

PROGRAM FÖR SYDÖSTRA BOO



BLONDEPictometry 200

Dnr KFKS 2009/271 214
Projektnr 9413
Antagandehandling mars 2012



Innehåll

Inledning och bakgrund	sid 3
Vision	sid 4
Sammanfattning	sid 5
Planeringsförutsättningar	sid 7
Programförslaget	sid 27
Plan- och genomförandeprocessen	sid 42
Preliminär miljöredovisning	sid 50
Källförteckning	sid 56

Samrådsförandet

Ett samråd kring förslag till program genomfördes i mars-april 2011. Under samrådet inkom remissvar från 24 myndigheter, företag och föreningar. 284 fastighetsägare hade synpunkter under samrådet, antingen genom särskild skrivelse och/eller svar på enkät. Synpunkterna har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse som redovisats för beslutande politiker. Av samrådsredogörelsen framgår vilka justeringar som gjorts inför beslut om antagande av programmet.

Under samrådet anordnades tre öppna hus i Boo gårds skola med information och möjlighet att ställa frågor om förslaget. Till de öppna husen kom sammanlagt ca 200 besökare.

Kommunstyrelsen antog programmet den 19 mars 2012, § 62

Organisation

Nacka kommun

Angela Jonasson, projektledare
 Karin Lindskog, exploateringsingenjör
 Sofia Thuresson Rudenschöld, planarkitekt
 Kristina Källqvist, planarkitekt
 Per Wilhelmsson, planarkitekt
 Birgitta Held-Paulie, miljöstrateg
 Johan Aspfors, kommunantikvarie
 Mahmood Mohammadi, trafikplanerare
 Per Johnsson, VA-ingenjör
 Anna Mattsson, landskapsarkitekt
 David Högberg, kommunal mark

WSP

Eva Nyberg-Björklund, planarkitekt, projektledning
 Lars Kiesel, samhällsplanerare, trafik
 Marie Åslund, landskapsarkitekt, grönstruktur, naturmiljö
 Tony Andersson, samhällsplanerare, kartmaterial
 Magnus de Vries, GIS-ingenjör, kartmaterial
 Aino Virta, GIS-ingenjör, kartmaterial
 Programmet bygger bland annat på sektorsutredningar utförda av WSP, se vidare källförteckning.

Inledning och bakgrund

Sydöstra Boo planerades under 1930-40-talen som ett fritidshusområde. Under senare delen av 1990-talet och framåt har området blivit efterfrågat för permanentbebyggelse. Det innebär bland annat att belastningen på vattentillgångarna blir större och att behovet av goda kommunikationer och social service ökar.

Nacka kommuns tidigare planeringsstrategi för förnyelseområden från år 2000 har ersatts. I augusti 2008 beslutade Nackas kommunstyrelse i vilken ordning och på vilket sätt det ska bli möjligt att bygga för permanentboende i Boo. Områdena ska bland annat försörjas med kommunalt vatten och avlopp.

För Sydöstra Boo gäller dessutom att området ska planläggas med ett långsiktigt hållbart perspektiv och med ett kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser (vägar och natur/parkmark). Planeringen skall grundas på ett detaljplaneprogram. Kommunstyrelsen antog i mars 2010 en start-PM för Sydöstra Boo.

Syftet med programmet för Sydöstra Boo är att diskutera och ta ställning till områdets övergripande struktur när det gäller vatten- och avloppsförsörjning, dagvattenhantering, bredbandsförsörjning, trafiknät för kollektivtrafik, bil-, gång- och cykeltrafik, bostadsbebyggelse, verksamheter, skolor, förskolor och annan service, natur- och rekreationsområden, strandpromenad samt kulturmiljö och landskapsbild.



Vad är ett detaljplaneprogram?

Plan- och bygglagen reglerar att en detaljplan ska grundas på ett program om det inte är onödigt. Programmet ska ange förutsättningar och mål för planarbetet och uttrycka kommunens vilja och avsikter. Syftet med programmet är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med erfarenheter och synpunkter från fastighetsägare, boende och andra berörda. De berörda ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta. Under programskedet har ett samråd genomförts då

myndigheter, fastighetsägare och övriga berörda gets tillfälle att komma med synpunkter. Synpunkterna har sammanfattats och bemötts i en samrådsredogörelse som utgör bilaga till programmet.

När programmet har antagits av kommunen ligger det till grund för kommande detaljplanearbeten. Programarbetet för Sydöstra Boo leder till att ett antal detaljplanearbeten kommer att sättas igång under de närmaste åren. I varje detaljplaneprocess kommer ytterligare två tillfällen att lämna synpunkter att ges, då på ett mer detaljerat planförslag.



Planeringsprocess för respektive detaljplan

Genomförandefrågor

Då programmet även utgör grund för kommande utbyggnad av vatten- och avloppsledning (VA), vägar, parker m.m. redovisas också översiktligt vilka olika kostnader som kommer att uppstå för fastighetsägare. Programmet redovisar en indelning av delområden och i vilken ordning nya s.k. stadsbyggnadsprojekt ska startas, där detaljplanering och genomförande ingår. Styrande för planering och utbyggnadsordning har varit dels befintligt VA-nät, dels lämpliga utbyggnader med hänsyn till trafiksituationen. Vid avgränsningen av delområden har även hänsyn tagits till mark som ägs av väg- och fastighetsägareföreningar.

Vision

Hur ser sydöstra Boo ut om 100 år? Det är omöjligt att ge något bestämt svar på detta. Forskning om framtiden kan dock ge oss några förändringsområden som kanske kan vara värt att reflektera över. Hur kommer synen på familjebildning att ändra våra bostadsbehov, kommer en ökad användning av Internet att ge nya möjligheter för handeln, ändras behovet av fysiska möten eller deltagande i det politiska livet? Om metoder för en stadsnära odling utvecklas kanske vårt transportbehov minskas radikalt och ytbehovet inne i stadsbebyggelsen förändras. Vad händer om en ökande grupp av pensionärer får en radikalt minskad ekonomi? Hur påverkar klimatförändringar?

För hundra år sedan marknadsfördes Lännersta Villastad bland annat för sitt utomordentligt goda kommunikationsläge. Endast 45 minuter med de driftsäkra Gustavsbergsbåtarna och med en rodd på endast ca 400 meter kunde Saltjöbanans stationer nås i Östervik och Fisksätra.

Eftersom det i början på 1900-talet beslutades om en ny bro med segelfri höjd över Skurusundet och att denna skulle byggas med tanke på blivande elektrisk bana så fanns det anledning till att hoppas att det en gång fallna förslaget om järnväg till Värmdö skulle bli verklighet. Nu diskuteras Skurubrons framtid och kommunikationerna till Värmdö igen.

Vad händer nu och 100 år framåt i tiden? Vad kan bli bättre för dem som redan bor i Sydöstra Boo? Vad behövs för att de framtida boende skall trivas här? Vilka

krav kan komma att ställas på utvecklingen i Sydöstra Boo utifrån, t ex miljökrav, krav på hållbart resande m.m.? Sydöstra Boo ska vara ett område som på lång sikt är socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart.

I Sydöstra Boo finns redan knappt 2000 personer bosatta. Det finns en fastighetsstruktur och en vägstruktur. Det finns grönområden och det finns skola och gott om fritidsaktiviteter. Det är många människor som äger sin fastighet och det finns föreningar som sköter de gemensamma vägarna och naturmarken. Framtiden i Sydöstra Boo blir därför i hög grad beroende av de val de enskilda fastighetsägarna gör.



Sydöstra Boo är redan attraktivt att bo i – här finns havet, naturen, närheten till Stockholms innerstad. Här finns gott om plats. Vi ser att Boo ändå kan utvecklas inom flera områden:

Det skall finnas någonstans att bo när livet skiftar skede; bostäder för ungdomar, äldre, familjer som splittras men ändå vill bo nära varandra och bostäder för barnfamiljen med behov av större bostadsyta.

Det skall finnas en gemensam utemiljö för de som är friska och starka och kan cykla och gå långt och även för de som går kortare sträckor till sandlådan eller till parkbänken för en stunds samvaro. Sydöstra Boo ska vara en grön och lummig stadsdel.

Det skall vara enkelt att resa till och från Sydöstra Boo, det skall vara enkelt att förflytta sig inom Sydöstra Boo.

De fritidsaktiviteter som Sydöstra Boo kan erbjuda ska utvecklas. Det kan gälla segling och båtsport, lek och idrott.

Livet i vattnet ska värnas. Det sker genom att utsläppen till havet minskar och dagvattnet tas om hand på ett miljöriktigt sätt.

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

Sammanfattning

Programförslag

Programområdet Sydöstra Boo omfattar cirka 700 bostadsfastigheter. I programmet föreslås 200-300 nya bostäder tillkomma. Den bebyggelse som föreslås är främst ny villabebyggelse i de inre delarna av området vilken tillkommer genom förtätning. Det innebär att större tomter som är lämpliga att dela tillåts styckas av ner mot 1200 kvadratmeter. Vidare föreslås en bostadsbebyggelse med en högre täthet på vissa platser huvudsakligen längs Dalvägen och Gustavsviksvägen. Här kan radhus upp till två våningar med loft och mindre flerfamiljshus, kanske upp till fyra våningar vara lämpliga. En liknande exploatering bör även kunna prövas inom ett avgränsat område mellan Riddarstigen och Drabantvägen.

Längs strandzonen i öster och de kuperade delarna i norr föreslås i huvudsak bevarande av den befintliga fastighetsstrukturen.

Utmed Värmdöleden är bebyggelsen bullerstörd och ligger bitvis nära vägen. Om ny bostadsbebyggelse ska kunna tillåtas här får rekommenderade riktvärden för trafikbuller inte överskridas. Hur bullerstörda fastigheter ska användas kommer att utredas i efterföljande projekt för delområden.

Dalkarlsängen i områdets sydvästra del har nyttjats som tipp men planeras att markbehandlas. Inom Dalkarlsängen och områden norr om Värmdöleden föreslås cirka 70 000 - 90 000 kvadratmeter tomtmark för verksamheter, arbetsplatser, anläggningar och service. En förutsättning för verksamheterna är att trafikplats Boo kommer till, det vill säga att på- och avfartsramper byggs för att ansluta Boovägen till Värmdöleden.

Inom Dalkarlsängen, i anslutning till bebyggelsen på Dalvägen, föreslås nya områden för skola, förskola,

idrott och park. Ytterligare två förskolor föreslås byggas ut, dels en vid Galärvägen i söder, dels en vid Dalvägens västra del.

Vägnätet har bitvis relativt dålig standard med begränsad sikt och begränsat med utrymme för körbanor och gångbanor. Vägnätet föreslås därför byggas ut och förbättras. Dalvägen får en förlängning västerut, över Dalkarlsängen för att sedan ansluta mot Boovägen. Vid anslutningen mot Gustavsviksvägen föreslås en ombyggd korsning så att standarden förbättras och det blir möjligt att trafikera Dalvägen och Gustavsviksvägen med buss. Förslaget innebär att flera vägar förses med gång- och cykelbanor respektive gångbanor och att infartsparkeringar byggs ut vid Gustavsviksvägens korsning med Värmdöleden samt vid trafikplats Boo.

