

Till Områdesnämnden Boo

Detaljplan för område "Y" och "Z", del av Lännersta och Bo i södra Boo, Nacka kommun

Förslag till beslut

Områdesnämnden i Boo tillstyrker att kommunstyrelsen ger Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att påbörja detaljplanearbete enligt startpromemorian.

Bakgrund och sammanfattning

Området som är beläget i södra Boo omfattar ca 45 fastigheter som har en blandad bebyggelse bestående av fritidshus och villor. Området är mycket värdefullt ur natur- och kulturmiljöhänseende med välbevarade kulturhistoriskt intressanta helhetsmiljöer samt fornminnen.

Planområdet omfattar det område som betecknas som "Y" och "Z" i utredningen "Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo" som tillstyrktes av Områdesnämnden Boo den 24 januari 2001 och godkändes av kommunstyrelsen den 19 februari 2001. Området har idag områdesbestämmelser, OB 2. I planeringsstrategin har områdena fått prioritet tre, dvs. detaljplanearbete kommer inte att startas upp förrän om ca 5 år. Det har startats upp ett arbete med att i väntan på detaljplanering ändra befintliga områdesbestämmelser för område "Z" för att ge en större utbyggnadsmöjlighet för fritidshus. De inventeringar gällande den kulturhistoriska miljön samt avloppssituationen som har gjorts har dock föranlett att Miljö & Stadsbyggnad härmed föreslår att detaljplanearbetet tidigareläggs och även omfattar område "Y".

Detaljplanens huvudsyfte är att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön och ge möjlighet till permanentboende genom försörjning av kommunalt vatten och avlopp samt införande av byggrätter för permanentbebyggelse. Byggrätternas storlek skall tas fram utifrån de förutsättningar som finns på platsen. Nuvarande fastighetsindelning skall bevaras.

Fortsatt planering i området

Det har startats ett arbete med att ta fram en ändring av befintliga Områdesbestämmelser för området i enlighet med "Planeringsstrategi för

Miljö & Stadsbyggnad

Postadress	Besöksadress	Tel växel	08- 718 80 00	Organisationsnr
Nacka kommun	Granitvägen 15	Tel direkt	08-718 94 79	212000-0167
131 81 Nacka	131 81 Nacka	Fax	718 94 54	
		E-post	anna.mattsson@nacka.se	

utvecklingsområden i Boo". Under arbetets gång, med den inventering av bebyggelsemiljön som gjorts och inventeringen av avloppssituationen i området har förutsättningarna för planeringen ändrats. Miljö & Stadsbyggnad föreslår att arbetet med ändringen av områdesbestämmelserna avbryts och istället ersätts med ett arbete med att ta fram en detaljplan för området. Område "Z" och "Y" föreslås slås ihop till ett planområde. Anledningen till det är att miljön runt Boo gård utgör en helhetsmiljö som är kulturhistoriskt intressant, det skulle därför vara olyckligt att dela upp området i två planer.

Beskrivning av området

Läge

Området är beläget i kommundelen Boos södra del, 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.

Gällande planer

För området gäller idag områdesbestämmelser (OB2) som ger en utbyggnadsmöjlighet för fritidshus på 45 kvm med loft samt 20 kvm uthus eller garage.

Tomtstorlekar

Fastigheterna har varierande storlekar. Det finns ett flertal fastigheter som är över 4000 kvm stora.

Bebyggelse, kulturhistoriska miljöer och landskapsbild

Området har en blandad bebyggelse med permanentus och fritidshus samt en gammal gårdsbebyggelse. Bebyggelsemiljön är till stora delar kulturhistoriskt intressant. Farleden genom Baggensstaket var redan under medeltiden mycket viktig för de sjöfarande skärgårdsbönderna som skulle transportera sina varor in till Stockholm. Utmed Baggensstaket finns sommarvillebebyggelse från 1800-talets slut samt äldre gårdsbebyggelse. Boo gård var den rikaste och mäktigaste av Ormingelandets gårdar. Baggensstaket har historiskt varit en viktig försvarspunkt för Stockholm och det var här som ryssarna stoppades år 1719 på sin väg mot Stockholm då de eldhärjat i princip hela skärgården. Under 1800-talets senare hälft, då ångbåtstrafiken kommit igång på allvar blev stränderna längs Lännersta och Baggensstaket mycket åtråvärd mark för sommarvillebebyggelse.

I kommunens kulturminnesvårdsprogram är området betecknat som en närmiljö, det vill säga ett område som särskilt ingående beskriver viktiga delar av kommunens historia.

