

## PLANBESKRIVNING

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

Upprättad på Planenheten i november 2004, justerad i mars och november 2005

#### Handlingar

Detaljplanen omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Fastighetsförteckning
5. Miljökonsekvensbeskrivning

#### 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 stora delar av området.

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. Skyddsbestämmelser och riktlinjer för bebyggelse, 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.

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

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

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

## Plandata

### Läge

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

### Areal

Området omfattar 38 privatägda fastigheter samt kommunal park- och naturmark. Fastigheternas storlekar varierar kraftigt inom området. Från ca 1500 m<sup>2</sup> upp till ca 6000 m<sup>2</sup>. Boo Herrgård är den största fastigheten. Planområdet omfattar även delar av vattenområdet i farleden Baggensstaket.

### 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.

### Tidigare ställningstaganden

### Planförhållanden

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

### Översiktsplanen

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

### Riksintressen

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

Riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap Miljöbalken, gäller för området utmed Baggensstaket. Samråd skall ske med Länsstyrelsen och försvarsmakten vid detaljplanering.

### Kulturminnesvårdsprogram

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.

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

### Byggnadsminne

Boo herrgård och dess kringmiljö är sedan 1987 byggnadsminne enligt lagen om kulturminnen (KML), 3 kap. kulturminneslagen.

### **Fornlämningar**

Inom området finns bl.a. två identifierade vikingatida gravfält. Samtliga fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagen. De fornlämningar som är kända är 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 enligt 7 kap 13-17§§ Miljöbalken. 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.

### **Förutsättningar**

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

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

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

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

## Landskapsbild och bebyggelsemiljö

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

Området sträcker sig i öst-västlig riktning utmed Baggensstäkets 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 en aktiv båtclubbar, 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.

Trots de stora förändringar som skett domineras ännu detta område och stora delar av södra Boo av herrgården på höjden med sin välbevarade manbyggnad, sitt kapell, sin barockpark och andra äldre byggnader i kringmiljön som ursprungligen hört till gården.

## 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.

## Planens innehåll

### Allmänt

Planområdet är i huvudsak redan ianspråktaget för bebyggelse. Den befintliga miljön föreslås kompletteras med ett antal villor. Planen ger förutsättningar för tillskapande av 7 tomter varav en skapas av kommunal naturmark.

Planförslaget utgår ifrån den ursprungliga bebyggelsens karaktär, områdets landskapsbild och kulturhistoria. Ett antal skyddsbestämmelser har införts, däribland föreskrivs att sprängning och schaktning så långt som möjligt skall undvikas. 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. Bland annat styrs materialval och färgsättning liksom placering av tillkommande bebyggelse. Hela 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 och Bo 1:517. En fastighet kan tillskapas på ”ängen” 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 att 7 tomter kan tillskapas.

Delning av tomter skall utföras så att två i princip lika stora fastigheter bildas.

### **Bebyggelse**

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 samtliga fastigheter avsedda för friliggande hus. I en friliggande villa kan flera bostäder ordnas om så önskas. I de fall delning medges ges också möjlighet att istället för två villor uppföra parhus.

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, som syftar till att säkerställa att avsedda egenskaper i bebyggelsemiljön verkligen kommer till stånd vid genomförandet av planen.

Utöver detta har byggnader av varierande kulturhistoriskt värde fått ytterligare skydd i form av k- och q- bestämmelser.

### ***Generell utseendebestämmelse samt riktlinjer för tillkommande byggnader***

Den generella bestämmelsen har följande lydelse: ”Planområdet som helhet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasader och tak skall vara av traditionella material, färgsättning skall anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Detta gäller både byggnader och landskap.” Denna bestämmelse gäller således all bebyggelse inom området.