Med undantag för Dalkarlsängens verksamhetsområde bevaras befintliga naturmarksområden till största delen och erbjuder fortsättningsvis promenadslinor för vardagsmotion och rofyllda miljöer. Det föreslås även små nya parker för umgänge och lek utmed bland annat Dalvägen, så att god tillgänglighet till grönområden kan uppnås. Utmed strandområdet ska strandängar, ädelövskog och det kulturhistoriska landskapet bevaras.

En allmän strandpromenad förslås längs Baggensfjärdens strand. Vid vassarna bevaras naturmiljön och spänger läggs ut för att öka tillgängligheten.

Genomförande

Programmet redovisar en indelning av delområden och i vilken ordning nya s.k. stadsbyggnadsprojekt ska startas, där detaljplanering och genomförande ingår. Styran- de för planering och utbyggnadsordning har varit dels befintligt VA-nät, dels lämpliga utbyggnader med hänsyn till trafiksituationen. Vid avgränsningen av delområden har även hänsyn tagits till mark som ägs av väg- och

fastighetsägareföreningar.

Kommunstyrelsen beslutade år 2008 att kommunalt huvudmannaskap ska prövas i hela Sydöstra Boo. Det innebär att kommunen tar över huvudmannaskapet för den allmänna vägnätet samt naturområden och parker efter det att planerna har vunnit laga kraft.

Då programmet innebär stora ekonomiska investeringar vid utbyggnad av vatten- och avloppsledning (VA), vägar, parker m.m. redovisas också översiktligt vilka olika slags kostnader som kommer uppstå för fastighetsägare.

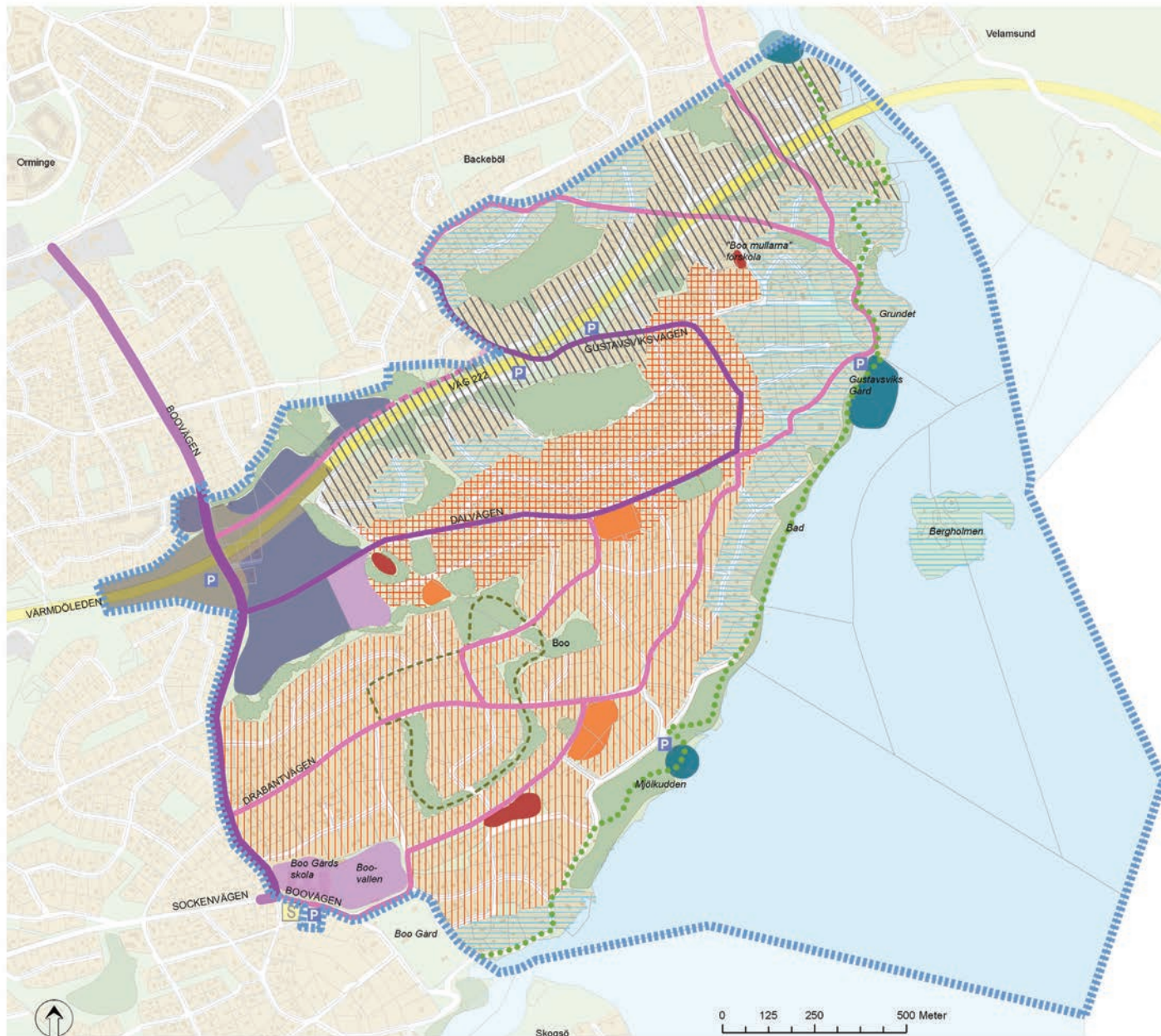
Preliminär miljöredovisning

Ett genomförande av programmet innebär att fastigheterna i området ansluts till kommunalt VA, vilket leder till att Baggensfjärden får en minskad belastning av föroreningar. En exploatering av Dalkarlsängen leder också till minskad belastning på miljön, eftersom markföroreningar först måste saneras inom det gamla tippområdet.

Områdets ytor för rekreation och allmänhetens tillgänglighet till dessa kommer att öka då befintliga grönytor i huvudsak bevaras och några nya mindre parker ställs i ordning. Ett område som klassats som nyckelbiotop kommer dock att försvinna eller minskas när område Dalkarlsängen prioriteras för verksamheter.

Områdets kulturmiljö och landskapsbild kommer att förändras då dagens glesa tomtstruktur med mindre hus på stora naturtomter kommer att ersättas av större byggrätter och mindre tomter. Det finns också en risk att ädellövskog och ädellövträd på tomter minskar när området förtätas. Områdets mest värdefulla byggnader och miljöer utmed kusten kommer dock att bevaras och skyddas genom bestämmelser i detaljplan.

Markanvändning för Sydöstra Boo



-  Programgräns
-  Fastighetsgräns
-  Huvudväg
-  Lokal huvudväg
-  Uppsamlingsväg
-  Eventuell uppsamlingsväg
-  Strandpromenad
-  Stig/löparslinga
-  Tätare bebyggelse
-  Försiktig förtätning, ca 1200 kvm tomt
-  Utredningsområde för bostäder och arbetsplatser, där bullerskydd krävs för bostäder
-  Ingen/begränsad förtätning
-  Ny exploatering
-  Trafikanläggningar m.m.
-  Natur och rekreation
-  Skola, förskola och idrott
-  Förskola
-  Arbetsplatser och service
-  Båt- och friluftsliv
-  Infartsparkering, övrig parkering
-  Mindre service/mötesplats

Planeringsförutsättningar

Programområdet

Programområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Området avgränsas i väster av Boovägen mellan Dal Karlsängen och Boo gård samt i norr av Backeböl cirka 400 meter norr om väg 222, Värmdöleden. I öster och söder avgränsas programområdet av Baggensfjärden.

Området omfattar ca 700 fastigheter och det bor knappt 2000 personer i området.

Sydöstra Boo i ett regionalt och översiktligt kommunalt perspektiv

Regionalt perspektiv (RUFs)

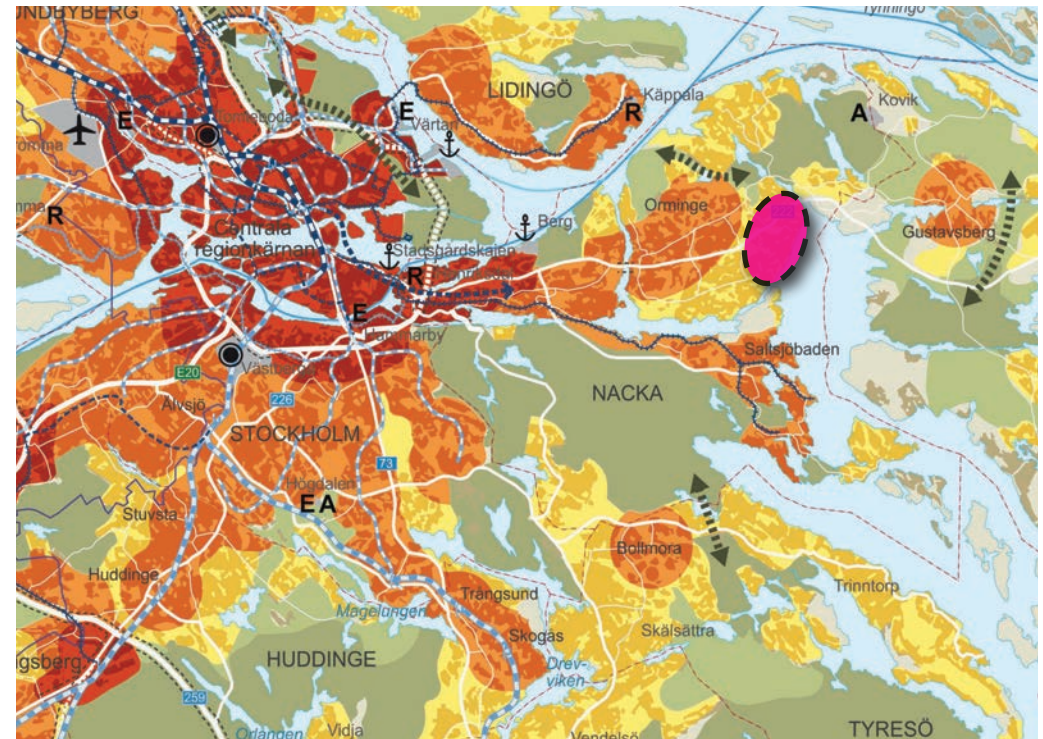
I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFs 2010) är sydöstra Boo markerat som "övrig regional stadsbygd", gult på kartan, medan området kring Orminge, som ligger strax norr om Värmdöleden och programområdet är markerat som en regional stadsbygd med utvecklingspotential. Väster och söder om programområdet ligger Boo Gård och Skogsö som har stora samlade rekreations-, natur-, och kulturvärden.

Den förväntade stora befolkningsökningen i Stockholms län ställer krav på genomtänkta avvägningar för hur mark- och vattenområdena långsiktigt skall användas. I RUFs anges följande planeringsprinciper för den rumsliga inriktningen med sikte mot år 2030:

- En sammanhållen och vidgad region.
- En resurseffektiv bebyggelsestruktur som är tillgänglig med kollektivtrafik.
- En tät och upplevelserik stadsmiljö med parker och grönområden.
- En sammanhängande grönstruktur och tvärförbindelser i transportsystemet.
- En robust vattenmiljö i en växande region.



Programområdets läge



Utdrag ur RUFs, programområdet inringat

Det innebär bland annat att bebyggelsen bör få en tät-
het och omfattning som ger förutsättningar för kollek-
tivtrafikförsörjning och effektiv energiförsörjning. I om-
vandlingsområden bör avvägningar mellan lokala och
regionala lösningar för vatten och avlopp göras utifrån
platsens lokala förutsättningar. Allmänhetens tillgång till
stränder bör särskilt uppmärksammas.