En bebyggelseinventering av miljön kring Boo gård har utförts under september- oktober 2002. Sammanlagt 70 fastigheter har dokumenterats,

varav några utanför planområdet. Undersökningen visar att det inom området finns många kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer som bör värnas.

Inom området finns även ett antal fornlämningar.

Området ligger södervänt och karaktäriseras av stora tomter. Växtligheten domineras av lövträd. Ett antal solitärer främst ädellövträd är karaktärsskapande och mycket viktiga för landskapsbilden.

Vägar, parkering och gemensamma ytor

Vägarna är grusvägar. Vägarnas bärighet och kvalitet i övrigt är inte dokumenterad, men är sannolikt i behov av upprustning. Idag är vägföreningar huvudmän för vägarna.

Vatten- och avloppsförsörjning

Idag har fastigheterna inom området enskild vatten- och avloppsförsörjning. En inventering av 28 av de bebyggda fastigheternas avlopp har genomförts under sommaren 2002 inom ramen för projektet VA-sanering i Boo. Av dessa är 11 fastigheter anslutna till ett ledningsnät som mynnar strax söder om Boo Herrgård. Innan avloppsvattnet släpps ut i ledningsnätet renas det endast med slamavskiljare. Att släppa ut avloppsvatten på det sättet är inte tillåtet och avloppen måste åtgärdas snarast. Ytterligare fem fastigheter har avlopp som måste åtgärdas snarast. Sju fastigheter har med viss tvekan godkända anläggningar i och med att de är minst 15 år gamla. Det finns tre fritidsfastigheter som har enklare lösningar som inte måste åtgärdas. Två fastigheter har inte svarat på enkäten och i vart fall det ena har troligen inte en godkänd lösning. Om inte kommunalt VA byggs ut i området inom några år kommer minst 16 fastigheter att föreläggas att åtgärda sina avlopp. Fastigheterna har enskilda brunnar, de flesta är borrhade.

Frageställningar som en ny plan skall behandla

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att säkerställa ett bevarande av de kulturhistoriskt intressanta miljöerna i området samt möjliggöra permanentboende genom att förse området med kommunalt vatten och avlopp. Dessutom skall planen säkerställa att vägarna uppfyller den standard och säkerhet som motsvarar kraven i ett permanentbebyggt område.

Byggrätter

I detaljplanearbetet skall diskuteras hur byggrätterna skall utformas för att medge komplementsbebyggelse eller nybyggnation som ansluter till den kulturhistoriska miljön och ge möjlighet till permanentboende. Byggrätterna skall kunna utformas olika beroende på fastigheternas olika förutsättningar.

Det kan gälla byggnadernas placering på tomten samt höjd och storlek. Fastigheternas storlek och indelning skall bevaras.

Natur- och kulturmiljö

Detaljplanen skall identifiera och ge skydd för de kultur- och naturmiljöer som bör bevaras. Områdets gröna karaktär skall bevaras

Vägförbättringar

Vägarna skall enligt planen uppfylla de krav som ställs på vägar i ett permanentbebott område. Kraven gäller bärighet, vägbredder, siktförhållanden och trafiksäkerhet för samtliga trafikantslag.

Vatten- och avloppsförsörjning

Detaljplanen skall medge utbyggnad av kommunala avlopps- och vattenledningar med i huvudsak ett så kallat LPS-system.

Dagvatten skall tas omhand lokalt på de enskilda fastigheterna där så är möjligt. Fastigheter som är placerade nedströms får ej ges olägenheter.

Huvudmannaskap och genomförande

Kommunen kommer att vara huvudman för vatten- och avloppsledningarna. Huvudmannaskapet för vägarna skall diskuteras i detaljplanearbetet.

Planarbetets bedrivande

Planarbetet bedrivs av Miljö & Stadsbyggnad i samarbete med övriga berörda förvaltningar. Startpromemorian har utförligt beskrivit förhållandena i området och förutsättningarna för planeringen. Denna startpromemoria utgör tillsammans med ”Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo” program för fortsatt planarbete.

Tidsplan

Planarbetet startar med information och inledande diskussioner med fastighetsägarna under våren 2003. Ett detaljplaneförslag med tillhörande genomförandebeskrivning upprättas under våren-sommaren 2003. Samråd beräknas ske med fastighetsägarna under hösten 2003. Därefter kommer eventuella omarbetningar att ske och planförslaget ställs sedan ut under våren 2004. Detaljplanen beräknas kunna antas under sommaren/hösten 2004.

Karta

En kartbild över området biläggs denna promemoria

Miljö & Stadsbyggnad Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Anna Mattsson
Planarkitekt

Karta över området med preliminär planavgränsning

