysning bidrar till en ökad trafiksäkerhet och trygghet vilket uppmuntrar att fler går och cyklar inom området. Detta

kan leda till färre bilresor i närområdet vilket leder till minskade föroreningar i luft och vatten samt minskat trafikbuller vilket bidrar till ökad hälsa. Det kan också uppmuntra till mer rörelse i vardagen. Den föreslagna strandpromenaden, lekplatsen, hundrastgården och badplatserna ger möjlighet till rekreation, mötesplatser, utomhusvistelse och lek vilket kan skapa en känsla av gemenskap och tillhörighet till sitt bostadsområde.

Detaljplanen möjliggör främst villafastigheter men också att bostadsrätter om ca 30 lägenheter byggs i form av radhus och parhus. Detta innebär en alternativ boendeform till villorna vilket skapar förutsättning att bo i området genom livets olika behov av boendeformer. Även de utökade byggrätterna och avstyckningsmöjligheterna bidrar till möjligheten att skapa fler bostäder vilket kan skapa flyttkedjor och på sikt minska trångboddheten. Det kan också bidra till att fler får möjligheten att förverkliga drömmen om att bygga ett eget hem.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer innebär icke-försämringskrav och målsättningen ska vara att skapa möjlighet till förbättring.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Planen bedöms inte påverka luften i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet. Möjlighet att åka kollektivt kommer förbättras i och med nya busshållplatser i närmare anslutning till området. Ingen föreslagen bebyggelse kommer väsentligt försämra luftväxlingen på Värmdöleden eller andra trafikerade gator.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt dagvattenutredningen (*PM Förprojektering VA inkl dagvatten med tillhörande projekteringsförslag, SWECO 2016-02-12*) kommer föroreningshalter och årsbelastning av näringsämnen i dagvattnet att minska markant i och med genomförandet av detaljplanen. Minskningen beror främst på omvandlingen från fritidshusområde till permanentboende vilket innebär utbyggnad av kommunalt VA. Detta innebär att miljöbelastningen på Baggensfjärden från enskilda avlopp minskar vilket innebär en stor positiv påverkan på recipienten.

Samtidigt innebär omvandlingen från fritidshusområde till permanentboende med utökade byggrätter att större yta hårdgörs inom den egna fastigheten och inom vägområdet vilket bidrar till att mindre dagvatten kan infiltreras och fördröjas. En större mängd dagvatten ökar flödets hastighet vilket minskar reningen. För att motverka detta föreslås en bestämmelse i plankartan om att maximalt 50 % av fastighetens landareal får hårdgöras. Detta gäller även rad- och parhusområdet.

Trafiken beräknas öka inom området. Detta gör att föroreningshalter från trafiken (tungmetaller och BaP) beräknas öka (*PM Förprojektering VA inkl dagvatten med tillhörande*

projekteringsförslag, SWECO 2016-02-12). För att rena vägavgvattnet och motverka att tungmetaller eller BaP når recipienten projekteras vägarna med öppna svackdiken och makadamfyllda diken med dräneringsledning. Detta gör att dagvattnet fördröjs, infiltreras och renas på sin väg mot Baggensfjärden.

Beräkningen visar sammantaget att föroreningshalter och årsbelastningen av näringsämnen minskar markant efter utbyggnad av planområdet. Enbart tungmetaller och olja ökar något. Ökningen beror till stor del på hur beräkningen är gjord och i verkligheten tros inte trafiken öka nämnvärt eftersom merparten inom området redan bor här permanent. I beräkningarna är inte heller reningseffekter i diken, på fastighetsmark eller i uppströms liggande reningsanläggningar inkluderad. Uppströms inom detaljplanen för Dalvägen – Gustavsviksvägen planeras en vattenpark för rening av dagvatten. Med detta i åtanke, samt med hänsyn till att dikenas reningsgrad inte är inräknad, görs bedömningen i dagvatten utredningen *Dagvattenhantering Mjöllkudden och Gustavsviks gård Nacka kommun (2016-01-29)*, att planen inte anses bidra till en försämring av recipientens status.

Markföroreningar

Områden som idag är förorenade kommer i och med genomförandet av detaljplanen till största del att saneras vilket bidrar positivt till miljö kvalitetsmålet om en giftfri miljö.

Trafik

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

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

För fastigheterna belägna på Bergholmen reserveras mark till parkeringsplatser för bil på land intill Gustavsviks gård. För ändamålet föreslås att en gemensamhetsanläggning för de berörda fastigheterna skapas. Inom ytan ryms fem parkeringsplatser, en till varje fastighet, samt en plats för gemensamma sopkärl.

Buller

Planområdet är inte bullerstört, varken med avseende på trafikbuller eller industribuller. Området gränsar i norr mot Dalvägen, som i framtiden ska fungera som bussgata.

Bedömningen är att det inte kommer innebära någon större risk för störning vid några bostäder inom planen.

Ekonomiska konsekvenser

Målet med detaljplaneläggning av området vid Mjöllkudden-Gustavsviks Gård är att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling av området ur såväl ekologiskt, socialt som ekonomiskt perspektiv. Utbyggnad av allmänna anläggningar med tillhörande fastighetsbildningsåtgärder finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning och anläggningsavgifter för VA. Kostnaderna för parkanläggningar i området föreslås jämkas, det vill säga undantas, helt eller delvis i gatukostnadsutredningen och de jämkade kostnaderna kommer således utgöra ett underskott för projektet. Arbetet med detaljplanen finansieras genom uttag av planavgift som debiteras enligt taxa i samband med bygglov. Planarbetet bedöms ge ett negativt netto efter uttag av planavgifter. Därtill bedöms planen medföra andra nyttor och fastighetsvärden för de enskilda fastighetsägarna i området.

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

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

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

orkar ta hand om sin trädgård när man blir äldre kan vara ett exempel, eller att ungdomar ges tillfälle att flytta hemifrån till ett eget boende i närområdet.

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

Kulturmiljö och landskapsbild

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

I syfte att försöka bevara de kulturhistoriska värdena medges endast en försiktig förtätning närmst vattnet. Naturområdena invid strandmarken bevaras och värdefulla träd inom planområdet skyddas med marklovspflicht för trädfällning.