Översiktplan

I den nu gällande översiktplanen från 2002 anges Syd-
östra Boo som ett område avsett för bostäder med
inslag av verksamheter. Vissa markområden ska reser-
veras för gemensamma behov som till exempel försko-
lor. Vägnätet ska kompletteras med ny genomgående
väg genom området. Delarna mot Baggensfjärden och
Lännerstasundet innefattas av riksintresset för kust-
och skärgård.

En strandpromenad planeras genom området från Tol-
lare österut utefter Lännerstasundet.

I kommunen pågår ett arbete med en ny översiktplan.
Den nya översiktplanen ska ha tre tidsperspektiv; 40,
20 respektive 10 år. Kommunen har formulerat över-
siktplanens utmaningar och målområden:

- Ett effektivt och klimatanpassat transportsystem.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.
- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk
mångfald.
- Mångfald och trygghet i livets alla skeden.
- Starkt näringsliv, bra handelsutbud och gott om
mötesplatser i hela Nacka.
- Ett regionalt tänkande i planeringen.

I utställningssförslaget till den nya översiktplanen 2011
ska områdets markanvändning utgöras av "gles stads-
bebyggelse". Dalkarlsängen och området kring trafik-
plats Boo anges som ett område för arbetsplatser och
tekniska anläggningar. Trafikplats Boo (ramper upp på
motorvägen) ska planeras och byggas ut och området
vid Boo Gårds skola/Boovallen ska utvecklas för mindre
service/mötesplats.

Översiktplanen beräknas kunna antas under 2012.

Förnyelseplanering i Boo

Kommunen har sedan många år tillbaka arbetat med
en strategi och planering som syftar till att bygga ut
gamla sommarstugeområden med kommunalt vatten
och avlopp (VA) och tillåta permanenta byggrätter för
främst villor. Kommunen arbetar idag med cirka 35 så-
dana förnyelseområden. Av dessa håller cirka en tred-
jedel på att genomföras och cirka en tredjedel på att
planläggas medan cirka en tredjedel inte har påbörjats.

I programområdet Sydöstra Boo ingår bland annat de
6 förnyelseområdena benämnda M1, M2, N, O, P och
Q där detaljplanering inte påbörjats. Se vidare kartbild
på sid 17.

Benämningarna och avgränsningarna av dessa områden
bygger på strategin från år 2000 som utgick från tidi-
gare planområden. Utgångspunkter för detta program
har dock varit att dela in området på ett sätt som
tar större hänsyn till lämplig utbyggnadsordning sett
till området som helhet. Det innebär att den tidigare
indelningen ersätts med en ny i detta program. Den
gamla indelningen förekommer dock i en del utred-
ningsmaterial.

Kustprogram

Nacka kommun har antagit ett Kustprogram i novem-
ber 2011. Programmet innehåller mål, rekommendatio-
ner och förutsättningar för riksintressen, förvaltning av
vattenområden, naturmiljöer, kulturmiljöer, strandskydd,
bebyggelse och bryggor, friluftsliv, fiske och fritidsfiske,
båtliv, kommunikationer och riskfaktorer med ett
20-årsperspektiv. Det behandlar endast de allmänna
intressena och innehåller inga avvägningar mot enskilda
intressen.

Kommunen ser främst följande utmaningar när samhäl-
let växer:

- Möjliggöra fortsatt befolkningstillväxt och samtidigt
värna och utveckla natur-, kultur- och friluftsvärden.
- Öka allmänhetens tillgänglighet till stränder:
samtidigt som värden för växt- och djurliv värnas.
- Möjliggöra en utveckling av friluftsliv, båtliv, och
marin verksamhet och samtidigt värna och utveckla
natur- och kulturvärden.
- Förvaltning av den marina miljön på ett långsiktigt
hållbart sätt.

Dessa utmaningar måste behandlas på både kort och
lång sikt. Olika avvägningar måste göras för att nå en
långsiktigt hållbar utveckling.

Strandskydd

Strandskyddet innebär ett skydd för växt- och djurlivet samt det rörliga friluftslivet. På de platser strandskydd är utlagt innebär det ett förbud mot ny bebyggelse och andra exploateringsföretag. Ett upphävande av strandskyddet kan endast motiveras om det finns sådana särskilda skäl som lagstiftaren har räknat upp.

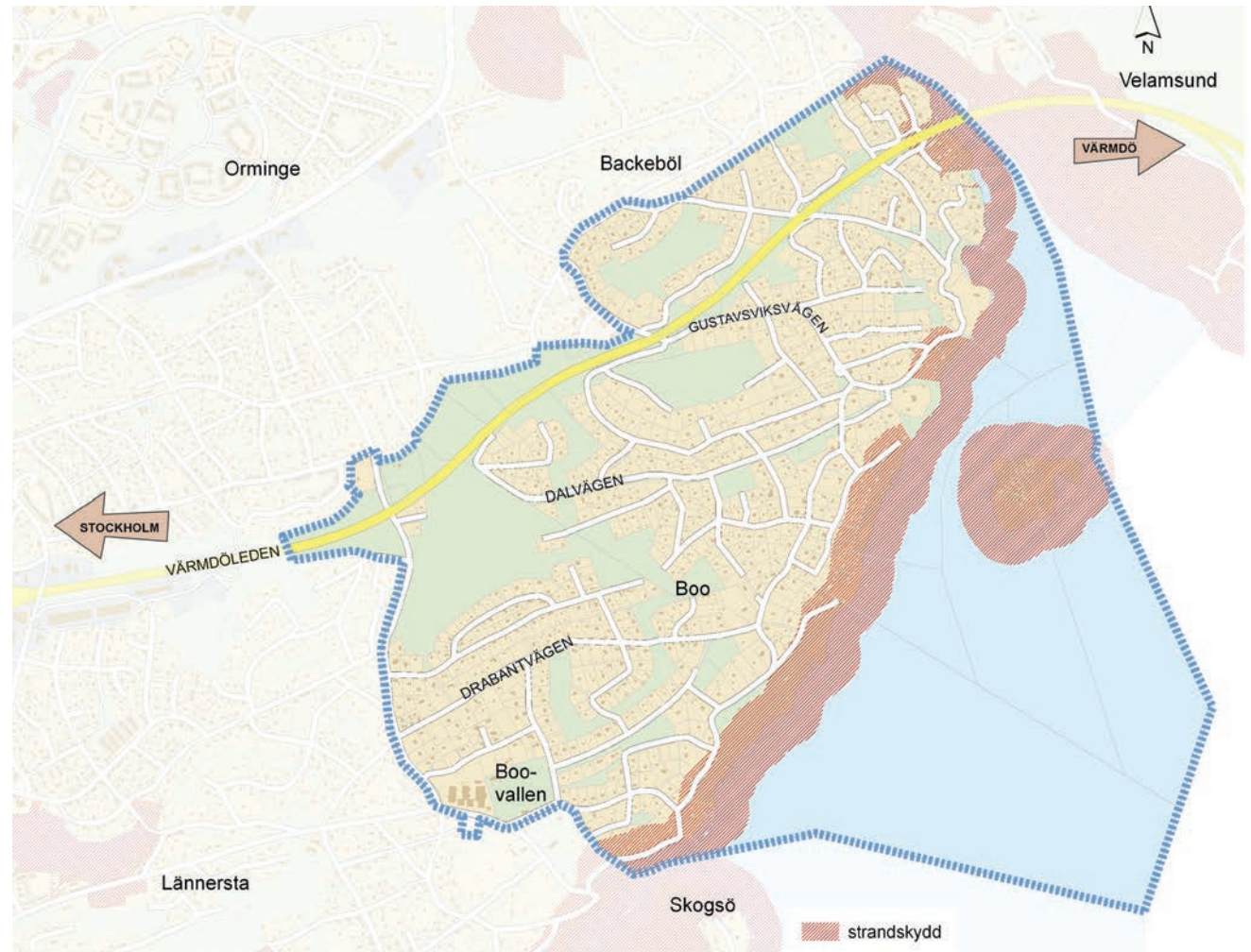
Strandskydd gäller idag 100 meter på land och i vatten inom Sydöstra Boo. Det är dock upphävt på vissa ställen vilket framgår av kartan. När ett område detaljplanläggs återinförs strandskydd generellt. Strandskyddet måste uppmärksammas och hanteras i kommande detaljplaner.

Grönstrukturprogram

Nacka kommun har antagit ett grönstrukturprogram i november 2011.

I programförslaget föreslås följande kommunala mål för kommunens grönstruktur:

- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Öka medvetenheten om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.
- 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 kommunaldelar.
- Utveckla en attraktiv och hållbar rekreativ grönstruktur.



Gällande strandskydd

Riksintressen

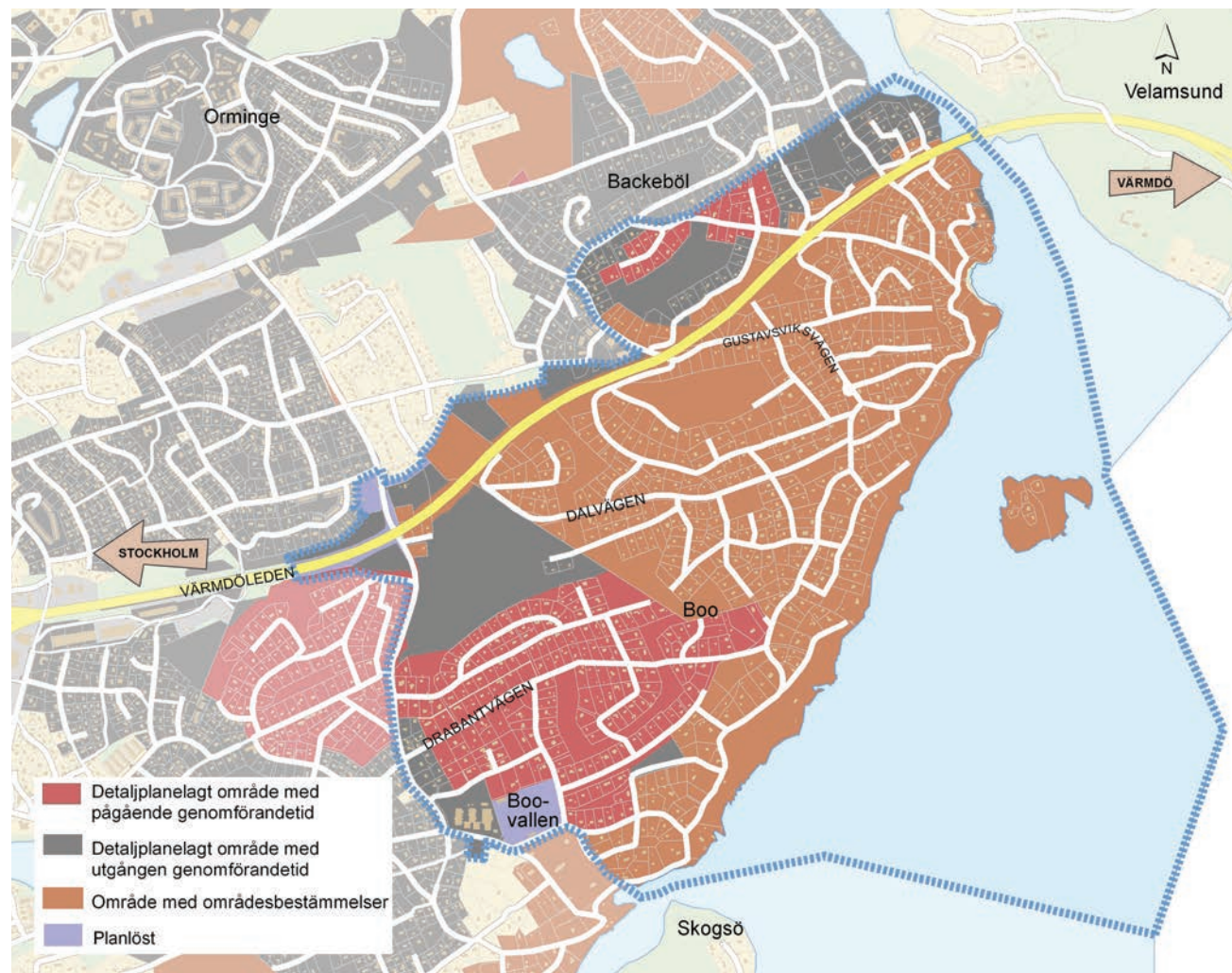
Nackas kust ingår i riksintresset för kustområdena och skärgårdarna i Södermanland och Uppland. Inom dessa områden ska det rörliga friluftslivets intressen beaktas. Det betyder att exploateringsföretag och ingrepp som påtagligt kan skada områdenas samlade natur- och kulturvärden inte får tillåtas. Bestämmelserna bör dock inte hindra tätortsutvecklingen. Området omfattas även av riksintresset för farled, kusttrafik sedan 2010.

