

PLANBESKRIVNING

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

Upprättad på planenheten i oktober 2010

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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

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

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

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

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

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

BEHOVSBEDÖMNING

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

PLANDATA

Läge

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

Areal

Området omfattar 37 privatägda fastigheter samt kommunal park- och naturmark. Fastigheternas storlekar varierar kraftigt inom området. Från ca 1500 m² upp till ca 6000 m². Boo Herrgård är den största fastigheten. Planområdet omfattar även delar av vattenområdet i farleden Baggensstäket.

Markägförhållanden

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

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförhållanden

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

Översiktsplanen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken

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

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

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

Kulturmiljöprogram

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

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

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

Byggnadsminne

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

Fornlämningar

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

Andra utredningar för området

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

Strandskydd

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

Kommunala beslut

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik, områdets nuvarande markanvändning och bebyggelse

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

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

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

Landskapsbild och bebyggelsemiljö

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

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

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

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

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

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

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

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

Markförhållanden

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

Service

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

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

Friytor, lek och rekreation

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

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

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

Trafik

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

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

Vatten- och avloppsförsörjning samt grundvattensituationen

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

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

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

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

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

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

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

Fastighetsindelning

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

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

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

Kulturmiljö

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

Tillkommande bebyggelse styrs av riktlinjer samt skyddsbestämmelser.

Kulturhistoriskt värdefull miljö och riktlinjer

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

Generell utseendebestämmelse

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

Riktlinjer för tillkommande bebyggelse

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

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

Byggnader av stort kulturhistoriskt värde (q= skyddsbestämmelse)

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

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

Byggnader av kulturhistoriskt värde (k= varsamhetsbestämmelse)

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

Boo herrgård (Q=Byggnadsminne)

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

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

Byggnader

Huvudbyggnader:

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

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

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

För envåningsbyggnader utan vindsinredning får byggnadsarean uppgå till 180 m². För en envåningsbyggnad med inredningsbar vind samt tvåvåningsbyggnad med sluttningsvåning får byggnadsarean uppgå till 140 m².
För tvåvåningsbyggnader får byggnadsarean uppgå till 120 m².

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

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

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

Komplementsbyggnader

På fastigheterna får även uppföras uthus och garage. För fastigheter som är mindre än 2500 m² får uthusen/ garagen uppföras till en sammanlagd byggnadsarea på högst 40 m² varav den största får vara 30 m². För fastigheter som är större än 2500 m² får uthus och garage uppföras till en sammanlagd byggnadsarea på 60 m², varav den största byggnaden får vara högst 35 m². För fastigheter som är större än 5000 m² får uthus och garage uppföras till en sammanlagd byggnadsarea på 80 m², varav den största byggnaden får vara högst 35 m².

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

För fastigheter som ligger i anslutning till vattnet får en fristående sjöbod om 10 m² anordnas utöver ovan angiven byggrätt. Takvinkel på boden får ej överstiga 27 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 2,7 m. Sjöboden skall vara belägen invid vattnet eller på bryggan. Bodens placeras på "plusmarken" invid vattnet.

Naturmark och friytor

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

hällmark och andra markformationer som är typiska för skärgårdslandskapet. En inventering av värdefull vegetation och naturmark har lett till skyddsbestämmelser inom kvartersmarken .

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

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

Boo-badet

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

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

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

Naturmark

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

Fornlämningar

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

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

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

Vattenområden och båtclubbar

Vattenområden

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

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

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

Kvartersmark för föreningsverksamhet, t.ex. båtclubbar

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

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

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

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

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

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

Boo brygga

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

Brygga för Boo herrgård

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

Brygga i naturområde

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

Strandskydd

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

Strandskyddet utefter kusten föreslås upphävas på all kvartersmark, vidare föreslås strandskyddet upphävas inom de vattenområden som är markerade med WB, Wv₁, Wv₂ och WN.

Vägar och trafik

Kommunen föreslås ta över huvudmannskapet för vägarna.

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

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

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

Avvattning

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

Markinrång och släntanpassning

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

Gångväg vid Boo-badet

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

Strandpromenad i Kaptensstogens förlängning

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

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

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

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

Parkering

All biluppställning för privata fastigheter förutsätts ske på tomtmark.

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

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

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten (VS)

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

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

Värme

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

Avfall

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

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning.

Dagvatten

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

Gemensamhetsanläggning för dagvattenledning på kvartersmark

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

Förbindelse med Saltsjöbaden

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

Säkerhet

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Kommunen skall vara huvudman för de allmänna platserna

Genomförandetid

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

Tidsplan

Utställning 2
Antagande KF

4:e kvartalet 2010
2:a kvartalet 2011

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

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

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sofia Rudenschöld
Planarkitekt