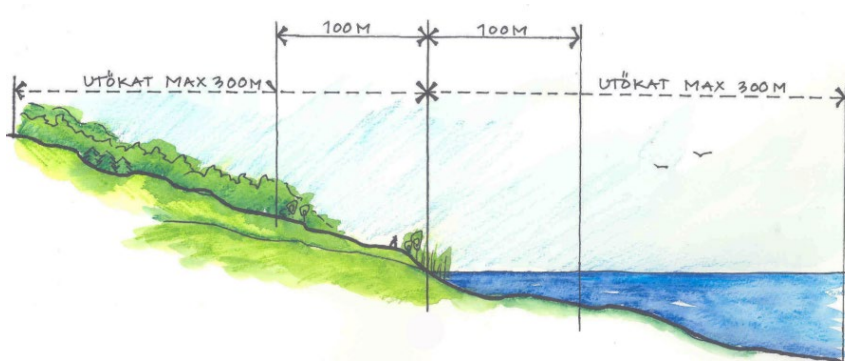
Byggnader och bebyggelsemiljöer är en viktig del av vårt kulturarv, de synliggör vår historia och berikar vår livsmiljö. De är också betydelsefulla resurser i det hållbara samhället, såväl ur ekonomiskt och socialt som miljömässigt hänseende. Detaljplanen har utformats med skydds- och varsamhetsbestämmelser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

Natur

För att skydda och bevara strandnära naturvärden, både på land och i vatten, föreslås ett fåtal stigar och tillgänglighetsanpassade gångvägar anläggas eller rustas upp. De vassområden som finns är värdefulla lokaler för både fågelliv och fiskar. Inom de fastigheter som har strandtomt och vatten, begränsas rätten att bebygga strandzonen för att begränsa inverkan på naturmiljön i zonen.

Strandskydd

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



Bilden visar det generella strandskyddet. (Bild: Boverket)

Nedan redovisas inom vilka områden strandskyddet avses upphävas och vilka särskilda skäl som ligger till grund enligt miljöbalken (MB) 7 kap. 18 §. Områden där strandskyddet föreslås upphävas redovisas även på Plankarta blad 1, under *Upphävande av strandskydd*.

Allmän plats

Områden där strandskyddet inte upphävs

Strandskydd kommer fortsatt gälla inom allmän platsmark NATUR och PARK.

Områden där strandskyddet avses upphävas

Strandskyddet avses upphävas inom allmän platsmark LOKALGATA då området är ianspråktaga för trafikändamål på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB).

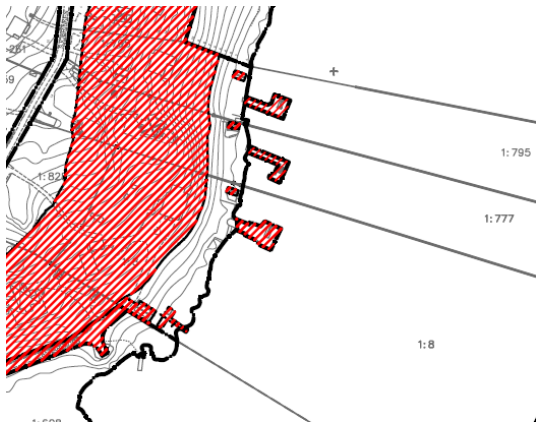
Kvartersmark

Områden där strandskyddet inte upphävs

Strandskyddet upphävs inte närmst strandbrynet inom kvartersmark för bostäder då särskilda skäl för att upphäva strandskyddet saknas. Strandskyddet är inte upphävt inom dessa områden idag och samma förutsättningar som idag fortsätter därmed att gälla. Strandskyddet medger att reovering och underhåll får ske på befintliga byggnader. Om åtgärder vidtas som strider mot strandskyddet ska strandskyddsdispens sökas.

Områden där strandskyddet avses upphävas

För befintliga bostadsfastigheter upphävs strandskyddet (dock föreslås strandskyddet fortsätta att gälla närmast strandlinjen för vissa strandfastigheter). Inom området där strandskyddet upphävs finns bland annat huvudbyggnader, bodar, terrasser, klippta gräsmattor och staket. Marken inom området utgör hemfridszon och är redan ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB), varför strandskyddet här avses upphävas.



Princip som visar att strandskyddet inte upphävs närmst kusten förutom för befintliga bodar och bryggor

Vad gäller de tekniska anläggningarna (markerade med E i plankartan) avser området på fastigheten Bo 1:916 en befintlig fyr och området på fastigheten Bo 1:608 befintlig pumpstation. Då anläggningarna är befintliga anses marken ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar intresse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB). E-området på fastigheten Backeböl 1:5 i områdets norra del, strax norr om Gustavsviks båtklubb, avses tas i anspråk för en ny pumpstation. Platsen ligger i anslutning till Boo Strandväg, ligger låglänt och i anslutning till befintliga bostadsfastigheter. VA-utredningen pekar därför ut platsen som den enda möjliga lokaliseringen av en ny pumpstation inom norra delen av området. Marken ingår i vägområdet och utgör till största del en grusad yta. Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet hänvisas därför till att platsen behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet, eller i detta fall låglänt, och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § pkt 3 MB) samt att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § pkt 5 MB). Pumpstationen avhåller inte allmänheten från platsen.

Behovet av nya båtplatser är stort i Nacka och kommer att öka i framtiden. Kommunen vill också främja det rörliga friluftslivet samt platser för barns aktiviteter, sport och fritid. I *Kustprogram för Nacka* (antagen 2011) anges som rekommendation att ”föreningsbryggor ska främjas framför privata bryggor.” Området markerat med R på plankarta blad 1 förvaltas av en seglarskola och jolleklubb. Inom området finns idag en tennisbana, körbara ytor och befintliga byggnader. Här tillåts viss kompletterande bebyggelse i form av nya bodar. Skälet till att upphäva strandskyddet är att marken redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar intresse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB). Vidare rör det sig om en utökning av en pågående verksamhet där anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § pkt 3 och 4 MB). För att undvika bebyggelse närmst vattnet har marken markerats med prickmark (byggnad får inte uppföras) i plankartan.