Gällande planer och pågående planering

Planeringssituationen inom programområdet är splittrad. Inom området finns såväl områdesbestämmelser som detaljplaner och planlösa områden. Detaljplanerna har såväl pågående som utgången genomförandetid.

Genomförandetid kan i korthet beskrivas så att inom områden med detaljplaner med pågående genomförandetid gäller byggrätter mm. Inom områden där genomförandetiden har gått ut kan byggrätten fortfarande gälla men kan ändras genom planläggning. Inom områden med områdesbestämmelser finns inte byggrätt för den enskilde utan i stället en möjlighet för kommunen att ge bygglov inom ramen för bestämmelserna. Inom programområdet gäller områdesbestämmelser till största delen. För detaljplanerna i området kring Kornettvägen och Galärvägen pågår genomförandetiden till år 2015 medan genomförandetiden för Drabantvägen pågår till år 2019. För detaljplanerna vid Lillsvängen och norra Solbrinken pågår genomförandetiden till 2017-2018.

Vid Dalkarlsängen och området närmast Boovägen samt delar norr om motorvägen finns områden som är detaljplanlagda men där genomförandetiden har gått ut. Boovallen med förskola är planlöst.



Planförhållanden

Markägoförhållanden

All kvartersmark avsedd för bostäder inom programområdet är i privat ägo. Dalkarlsängen och vissa områden norr om Dalkarlsängen och Värmdöleden (nuvarande tippverksamhet) ägs av Nacka kommun.

Nacka kommun äger allmän mark i de södra delarna medan den allmänna marken i norr ägs av vägföreningar, tomtägare- och fastighetsägareföreningar.

Huvudmannaskap för vägar och parker

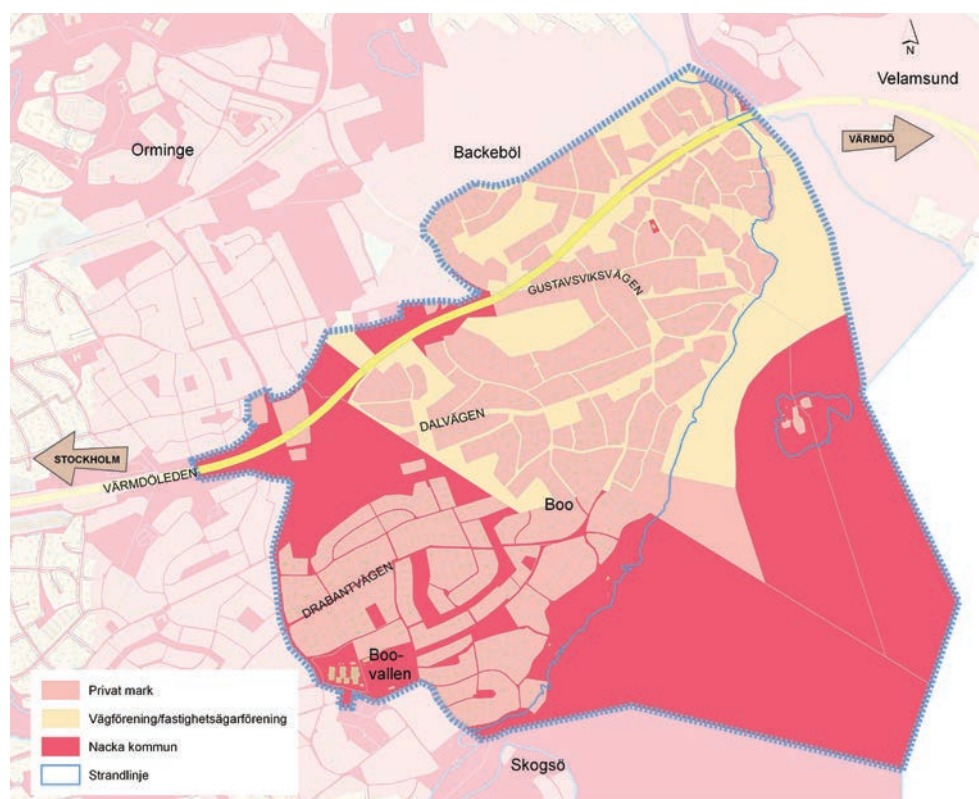
Huvudmannaskapet för vägar och annan allmän mark, som till exempel naturområden, är till största delen enskilt. Det finns dock några mindre områden med kommunalt huvudmannaskap i områdets södra del; det nyligen planlagda området vid Drabantvägen samt området vid Boo Gårds skola.

Önskemål om förändrad markanvändning

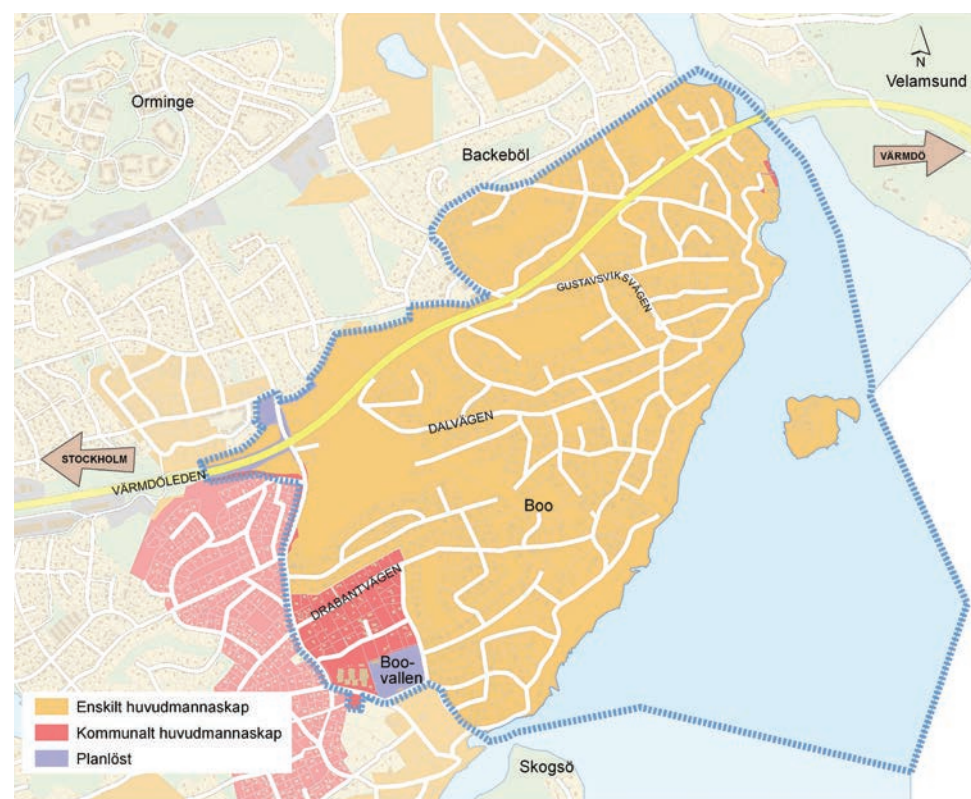
Inför samrådet har det kommit in önskemål om förändrad markanvändning från följande fastighetsägare:

Grundets vägförening

Grundets vägförening, som äger fastigheten Backeböl 1:7, har utarbetat en utvecklingsplan för sin fastighet. Föreningen vill stycka av cirka 4 tomter från outnyttjade markområden mellan Rosbrinken och Ekbackavägen samt mark intill en tomt vid Ekbackavägen. Dessutom vill man ställa i ordning den så kallade



Markägoförhållanden



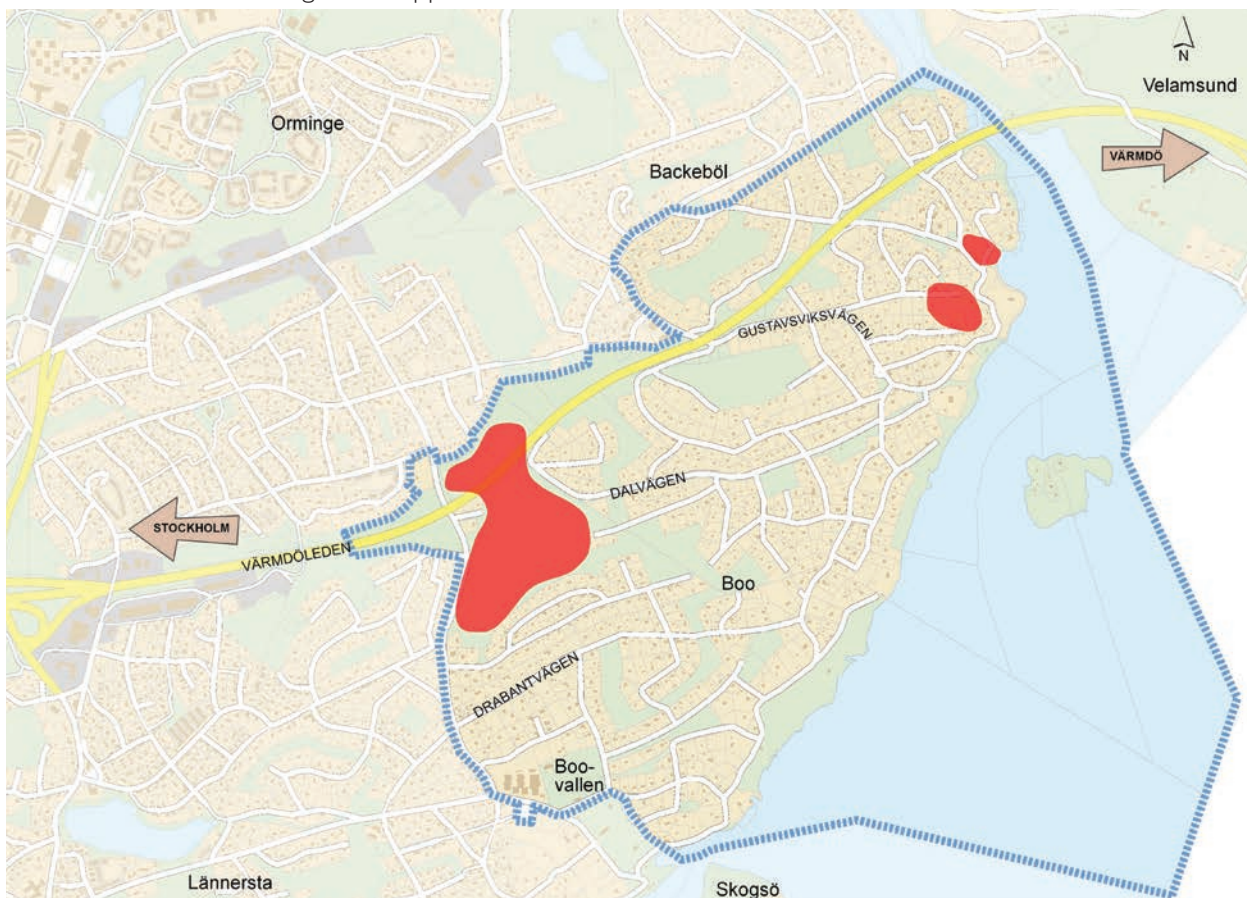
Huvudmannaskap för allmänna platser

Valborgsängen, röja bort vass så att det blir möjligt att komma ner till vattnet. Föreningen anser även att det vore önskvärt att anlägga en badplats i viken vid Fiskebovägen.