Utöver den generella bestämmelsen finns riktlinjer för tillkommande bebyggelse. Riktlinjerna, som redovisas på plankartan, skall styra utformningen av den yttre miljön och utgöra underlag för bygglovhanteringen. De beskriver vilka detaljer och övergripande drag som skall lyftas fram i tillkommande bebyggelse. Bestämmelserna avser tillåta flera olika byggnadstyper, men inom bestämda ramar för att uppfylla planens syfte att ansluta till befintlig bebyggelse. Anpassning skall ske till terrängen. Källarvåning eller sockel får med fördel anordnas



Verandor och burspråk har tradition i området. Torn skall däremot inte tillåtas. Takfoten bör ej byggas in. Takkupor medges endast för hus med inredd vind. I övrigt får takkupor ej anordnas.

Plank och murar får uppföras i begränsad omfattning som till exempel klimat och insynsskydd vid uteplatser men ej i tomtgränser. Här får istället häckar och glespanelade staket anordnas.

Materialen och färgerna skall vara av traditionella typer och ansluta till traditionen.

Garagen bör placeras med långsidan mot vägen, garageportarna skall alltså vara vända från vägen. Detta gör att vägmiljön hålls fri från parkerade bilar och stora garageportar som stör kulturmiljön.

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

Bestämmelserna avser att skydda byggnader av stort kulturhistoriskt värde mot rivning samt förvanskning. Byggnadens 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 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. Fasadmateriell och färgtyp/skall väljas i överensstämmelse med befintlig byggnad. Takmaterial skall vara tegel eller falsad plåt.

#### ***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.

#### **Byggrätter**

Byggrätterna har anpassats till terrängen och platsens förutsättningar så att de varierar inom områdets olika delar och även inom vissa kvarter. Fem huvudvarianter har använts. 1-våningsbyggnader, med eller utan inredd vind, 2-

våningsbyggnader varav en slutningsvåning samt 2-våningsbyggnader med två fulla våningar i två utföranden, dels med traditionellt sluttande tak och dels med planare tak. På de fastigheter som kan delas ges möjlighet att uppföra parhus.

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

För tvåvåningsbyggnader får byggnadsarean uppgå till 120 m<sup>2</sup>.

För att hålla bebyggelsen låg på känsliga naturpartier tillåts inte hus med två fulla 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. Inredningsbar vind och takkupor får endast anordnas för byggnader i en våning med inredningsbar vind.

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

På fastigheterna får även uppföras uthus och garage. För fastigheter som är mindre än 2500 m<sup>2</sup> får uthusen/ garagen högst uppföras till en sammanlagd byggnadsarea på högst 40 m<sup>2</sup> varav den största får vara 30 m<sup>2</sup>. För fastigheter som är större än 2500 m<sup>2</sup> får uthus och garage uppföras till en sammanlagd byggnadsarea på 60 m<sup>2</sup>, varav den största byggnaden får vara högst 35 m<sup>2</sup>. Takvinkeln på uthus eller garage får högst vara 27 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 2,7 m.

För fastigheter som ligger i anslutning till vattnet får en fristående sjöbod om 10 m<sup>2</sup> anordnas utöver ovan angiven bygggrätt. 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.

### **Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla**

Flertalet fastigheter omfattas av en bestämmelse om förskjuten genomförandetid. Syftet med bestämmelsen är att inte försvåra genomförandet av de allmänna anläggningarna. Bestämmelsen syftar dock inte till att hindra mindre tillbyggnader (exempelvis ett sovrum, ett hygienrum eller motsvarande) eller uthus/garage. Sådana bygglov föreslås medges med mindre avvikelse innan genomförandetiden börjat gälla. När utbyggnad av vatten- och avlopp samt

vägarna har utförts ska bygglov i enlighet med detaljplanen också kunna medges som mindre avvikelser om genomförandetiden ännu ej trätt i kraft.

I samtliga fall får bygglov med mindre avvikelser endast godkännas om det inte strider mot detaljplanens syfte. Fastigheten skall ha en godkänd va-anläggning och åtgärden får inte försvåra genomförandet av de allmänna anläggningarna. Lov skall ges i enlighet med kommande byggrätt i detaljplanen.

### Naturmark och friytor

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 på plankartan.