Bilden visar Seglarskolans nuvarande verksamhet

Inom området markerat med V₁ (småbåtshamn) i områdets norra del finns idag befintligt båthus, mindre vägar och brygganläggningar. Detaljplanen tar också här avstamp i rekommendationer i *Kustprogram för Nacka* (antagen 2011) varför strandskyddet här föreslås upphävas. Skälet till detta är att marken redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar intresse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB). Vidare rör det sig om en pågående verksamhet där anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § pkt 3 och 4 MB). Marken närmst vattnet har markerats med prickmark (byggnader får inte uppföras) i plankartan.

Inom området markerat med N (friluftsliv) finns idag en befintlig föreningsbastu. Strandskyddet föreslås här upphävas. Skälet till detta är att marken redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar intresse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB). Vidare rör det sig om en pågående verksamhet där anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § pkt 3 och 4 MB).

Vatten- och bryggområden

Områden där strandskyddet inte upphävs

Rekommendationen i *Kustprogram för Nacka* (antagen 2011) är att privata anläggningar på kommunal mark inom strandskyddat område bör inventeras och om ansvaret för förvaltandet är oklart bör de rivas. Då detaljplanen vunnit laga kraft kommer process initieras för att riva bryggor som ansluter mot kommunal mark och som inte finns inskrivna i fastighetsregistret (hos Lantmäterimyndigheten). Dessa bryggor är markerade med W på plankarta blad 1 och här upphävs inte strandskyddet.

Vattenområden där strandskyddet avses upphävas

Behovet av nya båtplatser och vinteruppställningsplatser är stort i Nacka kommun och kommer sannolikt att öka i framtiden. I den politiskt antagna strategin för Nackas kust *Kustprogram för Nacka* (antagen 2011) anges att som rekommendation att ”bryggor och båtplatser bör samlas och anordnas så att stränderna fortsätter att vara tillgängliga för

allmänheten” samt att ”föreningsbryggor ska främjas framför privata bryggor. Föreningsbryggor bör utformas som flytbryggor och vara öppna för allmänheten.”. Området pekas ut i *Kustprogram för Nacka* som lämpligt för småbåtshamn.

Vad gäller området för badplatsen (markerat med W₁ i plankartan) omfattas vattenområdet av en befintlig brygga och ett hopptorn. Det befintliga hopptornet föreslås tas ned då det är i dåligt skick vilket gör att besökare och allmänhet kan komma till skada. Bryggorna kommer att rustas upp, viss vass kommer att avlägsnas och botten kommer att förses med ny sand. Verksamheten är befintlig och den pågående verksamheten bekräftas i planen, den kan inte bedrivas utanför strandskyddat område och som särskilt skäl hänvisas därför till 7 kap. 18 c § pkt 3 och 4 MB. Upphävandet bedöms påverka det rörliga friluftslivet positivt och bedöms inte ha någon inverkan på djur- och naturliv.



Bild från platsen med badbryggan.

Områden för småbåtshamn (markerat med WV₁ i plankartan) i områdets södra del avser befintliga bryggor som förvaltas av Boo seglarsällskap. I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas för befintliga bryggor, med hänvisning till att vattnet tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB). Ett något större område än dagens anläggning är markerat som småbåtshamn. Att verksamheten utökas i anslutning till ett område som redan är ianspråktagen är positivt för både djur- och naturliv samt för det rörliga friluftslivet. Befintliga bryggfästen finns längs vattnet vilket gör att verksamheten här kan utökas längs en redan ianspråktagen strandremsa, därmed avhålls inte allmänheten från andra orörda kuststräckor. Utökningen behöver anläggas i anslutning till redan pågående verksamhet, behöver för sin funktion ligga vid vattnet och behövs för att utvidga en redan pågående verksamhet (7 kap. 18 c § pkt 13 och 4 MB) varför strandskyddet här föreslås upphävas.

För vattenområdet som disponeras av Gustavsviks båtklubb föreslås strandskyddet att upphävas för befintliga bryggor. Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet hänvisas till att området redan tagits i anspråk (7 kap. 18 c § pkt 1 MB). Även här ger detaljplanen möjlighet till en påbyggnad utåt av befintliga bryggor (inom området markerat med WV₁ på Plankarta blad 1). Bottenmiljön påverkas inte i lika stor utsträckning på djupt vatten då båtmotorens påverkan på bottenmiljön minskar med djupet. Utbyggnaden behövs för att utöka en redan pågående verksamhet som för sin funktion behöver ligga vid vattnet (7 kap. 18 c § pkt 1, 3 och 4 MB).

Bryggor med servitut som angör allmän plats bekräftas i planen genom byggområde (markerat med WB i plankartan). Enbart befintliga bryggor bekräftas. Strandskyddet föreslås här upphävas då området bedöms ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB).

Längs kusten finns idag en befintlig brygga (markerat med W₂ i plankartan), där ägandet inte kunnat säkerställas, och som föreslås blir tillgängliga för allmänheten och förvaltas av kommunen. För dessa bryggområden föreslås strandskyddet upphävas då det bedöms ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB). Upphävandet bedöms påverka det rörliga friluftslivet positivt och bedöms inte ha någon inverkan på djur- och naturliv.

På Bergholmen föreslås ett område för bryggor (markerat WB på plankartan). Här finns idag en befintlig brygga och ett område för småbåtshamn som ingår i en befintlig gemensamhetsanläggning (Backeböl GA:3) för de fem fastigheterna på ön. Förslag är att förnya överenskommelsen mellan samfällighetsföreningen Magdas Minne och kommunen avseende vattenområdet och kommunens sam allmänhetens nyttjande av bryggan. För hela WB-området föreslås strandskyddet upphävas då området är redan ianspråktagen (7 kap. 18 c § pkt 1 MB). Vad gäller gemensamhetsanläggningen behöver fastigheterna brygga för att trygga tillfart i anslutning till fastigheten. Kommunen behöver tillgång till bryggan för tillsyn och drift av allmän plats. Allmänheten har också möjlighet att angöra ön via bryggan. Bryggan, som i detta fall kan likställas med väg, behöver för sin funktion ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § pkt 3 MB).