Dalkarlsängen

Nacka kommun äger mark vid Dalkarlsängen söder om Värmdöleden och öster om Boovägen, vilken idag bland annat innehåller en gammal tipp, den så kallade

Bootippen. Inför en aveckling av tippen har Nacka kommun genomfört flera utredningar av området. Geotekniska förutsättningar undersöktes 1995, kontroll av yt- och grundvatten genomfördes 2001, en översiktlig dagvatten och hydrologisk utredning genomfördes 2002, idéförslag och kostnadsberäkningar togs fram 2002 samt karaktärisering av tippmassor m.fl. utredningar gjordes av Scandiakonsult 2004.



Områden där önskemål inkommit före samrådet

År 2005 gjorde Nacka kommuns miljöenhet en miljöredovisning med anledning av att en skola planerades i området. Planeringen lades ner eftersom bedömningen var att en skola inte kunde förläggas till området innan en sanering av marken hade avslutats.

En avecklingsplan togs fram av Ramböll år 2007 som innehöll ytterligare provtagningar och analys av tippens innehåll. Fastighetskontoret har de senaste åren fortsatt studera hur tippen ska kunna avecklas. Ramböll studerade år 2009 vilka förberedelser för utveckling av området som behövs när det gäller uppfyllning och uttag av sättningar i sankmarksområdet. Senast har Fastighetskontoret under år 2011 genomfört en förstudie för att utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för att nyttja området i första hand för verksamheter.

Eventuella framtida önskemål om markanvändning

I samband med kommande detaljplanläggningar kommer det att vara möjligt för enskilda fastighetsägare att närmare precisera sina önskemål om avstyckning eller förtätning inom bostadsområden i enlighet med programförslaget.

Under samrådet av detta program har det varit möjligt för fastighetsägare att via en samrådenkät ge en indikation på vilka önskemål som finns idag. Dessa önskemål är inte bindande men ger vägledning för fortsatt planläggning. I kommande planläggning kommer dialoger med fastighetsägare innebära att frågorna kan fördjupas.

Skola och förskola

Inom programområdet ligger Boo Gårds skola med undervisning i klasserna F - 6. I den södra delen av området i anslutning till Boovallen ligger Boo Gårds förskola med två avdelningar.

I den norra delen av området, på Baggensviksvägen ligger Boo-mullarna, ett föräldrakooperativ med en avdelning.

Med den förtätning som förväntas i den här typen av områden, samt den förtätning som fortlöpande pågår i intilliggande områden har utbildningsnämnden i Nacka försökt uppskatta de framtida behoven av skolor och förskolor. Utbildningsnämnden har gjort en bedömning som innebär att tomtmark för en skola och tre förskolor bör reserveras för framtiden. Skolan, en F - 6 skola, bör rymma cirka 400-500 elever och förskolorna bör kunna innehålla minst 3-4 avdelningar. Utbildningsnämnden påpekar dock att det är viktigt att i kommande detaljplanering följa upp behoven av förskole- och skolplatser utifrån den föreslagna exploateringen och rådande efterfrågan.



Befintliga skolor och förskolor

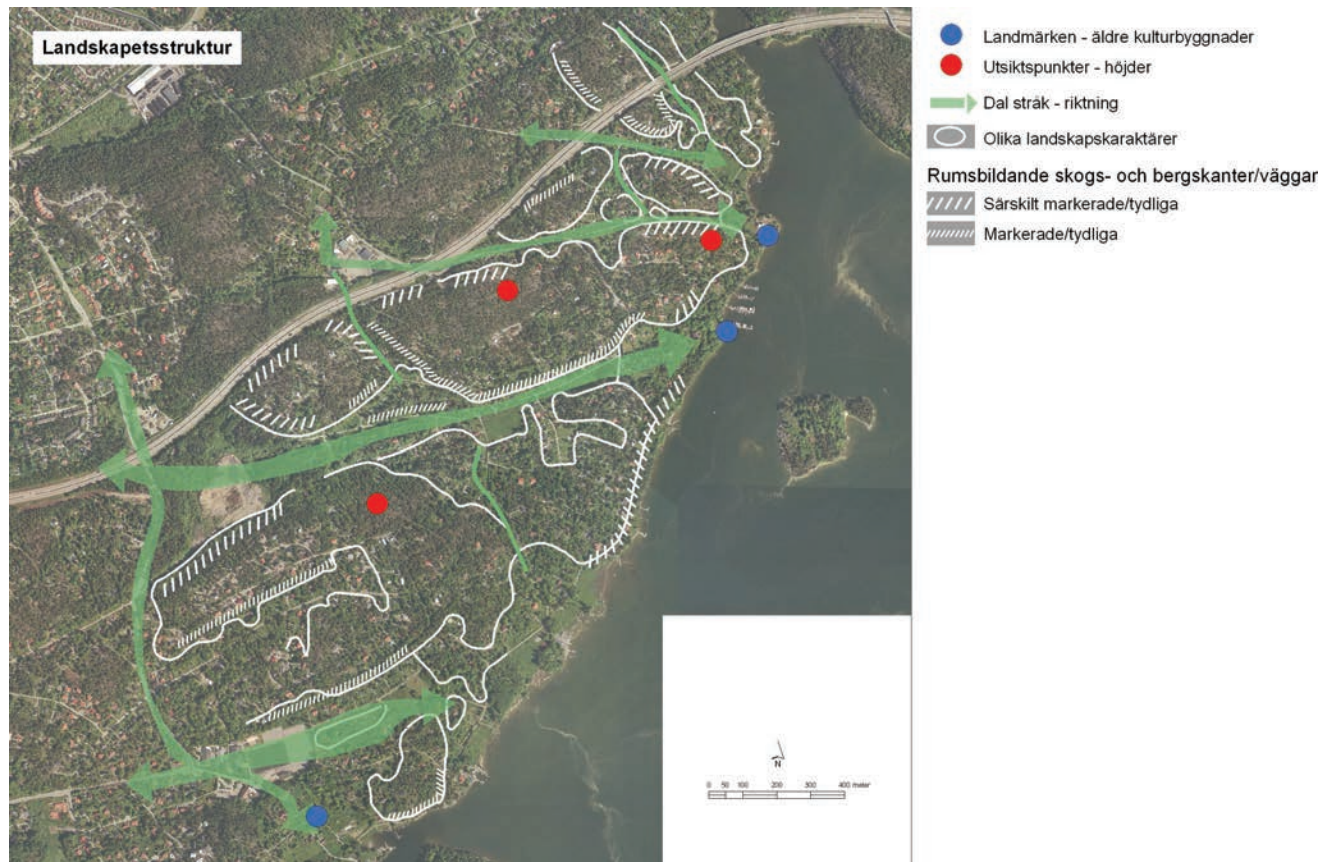
Landskap och naturmiljö

Sydöstra Boo utgör ett sprickdalslandskap med skogsklädda bergshöjder genombrutna av smala dalgångar i sydväst-nordostlig riktning. Höjdryggarna stupar brant mot Baggensfjärden.

Områdets tydligaste dalstråk löper från Dalkarlsängen till Gustavsviks gård. Ett annat stråk mynnar längs Ekbackavägen-Evedalsvägen.

Både dalgångar och bergssluttningar är idag bebyggda med fritidshus och villor, men det äldre kulturlandskapet är fortfarande avläsbart. Vissa höjdparter är bevarade som naturmark och stora delar av strandområdet är obebyggt men svårframkomligt på grund av vegetationen. Områden med äldre bebyggelse, stora trädgårdar och med lummig lövvegetation, bland annat ek, ger stora delar av området en tydlig park- och naturkaraktär. Mycket av områdets karaktär är knutet till de smala, lantliga vägarna kantade av parkliknande tomter och natur. Utifrån landskapets karaktär och typ av bebyggelse har Sydöstra Boo delats in i olika karaktärsområden; områden med skogskaraktär, områden med kulturlandskap, områden med parkkaraktär och områden med ängskaraktär.

Sydöstra Boo ligger strax söder om den regionala grönkilen Nacka-Värmdökilen men då området är avskuret av både trafikled, bebyggelse och vatten saknas tydliga spridningssamband med kilen. Ett naturstråk mellan Velamsund, Abborrträsk, området kring Dalkarlsängen och söderut mot Boo gård och stränderna längs Baggensfjärden finns fortfarande kvar och bör enligt kommunens Grönstrukturprogram stärkas. Möjligheten att bevara och stärka delar av detta stråk bör studeras i fortsatt arbete med Dalkarlsängen och intilliggande områden.



Landskapets struktur

Inom området finns rester av värdefulla naturtyper såsom ädellövskog med ek, strandskog och äldre barrskog. Kring Boo Kapellväg, Gustavsviks gård och på vissa sträckor längs dalstråken finns ett stort antal ekar och ädellövträd bevarade på fastighetsmark. Kommunen har tidigare inventerat ek- och ädellövträd i området. I dessa inventeringar konstateras att kring Boo Kapellväg och Lotsvägen finns ett äldre ekbestånd som tillsammans med ekarna vid Mjölkkudden bedöms ha stora lokala värden. Även längs Dalvägen finns ekbestånd

och kring Oxbärsvägen och de västra delarna av Dalvägen finns ett flertal ekar. Generellt innehåller Sydöstra Boo många ädellövträd och äldre tallar.

Några nyckelbiotoper, varav två har bedömts ha regionalt värde, har utpekats i naturinventeringen som gjordes i samband med framtagandet av kommunens Grönstrukturprogram; ett skogsområde med blandskog runt Dalkarlskärret samt ekskogen utmed Baggensvägen söder om Mjölkkudden.