**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 en högre byggnadshöjd än 3 meter. Som en träffpunkt för yngre barn och hemmavarande föräldrar, dagmammor m.fl. föreslås lekplatsen rustas upp. Om intresse finns kan ett skötselavtal tecknas med en förening eller motsvarande för enklare underhåll.

”Smedjan” liksom ”likboden” 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 fornlämningar, dels på kommunens mark och dels på privat mark. Dessa är skyddade enligt lagen om kulturminnen.

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 båtklubbar**

#### **Vattenområden**

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. Dispens från strandskyddet krävs för uppförande av bryggor utanför WB-markerat område.

Ankring och utläggning av bojar måste ske med hänsyn till farleden. Svajbojar anses inte lämpliga pga. påseglingsrisken. 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

### **Båtklubbar**

Inom planområdet pågår båtklubsverksamhet dels invid Boo-badet, både söder och norr om badet och dels intill Kaptensstigen. Områdena är i detaljplanen markerade som kvartersmark ämnat för småbåtshamn. Arrendeavtal med kommunen kan reglera verksamheten. Båtklubsområdena skall till största delen vara tillgängliga för allmänheten. Gångpassage skall vara möjlig via båtklubsområdet till naturområdet och bryggområdena. Vaggor, bockar och annat material skall sommartid vara prydligt undanlagt på lämplig plats. Vintertid får båtarna läggas upp på parkeringen vid badet. Presenningar eller motsvarande täckningsmaterial skall vara i enhetlig färg. Platser för parkering och passage för gångtrafik skall garanteras även vintertid på parkeringen. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

### **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 båtklubsområdet. Rätten skall skyddas med servitut. Marken och vattenområdet är kommunägt. Bryggan föreslås nås via gångstigen som löper genom naturområdet norr om båtklubsbryggan. Området markeras 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 plats naturområde. Kommunen har tagit hänsyn till den värdefulla naturmiljön och strandskyddsintresset vid utformning och avgränsning av bebyggelseförslaget. Särskilda skäl bedöms föreligga för upphävande av strandskyddet.

Strandskyddet utefter kusten föreslås upphävas på all kvartersmark, vidare föreslås strandskyddet upphävas inom de vattenområden som är markerade med WB, Wv 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 sker där så är möjligt med öppna diken och på övriga sträckor med en dräneringsledning på ena sidan. Vägarna får asfaltsbeläggning. GC-vägen vid Kaptensvägen får ett slitlager av grus. Plan- och horisontalgeometrin behålls med vissa undantag.

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

Vägarna skall förses med belysning i korsningar och andra kritiska punkter. I övrigt bör vägnätet förses med belysning så att gående inte hamnar i totalt mörker mellan belysningspunkterna.

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.

Fastigheten Lännersta 1:150 går inte att nå med bil idag. Förutsättningarna i området gör att det inte ansetts som lämpligt 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.

### **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**

I förslaget föreslås att en befintlig ledning tas över av en gemensamhetsanläggning för fastigheterna Bo 1:71, 1:507 och 1:508. Avgränsningen av gemensamhetsanläggningen bestäms vid anläggningsförrättningen.

### **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. Avståndet bedöms dock inte så stort att förbättringsåtgärder behöver vidtas.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Kommunen skall vara huvudman för de allmänna platserna

### **Genomförandetid**

För allmän plats samt u-områden och z-områden skall genomförandetiden vara 15 år efter det att beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

För övrig kvartersmark är genomförandetiden 13 år. Genomförandetiden för dessa fastigheter börjar 2 år efter det att beslutet att anta planen har vunnit laga kraft. Anledningen till den förskjutna genomförandetiden är att utbyggnaden av vägar och vatten och avlopp skall bli klar innan byggnationer på enskilda fastigheter startar. Om projektering och utbyggnad av vatten och avlopp och vägar är klar innan två år gått får byggloven ges tidigare. Bygglov för mindre tillbyggnader eller uthus/ garage får också ges innan genomförandetiden börjat löpa. Se sid. 10 i denna beskrivning (Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla).

### **Planenheten**

Micaela Lavonius  
Planchef

Anna Mattsson  
Planarkitekt