Dagvatten

Området avvattnas från högre terräng ner till lägre markområden och når slutligen recipienten Baggensfjärden via ytlig avrinning, öppna diken, trummor och ledningar. Det bedöms finnas goda möjligheter till fördröjning och infiltration inom hela planområdet. Den generella lösning som föreslås för avvattning av gator samt avledning av överskottsvatten från fastigheter, vägar och naturmark är via makadamfyllda diken med dräneringsledning samt öppna diken i naturmark innan vattnet når recipienten Baggensfjärden. På ett fåtal sträckor anläggs öppna svackdiken där tillgängligt utrymme

finns. Innan dagvattnet når Baggensfjärden renas det också i diken på naturmark. På så vis avleds och renas dagvattnet inom området.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan

Länsstyrelsens anser att ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs Östersjökusten ska placeras ovanför +2,70 meter, räknat i höjdsystem RH2000, med hänsyn till översvämningsrisk. I detaljplanen föreslås att mark inte får bebyggas (prickmark) upp till 3 metersnivån, räknat i höjdsystem RH2000.

Mål för hållbart byggande

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

Hållbarhetsmål - dagvatten som renas och infiltreras

Ett av syftena med detaljplanen är att bygga ut kommunalt vatten- och spillvatten inom planområdet. Detta tillsammans med utbyggd dagvattenhantering och rening genom diken och trummor minskar föroreningarna som tillförs Baggensfjärden.

Hållbarhetsmål - en levande kulturmiljö

Kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, pekar ut Mjölkudden med närmiljö som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet anger ett förhållningssätt som ska respekteras vid förändringar av området.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader förses i detaljplanen med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Hållbarhetsmål - nära till gröns- och vattenområden av god kvalitet

Området upplevs som grönt och har höga naturvärden men stora delar är privatiserade, svårframkomliga eller är på andra sätt otillgängligt för allmänheten. Detaljplanen förbättrar tillgängligheten till befintlig grönsstruktur.

Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplanen innebär att cirka 30 fastighetsägare kommer att beröras av inlösen av fastighetsmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området. Inlösen innebär att en del av fastigheten planläggs som allmän platsmark och genom fastighetsreglering överförs till vägfastigheten. För detta utgår ersättning för markområdet och eventuella anläggningar i området enligt bestämmelser om ersättning i expropriationslagen. Ett flertal fastigheter kommer att beröras av släntinfrång från de nya vägarna. För slänterna kommer servitut att bildas som innebär att en begränsning införs i vilka åtgärder fastighetsägarna kan göra inom det området och att slänterna inte får skadas för att inte skada den nya vägen. Marken fortsätter dock att ägas av respektive fastighetsägare. Ersättning kommer att betalas ut för servitutet och eventuella anläggningar

(träd, planteringar, staket, grindstolpar med mera) som finns inom området och som kommer att behöva rivas vid vägombyggnationen. Utförligare beskrivning av vilka fastigheter och områden som berörs redovisas i *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

För genomförandet av de vägombyggnadsåtgärder och utförande av parkanläggningar som planeras att genomföras kommer kommunen att ta ut *gatukostnadsersättning* av fastighetsägarna i området. Två gatukostnadsutredningar har upprättats som redovisar vilka kostnader som förväntas uppstå och hur dessa kostnader ska fördelas mellan fastigheterna. Kostnaderna för parkanläggningar i området föreslås jämkas helt eller delvis i gatukostnadsutredningarna. Se *Gatukostnadsutredning Gustavsvik* alternativt *Gatukostnadsutredning Mjölkudden – Galärvägen*.

Vissa bryggor har markerats som öppet vattenområdet (W på Plankarta blad 1). Då ägandet och förvaltandet av bryggorna är oklart kommer en process att initieras för att riva bryggorna då detaljplanen vunnit laga kraft. Bakgrunden till detta beskrivs utförligare under avsnitt 3. *Detaljplanen*. Fem bryggor längsmed kusten berörs, varav vissa är i mycket dåligt skick.

5. Så genomförs planen

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

Förslag till tidplan

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

Plansamråd	4:e kvartalet 2016
Granskning	4:e kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2021
Laga kraft	2:a kvartalet 2021*
Genomförandetid allmän platsmark börjar	2:a kvartalet 2021*
Genomförandetid kvartersmark börjar	1:a kvartalet 2024*

**Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad*

Utbyggnad enligt detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart på allmän platsmark kan tidigast ske då detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart för allmän platsmark kan påbörjas tidigare under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga byggstart efter beviljande av startbesked för bygglov, kan påbörjas 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det att VA-utbyggnaden är genomförd och slutbesiktigad, förbindelsepunkt är upprättad och anläggningsavgift är betald. Gatukostnader och VA-anläggningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger gäller tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för allmän plats och vattenområden samt kvartersmark betecknad med E, z och u är 15 år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

För att underlätta genomförandet av ombyggnation av vägar och utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten kommer så kallad *fördröjd genomförandetid* att tillämpas för byggrätter på kvartersmark. Det innebär att genomförandetiden för byggnation på kvartersmark börjar gälla först tre år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Skälet till detta är att undvika

anläggandet av enskilda temporära VA-anläggningar innan det går att ansluta bebyggelsen till det kommunala VA-ledningsnätet, samt att underlätta utbyggnaden av VA och ombyggnation av gator. På det viset kan kommunen minska utbyggnadstiden för VA och gator vilket gör att de enskilda fastighetsägarna inom hela området snabbare kan ansluta sig till det kommunala VA-nätet. Under den fördröjda genomförandetiden kan förberedande åtgärder vidtas, bygglov och marklov sökas och avstyckningar kan förberedas.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser. Det innebär att kommunen ansvarar för all utbyggnad och skötsel av vägar- och park/naturmark inom området. Nacka kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsreglering av allmän platsmark för formellt övertagande av marken från fastigheterna som ingår i planområdet. Ansvaret omfattar även bildande av erforderliga servitut för genomförande av allmänna anläggningar. Fortsatt ansvarar kommunen för att ansöka om och bekosta ändring och upphävande av berörda servitut inom allmän platsmark.

Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi ska vara huvudman för elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten Nacka i Nacka kommun. Markfrågor avseende kommunägd mark, till exempel arrenden och servitut etcetera, handläggs av enheten för fastighetsförvaltning i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Inskrivning av avtals servitut hanteras av Fastighetsinskrivningen, som är en del av Lantmäteriet. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och byggherren för fastigheten Bo 1:355 för att bland annat samordna utbyggnationen mellan parterna i tid. I planbeskrivningen omnämns fastigheten Bo 1:355 som ”rad- och parhusområdet”.

Mellan Boo Gårds Vägförening och Nacka kommun kommer ett genomförandeavtal att upprättas i syfte att reglera formerna för övergången till kommunalt huvudmannaskap för vägnätet inom Boo. Genomförandet avser också att fastigheter som i och med planen får sin utfart till en väg med kommunalt huvudmannaskap ska gå ur vägföreningen och inte erlagga ersättning för vägdriften till Boo Gårds Vägförening.

Kommunen övertar stor del av fastigheten Backeböl 1:5 samt mindre del inom fastigheten Backeböl 1:624 som ägs av Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening. Avtal om

övergången till kommunalt huvudmannaskap, förrättning etcetera föreslås upprättas om behov uppstår.

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Enligt plan- och bygglagen har kommunen rätt, och skyldighet, att lösa in den allmänna platsmark som kommunen ska vara huvudman för. För mark utlagd som parkeringsplats, gång- och cykelväg, lokalgata, park och natur finns det således rätt för kommunen att lösa in de berörda delarna av fastigheterna.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att ansöka om inlösen av allmän platsmark inom fastigheterna Backeböl 1:5 och 1:624 som idag ägs av Gustavsvik ekonomiska fastighetsägareförening, marken överförs till den kommunala fastigheten Bo 1:608 genom lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun handlägger dessa förrättningar och värderar vilka ersättningar som ska utgå för inlösen i tvångssituationer.

De byggnader som finns inom fastigheten Backeböl 1:5; båthus, lusthus, badhus (bastu) samt båtklubbens småbåtshamn, planläggs som kvartersmark. Marken kommer fortsatt vara i enskild ägo.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för omprövning av gemensamhetsanläggningen Bo GA:2. Omprövning av servitut samt ersättningsfrågor beslutas i lantmäteriförrättningen. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun handlägger förrättningen och värderar vilken ersättning som ska utgå för upphävande av servitut eller omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Inom planområdet kommer kommunen att ansöka om fastighetsreglering för markområden inom privata bostadsfastigheter för genomförande av ombyggnation av vägnätet. Mark kommer att lösas in för allmän platsmark väg och därtill kommer servitut att bildas för väglänter på vissa fastigheter (områden markerade med z på Plankarta blad 1). Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun handlägger dessa förrättningar och värderar vilka ersättningar som ska utgå för dessa intrång. I en del fall kan frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering eller avtalsservitut komma att träffas med enskilda fastighetsägare. Vilka fastigheter som berörs framgår av *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Av plankarta blad 1 framgår minsta fastighetsstorlek för samtliga fastigheter. Då en del fastigheter är mer än dubbelt så stora än minsta angivna fastighetsstorlek, finns möjlighet att

avstycka dessa fastigheter. Vilka fastigheter som bedömts möjliga att avstycka framgår av särskild redovisning till denna detaljplan *Fastighetskonsekvensbeskrivning*. I vissa fall kan två fastighetsägare behöva samverka för att möjliggöra tillskapande av ytterligare en gemensam fastighet. De enskilda fastighetsägarna svarar själva för att ansöka om fastighetsbildning (avstyckning och fastighetsreglering) för att möjliggöra detta. För att möjliggöra vissa avstyckningar kan skaftvägar behöva anläggas och säkras genom fastighetsreglering av mark eller genom bildande av tillfartsservitut. Även annan försörjning till styckningslotten såsom ledningar och sophantering etcetera kan behöva hanteras genom servitut eller avtal. En sammanställning av vilka fastighetsbildningsåtgärder som kan behöva göras redovisas i *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Inom kvartersmarken kan det finnas behov av ytor eller anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter alternativt utgöra skaftvägar. Dessa gemensamma ytor eller anläggningar kan även behövas för kommunikation (tillfart), VA-ledningar, uppställning av sopkärl, el- och teleledningar eller parkering. Berörd fastighetsägare ska söka lantmäteriförrättning för bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Om gemensamhetsanläggningarna berör många fastigheter ska förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ske av en eller flera samfällighetsföreningar. Inom området finns flera fastigheter med osäkra fastighetsgränser. En fastighetsbestämning kan därför behöva göras för dessa fastigheter innan de exempelvis kan styckas.



Exempel på gemensambetsanläggning. Område markerat med g avser gemensambetsanläggning för väg, ledningar, sophantering etcetra. till fastigheterna Bo 1:64, Bo 1:990 samt del av Bo 1:608.

Ett antal fastigheter kommer att beröras av ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar. Av dessa är vissa av anläggningarna befintliga och i och med antagandet av detaljplanen fastställs dessa redan gällande begränsningar för byggnation inom berörda fastigheter. De aktuella ledningsrättsområdena redovisas som u-område över kvartersmark för berörda fastigheter. Berörda ledningshavare ansvarar för ansökan om ledningsrätt och eventuell utbetalning av ersättning för intrånget. Ledningsrättsområdet redovisas med u i plankartan.

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

Detaljplanen reserverar även ett område invid Riddarstigen för underjordiska ledningar, området är markerat med u på plankarta blad 1. Berörd ledningshavare ansvarar för fastighetsbildning och eventuell utbetalning av ersättning för intrånget.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i de PM Förprojektering som upprättats för de olika teknikområdena.