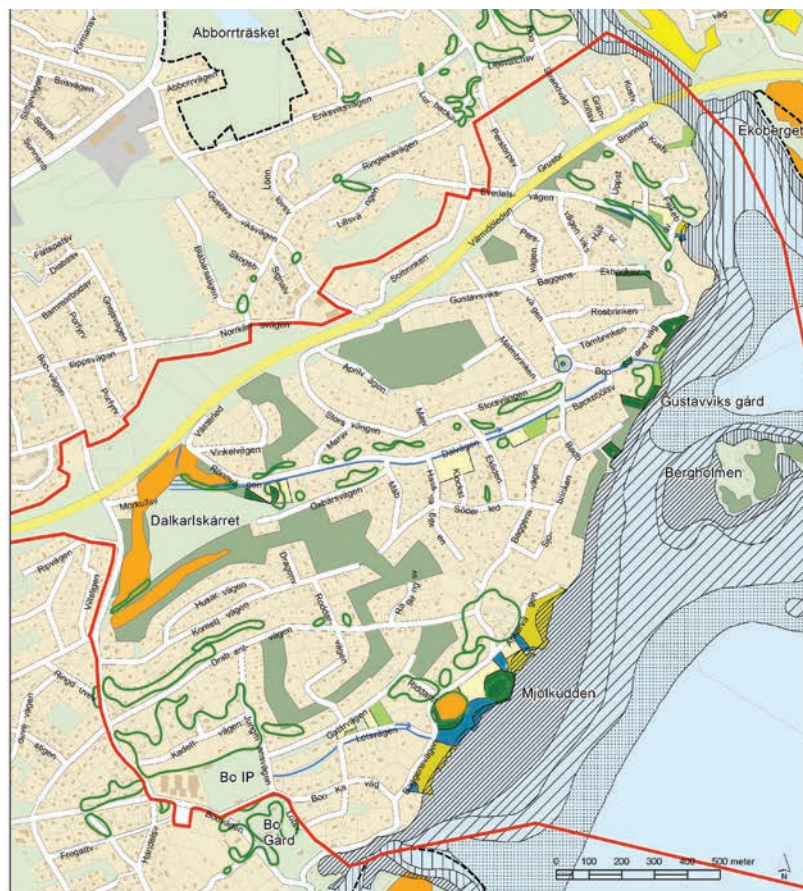
En särskild inventering har gjorts av branddammen vid Gustavsviksvägens vändplan eftersom den har rätt förutsättningar för stor vattensalamander. Inga salamandrar har hittats, men eventuell förekomst kan inte uteslutas.

Skogsområdena runt Dalkarlsängen har inventerats mer detaljerat efter samrådet (ProNatura, sept-11) med avseende på naturvärden med inriktning på träd-bärande värden. Inventeringen visar att området som helhet utgör ett biologiskt mycket värdefullt område. Värde ligger i den rika förekomsten av gamla och döda träd. Dessa har stor betydelse för skyddsvärda arter av insekter och svampar. Några av träden är värde träd för rödlistade arter. Dessa återfinns främst i de norra och sydliga sluttningarna som också bedömts ha ett naturvärde för regionen. Även i Dalkarlsängens västra del återfinns ett par träd som är värde träd för rödlistade arter.

Sydöstra Boo upplevs som grönt men nästan all mark är privatägd och tillgång till allmänna parker och naturmark är begränsad. Villagatorna fungerar som promenadgator och det finns ett antal "släpp" mellan tomterna men alla fyller inte sin funktion.

Bergholmen är en liten skärgårdsholme vars natur inte är inventerad. Den består dock till största delen av hållmarkstallskog och blandskog samt ädellövträd i anslutning till bebyggelsen. I det före detta sundet växer vass. Bottnarna runt ön är inventerade och uppvisar delvis höga naturvärden.

En fältinventering av undervattenmiljön i Nacka genomfördes i juni 2008 av Sveriges vattnekologer AB. Syftet med inventeringen var att beskriva botten-samhällena i Nacka kommuns marina kustområde. Inventeringen omfattar växter, men inte djurliv. Inven-



Befintliga naturförhållanden (inventeringen omfattar inte hela programområdet)

teringen har legat till grund för en bedömning av kustens olika naturvärden. Området utanför Baggenstaket bedöms ha ett högt naturvärde. De flesta förväntade arter finns och djuputbredningen av blåstång och ishavstofs är relativt stor. Förekomsten av murkelalg *Leathesia difformis* tyder på bra förhållanden, annars finns den främst i ytterskärgården. Området är påverkat av bebyggelse, båttrafik och många hårt exploaterade vi-

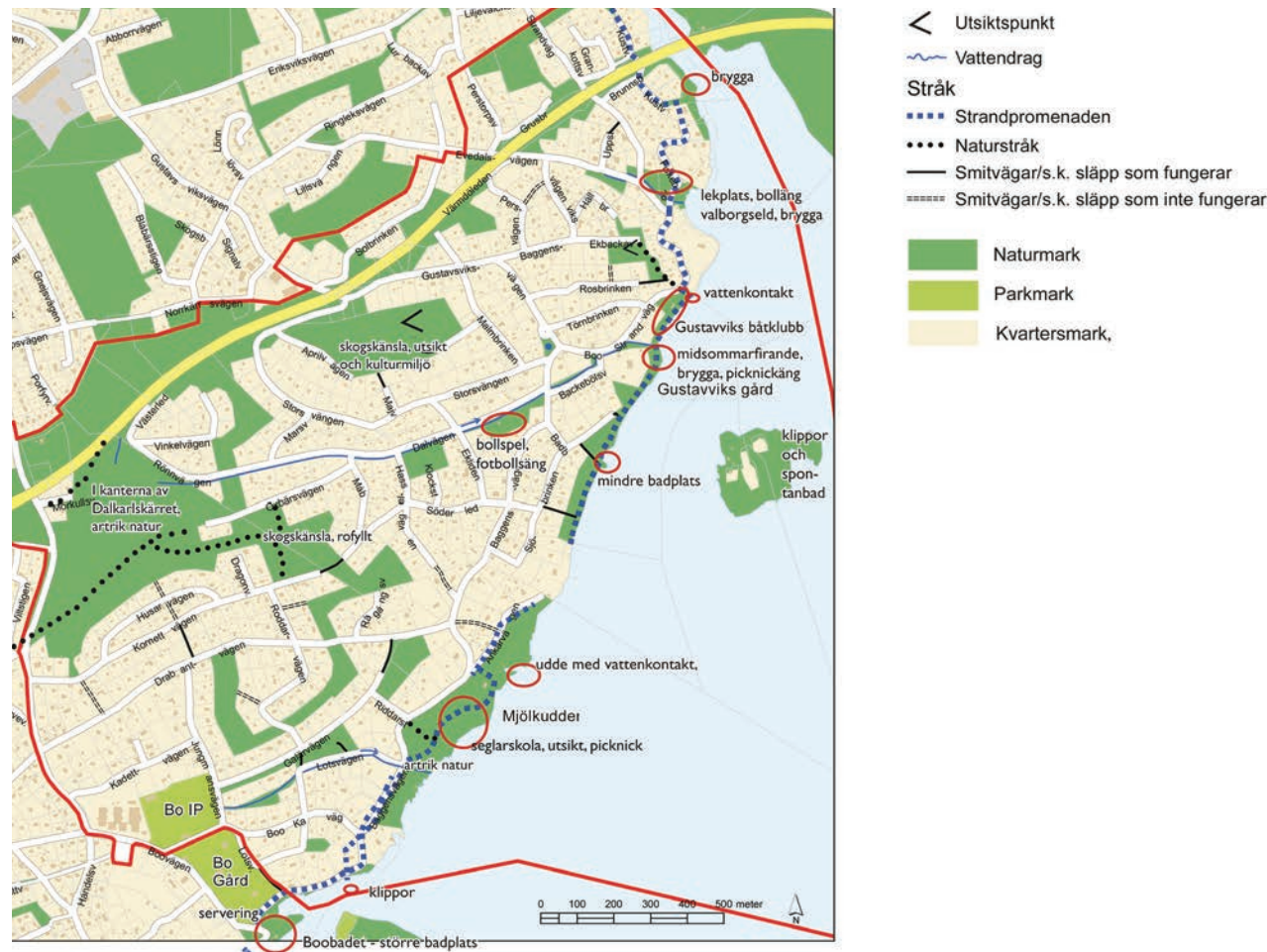
kar. Området representerar en sötvattenspåverkad inner- och mellanskärgård där flera olika livsmiljöer finns. Dessutom finns uppväxtområden för flera fiskarter.

Rekreation

Stränderna utgör områdets främsta tillgång men de är idag delvis oframkomliga på grund av vassvegetation och privata strandfastigheter. Trots närheten till vatten och all grönska utgör Sydöstra Boo ett bristområde vad gäller grönstruktur för rekreation, här finns till exempel endast en iordningställd lekplats. Mjölkudden med seglarskola, badplatsen nedanför Sjöbrinken, fotbollsängen vid Dalvägen, midsommarängen vid Gustavsviks gård, lekplats och valborgsfirande vid Fiskebovägen är områdets huvudsakliga målpunkter för rekreation. Det finns också allmänt tillgänglig natur mellan villatomterna men gränsen mellan privat och offentligt är ofta otydlig och små släpp mellan villatomter är inte framkomliga. De små grönytor som finns används för spontan lek, hundrastning och som genvägar: Boovalsens idrottsplats och Boo strandbad, strax söder om programområdet, utgör mycket värdefulla anläggningar för rekreation.

För den vardagliga motionen behövs tillgång till väl fungerande grönområden inom ca 300 m från bostaden. Områdets västra del har idag längre än 300 meter till ett mer sammanhängande grönområde, till exempel strandpromenaden. Det är också relativt långt till större strövområden, 1-3 km till Velamsunds skogsområde (beroende på var man bor). När Sydöstra Boo förtätas riskerar området att bli ett bristområde vad gäller väl fungerande grönstruktur.

Bergholmen används troligen i viss utsträckning för rekreation. Delar av ön är privat och det är främst de yttre klipporna som nyttjas för picknick och solbad.



Befintliga rekreativa förhållanden (inventeringen omfattar inte hela programområdet)

Bebyggelseinventering

Nacka kommun har gjort en bebyggelseinventering i december 2009 efter den gamla indelningen av förnyelseområden. Översiktligt kan sägas att dessa områden består av en blandning av fritidshus från 1930-talet och framåt samt permanenthus huvudsakligen från 2000-talet. Det finns också enstaka hus från förra sekelskiftet. Se vidare under avsnittet Kulturmiljö.

Fastighetsstrukturen härstammar till största delen från planläggningen under 1940-talet.

Cirka 20 % av bebyggelsen utgörs av permanentklassade fastigheter medan resterande är klassade som fritidshus enligt gällande områdesbestämmelser. Det är dock cirka 70 % av fastigheterna som är permanentbebodda, det vill säga många bor permanent i fritidshus.