Vägar och trafik

Vägnätet som planeras ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet. För att undvika sättningar på vägar med sämre geotekniska markförhållanden kommer förstärkningsåtgärder i form av lättfyllning eller kalk-cementpelare att behöva utföras. Ombyggnaden innebär även att vägarna asfalteras. Betongkantsten används för att separera körbanan från gångbanan där sådan finns. Svåra lutningar åtgärdas genom profiljusteringar och korsningar görs vinkelräta i den mån det är möjligt för bättre sikt. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning och vändplaner. Vägarna förses med belysning.

Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmark, eller inom områden avsedda för parkeringsplats. En mindre allmän parkering tillskapas i anslutning till Gustavsviks gård och Gustavsviksbadet. Befintlig parkering vid Mjölkkudden upprustas.

Ett parkeringsområde, markerat med B_{1g} på plankartan, i anslutning till Gustavsvik båtklubb är avsett för parkering för fastigheterna på Bergholmen. Förslaget är att de fem fastigheterna på Bergholmen bildar en gemensamhetsanläggning för parkeringsplatser genom förrättning och att den förvaltas av samfällighetsföreningen Magdas Minne. Överenskommelse träffas med markägaren om ersättning för upplåtelsen alternativt genom värdering av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun som genomför förrättningen.

Angöring till Bergholmen

Fastigheterna på Bergholmen har idag ingen angöring eller brygga på fastlandet som är knuten till fastigheten genom gemensamhetsanläggning eller servitut. Fastighetsägarna är medlemmar i Gustavsviks båtklubb och har anvisade båtplatser inom båtklubbens område. Planen har inte föreslagit att någon särskild del inom Gustavsviks bryggområde som ska utgöra brygga för Bergholmens fastigheter. Det finns dock inget hinder att en

överenskommelse träffas mellan parterna och att en gemensamhetsanläggning för brygga bildas.

Parker och strandpromenad

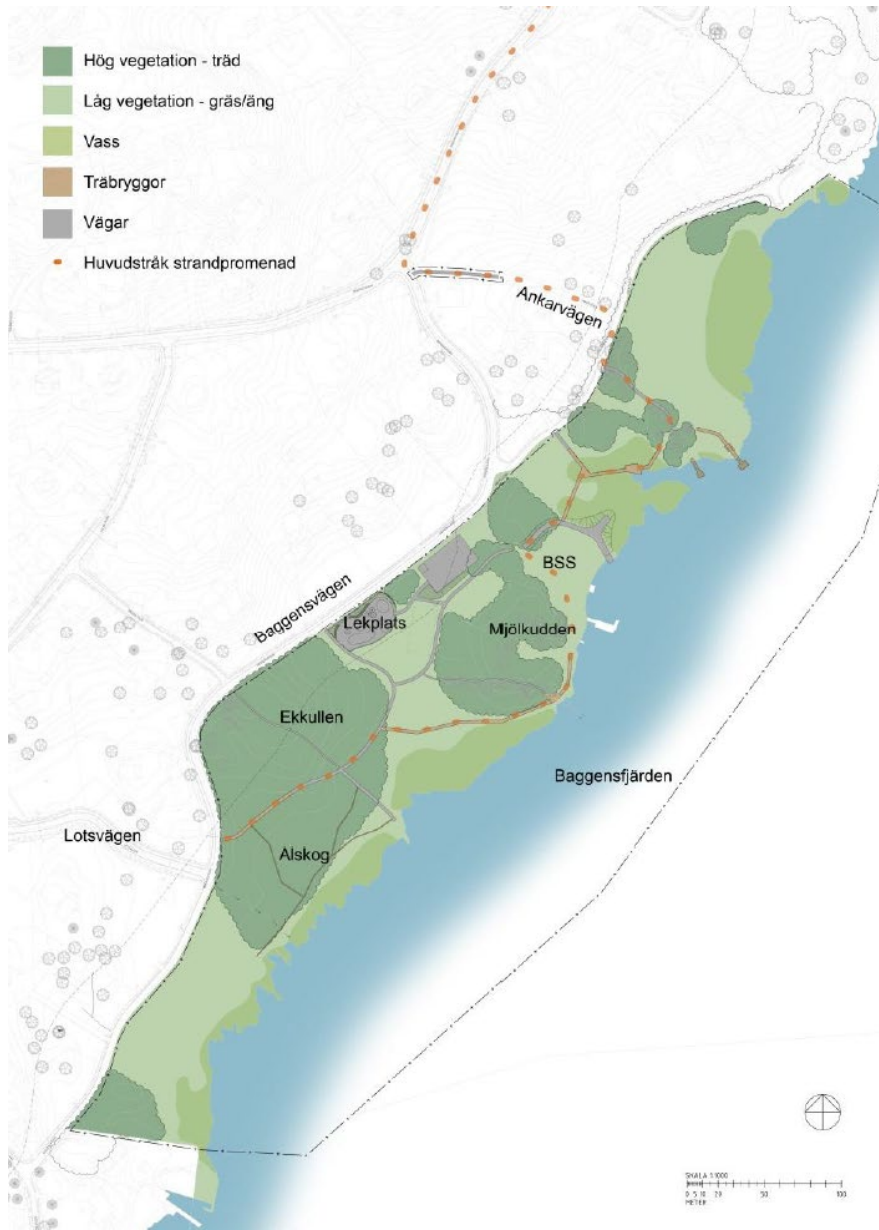
De övergripande idéerna för anpassning av naturmarks- och parkmiljöerna i området har i förstudieskedet varit:

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



Kartan visar planerade åtgärder längs kusten inom norra delen av planområdet.

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



Kartan visar planerade åtgärder längs kusten inom södra delen av planområdet.

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

Vatten och spillvatten

Nacka kommun ansvarar för utbyggnad av VA (kommunalt vatten och spillvatten) fram till förbindelsepunkt. Efter godkänd slutbesiktning övergår ansvar för skötsel och underhåll till Nacka Vatten och Avfall AB. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling. Se även under rubrik 3. *Teknisk försörjning, Vatten och avlopp.*

Ett befintligt pumphus finns strax söder om Lotsvägens förlängning vilket kommer att finnas kvar och skötas av Nacka vatten och avfall. En ny pumpstation föreslås längs Boo Strandväg i norra delen av området, strax norr om Gustavsviks båtklubb.

Dagvattenhantering

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer planområdet ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten gata. Den generella lösningen som föreslås för avvattning av gatunätet och naturmark är makadamfyllda diken med dräneringsledning. På ett fåtal sträckor kan öppna svackdiken anläggas där mer utrymme till fastighetsgräns finns tillgängligt. Dikena vid Backebölsvägen och Lotsvägen ingår i var sitt större avrinningsområde och är därför viktiga avrinningsstråk som även i fortsättningen behöver kunna hantera avledning av stora mängder vatten. Detta för att undvika översvämningsrisk i uppströms liggande områden. Ansvaret för dikena tillfaller kommunen som en del av avledningssystemet inom området. Kommunen bygger ut dagvattenanläggningar för att hantera avrinning och avledning av dagvatten från allmän plats (gator och natur) samt överskottsvatten från kvartersmark. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) föreslås på kvartersmark i den mån det är möjligt. Detta regleras genom att maximalt 50 % av marken får hårdgöras.

Uppvärmning/el

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

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

Avfallshantering

Nacka vatten och avfall AB svarar för avfallshanteringen i området. Sopkärl för respektive hushåll placeras på kvartersmark. Vid avstyckning av fastigheter ska plats för uppställning av sopkärl anordnas i anslutning till allmän väg. Återvinningsstationer för returförpackningar och tidningar finns vid Boo Gårds skola, infartsparkeringen och Mensättravägen/Värmdövägen. Närmaste miljöstation är belägen vid OKQ8, Orminge.

Ekonomiska frågor

Utbyggnad av allmänna anläggningar med tillhörande fastighetsbildningsåtgärder finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning och anläggningsavgifter för VA. Mer om detta beskrivs under avsnitt 6. *Så påverkas enskilda fastighetsägare.* Arbetet med detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter vilket debiteras vid bygglov.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Detaljplanen reglerar fördröjd genomförandetid för kvartersmark. Det innebär att bygglov och startbesked för byggnation på kvartersmark kan beviljas först när genomförandetiden på kvartersmark börjar gälla, det vill säga tre år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Skälet till detta är att undvika anläggandet av enskilda temporära VA-anläggningar innan det går att ansluta bebyggelsen till det kommunala VA-ledningsnätet, samt att underlätta utbyggnaden av VA och ombyggnation av gator. På så vis bedöms VA-nätet och vägarna kunna byggas ut i högre takt och de boende i området snabbare kunna få ta de kommunala anläggningarna i bruk. Under tiden fram till dess att genomförandetiden börjar löpa kan förberedande fastighetsbildning och projektering av byggnationen på kvartersmark utföras.

Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från och bekostas av berörda fastighetsägare. Inom planområdet finns ett flertal avsöndrade fastigheter vilket innebär att en fastighetsbestämning kan komma att behövas. Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att VA-nätet är utbyggt, förbindelsepunkt är upprättad och anläggningsavgift är betald.

Vissa avstyckningar förutsätter servitut eller skaftväg för tillfart och ledningsdragning. Andra avstyckningar möjliggörs genom fastighetsreglering/sammanläggning. De fastigheter som berörs redovisas i *Fastighetskonsekvensbeskrivning*. Flertalet fastigheter kommer att beröras av lantmäteriförrättningar för omprövning, upphävande och bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut.

Ledningsrätt/servitut

Ledningsägande bolags rätt att anlägga, nyttja och underhålla sina ledningar säkras med u-område över kvartersmark i detaljplanen. Följande fastigheter berörs av u-område: Backeböl 1:395, 1:8 och 1:828 samt Bo 1:12, 1:39, 1:41, 1:141, 1:356, 1:676, 1:677, 1:867, 1:916, 1:920, 1:921 och 26:2. Inom Bo 1:916 finns befintlig ledningsrätt som bekräftas i detaljplanen. Nacka Vatten och Avfall AB ansvarar för övrig erforderlig fastighetsbildning.

Ersättning för nyupplåtelse av ledningsrätt eller servitut avgörs i en fastighetsbildningsförrättning. Berörd ledningsägare svarar för eventuell ersättning.

Gemensamhetsanläggning

Inom fastigheterna Backeböl 1:3 och 1:807 finns sedan tidigare en gemensamhetsanläggning för fastigheterna på Bergholmen, Backeböl GA:3. Samfällighetsföreningen Magdas Minne förvaltar anläggningarna. Backeböl GA:3 består bland annat av småbåtshamn för brygga samt markområde runt och byggnaden Sjöstugan, dessa anläggningar bekräftas i planen såsom bostadskomplement till Bergholmens bostadsfastigheter och markeras med B_{1g} i plankartan. Detaljplanen möjliggör att det bildas en ny gemensamhetsanläggning/sektion

för parkeringsplats vid Boo Strandväg/Bäckstigen, och regleras med B_{1g} på plankartan. Förslag är att samfällighetsföreningen Magdas Minne förvaltar även denna anläggning då syftet är bostadskomplement till fastigheterna inom Backeböl GA:3. Överenskommelse om markområdet för parkeringen träffas med ägaren till fastigheten Backeböl 1:5. Även andra anläggningar nödvändiga för fastigheterna på Bergholmen kan vara aktuella för bildande av ny gemensamhetsanläggning/sektion till exempel VA-ledning och rygga på fastlandet.

Gemensamhetsanläggning avses även bildas för väg/tillfart till fastigheten Bo 1:64 och styckningslott från fastigheten Bo 1:608 och 1:990. Anläggningen kan även komma att omfatta el- och VA-ledningar, sophantering etcetera. Ersättning för nyupplåtelse av gemensamhetsanläggning avgörs genom överenskommelse med fastighetsägaren eller i en fastighetsbildningsförrättning.

Befintlig gemensamhetsanläggning fastigheten bo GA:2 kommer att omprövas med anledning av att vägar inom planområdet övergår till kommunalt huvudmannaskap och ska tas bort från anläggningen. Kommunen ansöker om och bekostar omprövningen hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Fastigheter som berörs av Bo GA:2 noteras i *Fastighetskonsekvensbeskrivningen*.