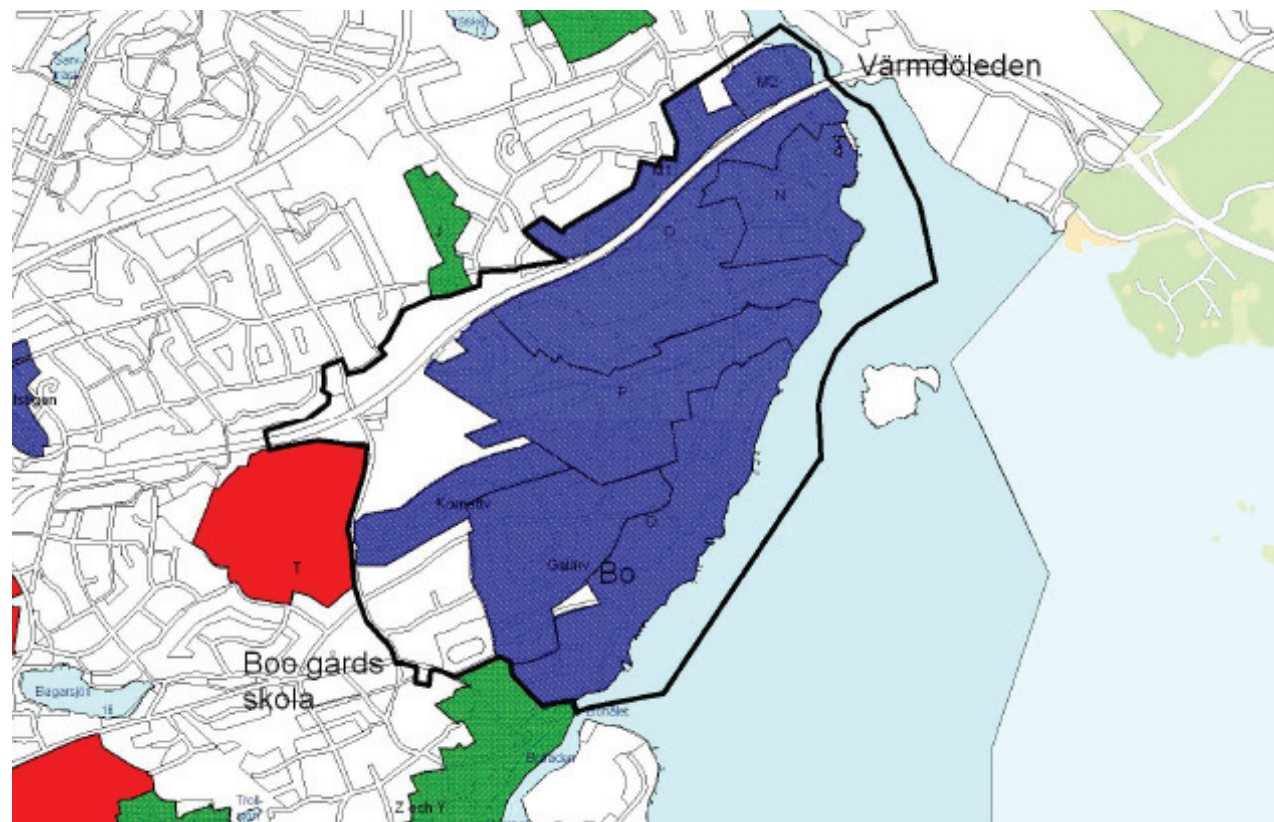
Bebyggelse i områdena M1 och M2

Området omfattar 59 fastigheter varav 2 är permanentklassade och 2 är oexploaterade. Bebyggelsen består huvudsakligen av fritidshus och tomtstorlekarna varierar mellan cirka 1 400 och 2 000 kvadratmeter.

Bebyggelse i område N

Området omfattar 69 fastigheter varav 21 är permanentklassade och 1 är obebyggd. I området ligger bland annat Grundet som är en kulturhistoriskt värdefull sommarvilla. Se vidare under Kulturmiljö.

Här finns också flera större nybyggda villor men även mindre sommarstugor. De flesta tomterna har en storlek strax under 2 000 kvadratmeter.



Områdesindelning från den tidigare indelningen av förnyelseområden.

Bebyggelse i område O

Området omfattar 129 fastigheter varav 16 är permanentklassade och 14 är obebyggda. 9 fastigheter går över Värmdöleden. Området har till största delen mindre villor och några få mindre sportstugor. De flesta tomterna har en storlek något över 2 000 kvadratmeter.

Bebyggelse i område P

Området omfattar 129 fastigheter varav 16 är permanentklassade och 5 är obebyggda. Området har ett flertal stora, nybyggda villor och ett fåtal äldre, små sommarstugor. De flesta tomterna har en storlek strax under 2 000 kvadratmeter.

Bebyggelse i område Q

Området omfattar 100 fastigheter varav 33 är permanentklassade och 11 är obebyggda. Tomterna är relativt stora, många är större än 2 000 kvadratmeter. Bebyggelsen består till stor del av äldre större sommarvillor högt belägna över Baggensfjärden. Men här finns även mindre sommarstugor av varierande ålder.



Exempel på modernare villa



Exempel på större äldre sommarvilla



Exempel på mindre fritidshus



Exempel på mindre fritidshus

Kulturmiljö

Nacka kommun har antagit ett nytt Kulturmiljöprogram under våren 2011. Programmet har varit föremål för samråd under sommaren och hösten 2010. Kommunstyrelsen antog programmet under våren 2011.

På höjderna vid Bergbrinken -Aprilvägen finns bronsåldersgravar, områdets äldsta kända kulturlämningar. Dessa fornlämningar speglar mänsklig närvaro i området 1800-500 f Kr, då Boo var ett splittrat skärgårdslandskap med djupa vikar och sund som gav goda möjligheter till fiske och jakt.

Den stora farleden in till Stockholm gick fram till 1500-talet via Stäket, Lännerstasundet och Skurusundet in mot Stockholm. Sunden var fram till 1500-talet en av de viktigaste sjölederna till Mälardalen. Boo gård strax söder om programområdet har sedan förhistorisk tid varit den tongivande gården på Ormingelandet, troligen mycket på grund av det strategiska läget vid Stäket. Ett uttryck för gårdens betydelse är den stora medeltida tegelugn som hittats öster om gården. Boo fiskeläge vid Stäkets östra inlopp med sjöbodar och torpstuga hör till kommunens få miljöer som kan spegla skärgårdsallmogens äldre levnadsbetingelser.

Längre norrut längs kusten ligger Gustavsviks gård som har rötter i en medeltida gårdsbildning, Backeböl, som är känd sedan 1539. Gården kom på 1600- och 1700-talen att höra till Boo och Kummelnäs gårdar, och blev på 1800-talet återigen ett självständigt hemman. Gustavsvik fick sitt namn på 1830-talet efter ägaren Gustav Montgomery och fick då karaktären av en liten enklare herrgård. Nuvarande huvudbyggnad är en på 1910- och 1940-talen ombyggd 1860-talsbyggnad. Gårdens forna odlingsytor sträckte sig upp genom sprick-

dalen i väster om huvudbyggnaden. Skogskanter och sluttningar betades. Dalgångarna nyttjades som åker och ängsmark. Längs vissa dalstråk finns många ekar och hassellundar som visar att dessa områden präglats av gårdarna Boo och Gustavsvik.

Bebyggelsen i Sydöstra Boo utgjordes vid 1900-talets början, förutom av Gustavsviks gård, även av torpen Perstorp och Fredriksberg samt sommarvillor vid Grundet och på Bergholmen. På Bergholmen fanns även ett äldre fiskartorp. Vid Gustavsviks gård fanns ångbåtsbrygga och en större park, varav en del numera är privat fastighet. Det äldre vägnätet låg i skogskanten och följde delvis dalgångarna. Baggensvägen och Boo strandväg utgör i sin helhet gamla vägsträckningar som förband Boo gård med Gustavsviks gård och med Boo kyrka och Värmdölandet. Det fanns även en äldre vägsträckning västerifrån till Gustavsvik som följde sluttningen på norrsidan om nuvarande Dalvägen. Delar av vägsträckningen är intakt.

Bergholmen i norra delen av Baggensfjärden består egentligen av två holmar som numera hänger samman genom ett näs. Holmen har varit bebodd sedan 1850-talet då en fiskare bosatte sig där. På holmen har även bedrivits trädgårdsodling. På 1860-talet uppfördes villor för uthyrning. Röda villan, som uppfördes som sommarbostad åt ägaren själv, och Vita villan, för uthyrning byggdes då. På 1880-talet byggdes en lagård, ett lågt, rödmålat timmerhus som ännu finns kvar. Holmen såldes 1963 till Nacka kommun. Gustavsviks gårdsmiljö med Bergholmen är utpekad som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården.



Gustavsviks gård



Boo fiskeläge



Tegelugnen



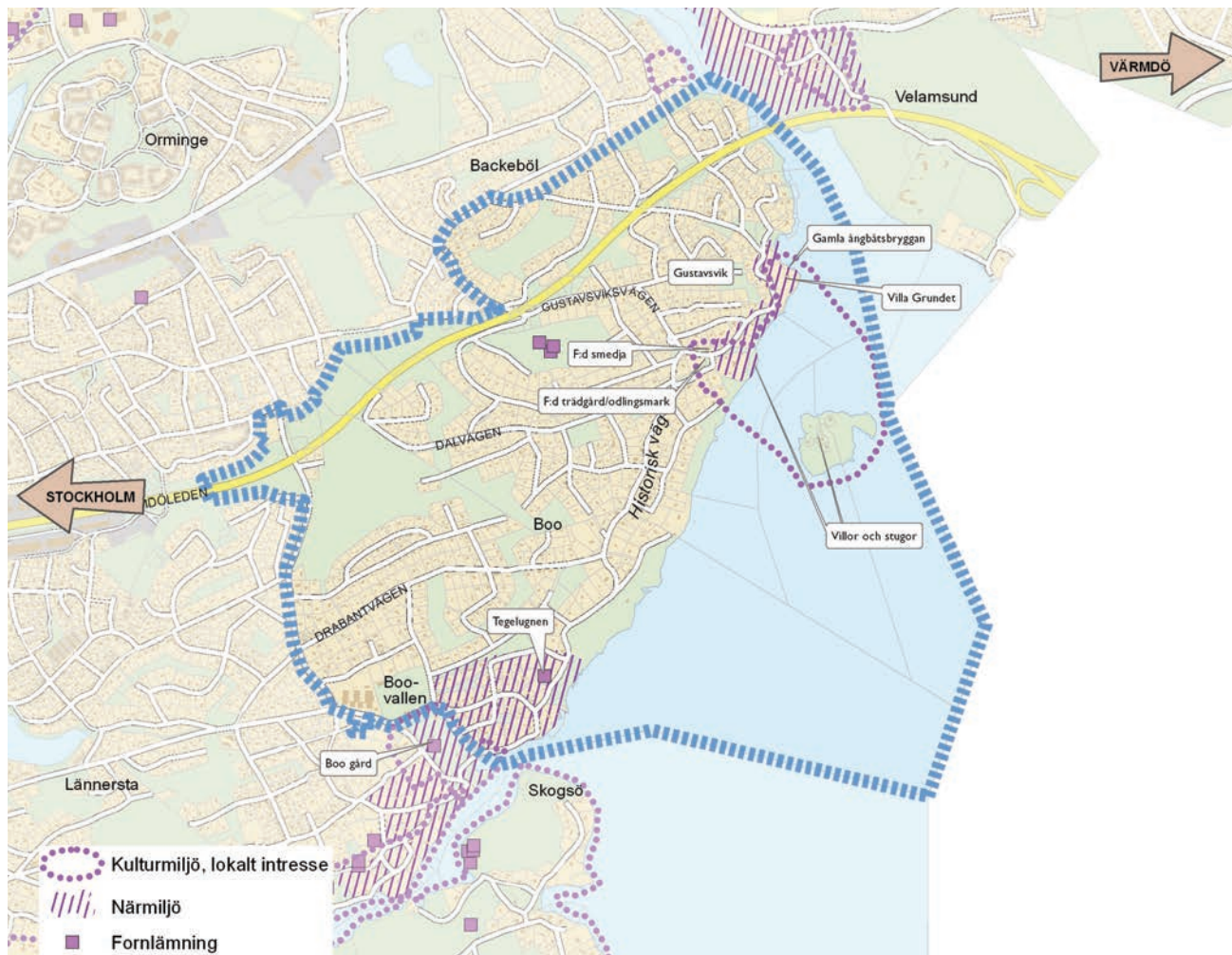
Bronsåldersgrav



Bergholmen



Vita villan, Bergholmen



Värdefulla kulturmiljöer

Kommunikation och vägnät

Programområdet saknar en tydlig vägstruktur. Det finns inte heller några tydliga landmärken eller motsvarande som skulle kunna underlätta orienteringen inom området. Generellt kan sägas att utblickarna från de mindre vägarna är begränsade.