Gatukostnader

Parallellt med denna detaljplan pågår gatukostnadsutredningar för finansiering av utbyggnad och upprustning av allmän plats. Där åsätts varje fastighet ett andelstal som sedan ligger till grund för storleken på gatukostnadsersättningen. För mer information gällande kostnader för gator och park, se gatukostnadsutredningen för *Gatukostnadsutredning Gustavsvik* respektive *Gatukostnadsutredning Mjöllkudden – Galärvägen*. Vilken gatukostnadsutredning som gäller för vilken fastighet framgår även av *Fastighetskonsekvensbeskrivningen*.

VA-anläggningsavgift

När förbindelsepunkt finns upprättad och fastigheten kan anslutas tar kommunen ut avgifter enligt det årets gällande taxa. Taxan ska täcka kommunens kostnader. Taxan består av en engångsavgift (anläggningsavgift) och löpande avgifter (brukningsavgifter). Anläggningsavgiften för vatten och spillvatten samt dagvatten gata är cirka 216 000 kronor för fastighet med en bostadslägenhet enligt 2018 års VA-taxa. För varje ytterligare bostadslägenhet ökar VA-taxan med cirka 37 000 kronor enligt 2018 års VA-taxa. Fastighetsägaren betalar alltid efter gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning. Anläggningsavgiften varierar med fastighetens storlek. Mer information om VA-taxan finns på kommunens hemsida.

I vissa fall kan ersättning för onyttigbliven privat anläggning ersättas.

Markinlösen/släntintrång

De fastigheter som i detaljplanen får avstå mark för allmän plats och/eller belastas av släntintrång har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättning eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. De fastigheter som i förstudieskedet bedöms beröras av markinlösen eller släntintrång redovisas i *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Särskilt värdefull bebyggelse

Följande fastigheter berörs av q-bestämmelser för särskild värdefull bebyggelse: Bo 1:22, Bo 1:30, Bo 1:923, Backeböl 1:147, Backeböl 1:818, Backeböl 1:819, Backeböl 1:820 och Backeböl 1:821. Bestämmelsen innebär bland annat att berörda byggnader inte får förvanskas eller rivas. Fastighetsägare som berörs av bestämmelsen kan ha rätt till ersättning av kommunen. Rätt till ersättning gäller endast om den ekonomiska skadan som bestämmelsen medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är beroende av i vilket skick som byggnaden befinner sig i vid antagandet av detaljplanen. Berörda fastighetsägare kan därmed anmäla anspråk om ersättning mot kommunen för uppkommen skada. Grundregeln är att anspråket ska göras inom två år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Förorenad mark

På fastigheten Backeböl 1:829 finns bestämmelsen ”a” inom ett avgränsat område i fastighetens nordvästra del. Regleringen ”a” betyder att fastighetsägaren, innan åtgärder vidtas inom området, behöver kontakta tillsynsmyndigheten vilka kan komma att ställa krav på ytterligare utredningar och sanering inom området.

På fastigheten Bo 1:916 finns bestämmelsen ”a” inom ett avgränsat område där marken är förorenad. Bestämmelsen innebär att bygglov eller marklov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken godkänt avhjälpande åtgärder vad gäller markföroreningar. Detta betyder att fastighetsägaren, innan åtgärder vidtas på fastigheten, behöver kontakta tillsynsmyndigheten. Fastighetsägaren har gjort en fördjupad utredning som avgränsar föroreningens utbredning samt ger förslag på hur den bör hanteras.

Inom området för Gustavsviks båtklubb, Backeböl 1:5, finns markföroreningar. Det mest förorenade området finns där båtuppläggning tidigare skett. Inom hela det område, där man kan se på flygbilder att båtuppläggning skett, ska fler och tätare prover tas vid genomförandet av detaljplanen. Där marken är kraftigt förorenat avses marken saneras, vilka delar som saneras och i vilken omfattning kommer att beslutas av tillsynsmyndigheten. Vidare kommer skyltar sättas upp om förbud mot båtuppläggning samt information om föroreningssituationen. Ansvar för förorenade områden regleras i 10 kap. miljöbalken och det är den som förorsakat föroreningen (verksamhetsutövaren) som i första hand är ansvarig för efterbehandlingen. Då kommunen avser att ta över marken planeras sanering utföras i samråd mellan Nacka kommun och Gustavsviks båtklubb.

Planavgift och bygglovsavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. De fastighetsägare som söker bygglov i enlighet med de nya bestämmelserna i detaljplanen kommer att debiteras bygglovavgift och planavgift i samband med bygglovets beviljande. Avgifterna debiteras enligt gällande *Taxa för planering, byggande, kartor och mätjänster* i enlighet med vad man har sökt bygglov för. På kommunens hemsida finns mer information om vilka avgifter som tas ut och när.

Fastighetsrättsliga avgifter

Berörd fastighetsägare svarar för kostnaderna för styckning av fastigheter, bildande av servitut, gemensamhetsanläggningar eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Sammanfattning ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

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

Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

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

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Linn Grönlund	planarkitekt	planenheten
Terese Karlqvist	planarkitekt	planenheten
Anine Rondén	planarkitekt	planenheten
Miriam Helleday	karttekniker	planenheten
Eva Olsson	exploateringsingenjör	konsult, exploateringsenheten
Tina Edén	f.d. exploateringsingenjör	exploateringsenheten Nacka
Lena Hall	f.d. exploateringsingenjör	exploateringsenheten Nacka
Hanna Flygt	f.d. exploateringsingenjör	exploateringsenheten Nacka
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt/ekolog	planenheten
Maria Malm	kommunikatör	kommunikationsenheten
Kerstin Söderström	kommunikatör	kommunikationsenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Per Sundin	bygglovshandläggare	bygglovsenheten

Övriga medverkande:

Mona Berkevall	projektledare VA	Nacka Vatten och Avfall
Pia Bellander	förrättningslantmätare	Lantmäterimyndigheten Nacka

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Linn Grönlund
Planarkitekt