Vägnät

Programområdet trafikförsörjs via Boovägen och Gustavsviksvägen samt i något mindre grad av Evedalsvägen och Boo Strandväg. Dessa vägar ansluter till Värmdövägen i norr och Sockenvägen i väster. Såväl Värmdövägen som Sockenvägen leder till Värmdöledens trafikplatser i Orminge och Björknäs varifrån trafikanterna kan färdas mot centrala Nacka samt Stockholm.

Boovägen ingår i programområdet i väster medan Gustavsviksvägen ansluter norrifrån mitt i området. Mellan Gustavsviksvägen och Boovägen knyter Baggensvägen samman området. Till denna väg ansluter de mittersta och östra delarna av området.

I områdets västra del finns ett antal vägar som har anslutning direkt mot Boovägen. En av dessa vägar är Drabantvägen som utgör en av få vägar i området som delvis är belagd med asfalt och dessutom är utrustad med en gångbana på del av vägen.

I övrigt har Boovägen gångbanor söder om Boo Gårds-skolan. Gustavsviksvägen har en gångbana norrifrån fram till Törnbrinken och den vändplats för buss som är lokaliserad där.

Det finns inga gång- och cykelvägar i området. Utmed Boovägens östra sida löper en gång- och cykelbana som fortsätter västerut längs Sockenvägen. Längs med



Vägnätets standard inom Sydöstra Boo

strandzonen i östra delen av området finns det delvis gångstigar av varierad standard.

Vägnätet inom programområdet har en mycket varierad standard. Boovägen, Gustavsviksvägen samt delar av Drabantvägen har modern standard med asfaltbelagda körbanor, åtskilda ytor för gående och god standard vad avser belysning och skyltning. Övriga vägar har varierad vägbredd, slitbana av grus, ej enhetlig belysning och varierad standard vad gäller skyltning.

Vegetationen längs vägarna utgörs ofta av gamla upp- vuxna träd men lika ofta kantas vägarna av buskage som begränsar sikten för alla trafikanter.

Kollektivtrafik

Området kollektivtrafikförsörjs idag utmed Gustavsviksvägen av busslinje 418 Gustavsvik- Orminge C- Ektorp C - Slussen och utmed Boovägen av linje 442 Orminge C - Boo Gård - Björknäs - Slussen (via motorvägen). Även busslinje 414 som utgår från Orminge Centrum via Boo Gård - Björknäs - Forum Nacka ansluter till Nacka -Värmdöterminalen i Slussen.

Beroende av tidpunkt och startpunkt inom programområdet nås Slussen, direkt eller via ett byte inom 25 - 35 minuter. Storstockholms Lokaltrafiks (SL:s) riktlinjer för den bebyggelse som finns i Sydöstra Boo är att det helst inte ska vara längre än cirka 700 - 900 meter verkligt gångavstånd till hållplats. Det motsvarar cirka 550 meter - 700 meter fågelvägen från hållplats. Om bebyggelsen är gles kan dessa avstånd inte alltid hållas. Andra sätt att förbättra för kollektivtrafikresenärerna är att inrätta infartsparkeringar, cykelparkeringar, gena och säkra gångvägar och upprustade hållplatser på befintliga linjer.

I förslag till ny översiktsplan för Nacka kommun beskrivs de regionala infrastrukturförutsättningarna för Nackas del: en modernisering av Saltsjöbanan och en ny bro över Skurusundet. I den statliga infrastrukturplanen är utbyggnadsplaner för tunnelbana till Nacka placerade först efter 2020, i en första etapp till Nacka Forum och i en andra etapp till Orminge centrum. Även fortsättningsvis kommer busstrafik utgöra en stor andel av kollektivtrafiken i kommunen och utredningar av kommande resmängder visar behov av ett välutbyggt bussnät och kapacitetsstark busstrafik med hög turtäthet i stora delar av kommunen.

Pågående planering avseende trafik

Skurusundet och trafikplats Boo

Nacka kommun har under lång tid fört en diskussion med Trafikverket beträffande förbättringar av kapaciteten på Väg 222, Värmdöleden. Förbättring av kapaciteten över Skurusundet och en ny trafikplats vid Boo är en åtgärd. Planeringen av en ny Skurubro pågår och en ny bro kan tidigast stå klar 2016. Trafikplats Boo föreslås anslutas till Boovägen via ramper.

Infartsparkering

Den glesa bebyggelsestrukturen i Sydöstra Boo leder bland annat till ett högre bilanvändande. Det finns infartsparkeringar i Orminge och kommunen arbetar kontinuerligt med att finna nya möjligheter till infartsparkering. I planeringen kring trafikplats Boo har diskussioner förts om att inrymma en infartsparkering.

Vatten och avloppsförsörjning

Spillvattenavledning

Nacka kommun leder sitt spillvatten till Henriksdals respektive Käppalas anläggningar för rening.

För Sydöstra Boo gäller att spillvattnet ska avledas till befintlig VA-tunnel i områdets västra del. Tunneln är ansluten till Käppalaverket och har kapacitet att ta emot områdets spillvatten.

Vattenförsörjning

Kommunens vatten fås från Mälaren via Norsborgs vattenverk.

Vattenförsörjning till området kan ske via anslutning till befintliga ledningar i Värmdövägen i områdets norra del och i korsningen Drabantvägen/Baggensvägen i områdets södra del. De två angivna punkterna för anslutning till vattenledningsnätet bör förbindas så att rundmatning genom området uppnås.

Brandvattenförsörjning till området kan ordnas enligt det så kallade alternativsystemet, det vill säga tankfordon utnyttjas för brandsläckning i kombination med ett glest brandpostnät.

Nuvarande VA-förhållanden

Det finns två tunnlar för VA-ledningar som ingår i kommunens huvudledningsnät inom programområdet. En tunnel går från Riddarstigen mot Oxbärsvägen och en har sitt påslag från Dalvägen och går vidare norrut. Tunnel 609 har sitt södra påslag vid fastigheten Bo 1:922 som därför lämnas obebyggd.

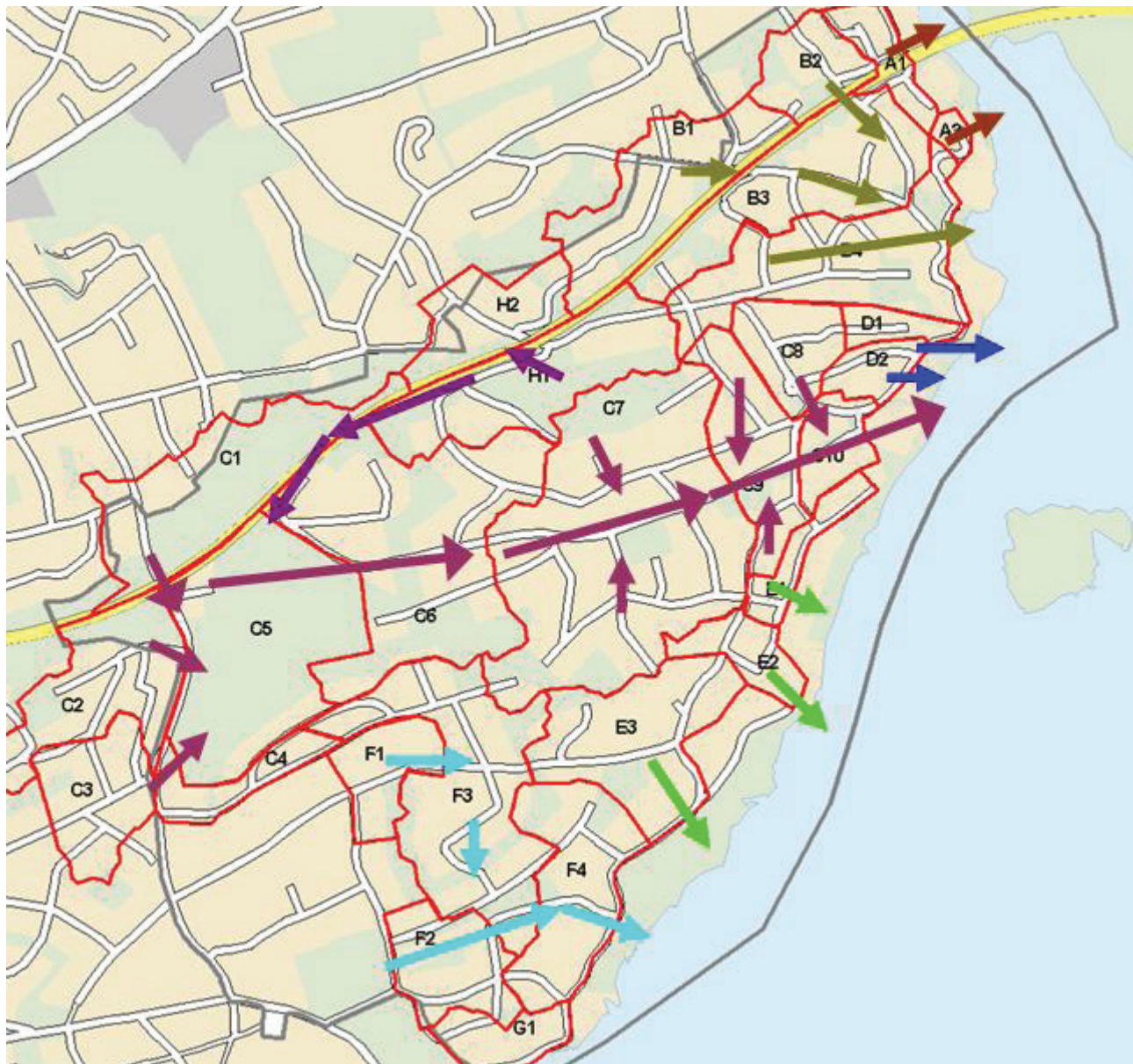
I utredningsarbetet gällande framtida VA-försörjning har utgångspunkten varit indelningen av delområden enligt den gamla planeringsstrategi för förnyelseområden, se avsnitt om "Förnyelseplanering i Boo" sid 8. Befintliga bostäder inom områdena M1, M2, N, O och P försörjs idag med enskilda anläggningar för vatten och avlopp. Inom område Q har flertalet fastigheter fått tillgång till kommunalt VA, men ca 20 fastigheter återstår att ansluta. Fastigheter i omkringliggande områden är anslutna till kommunalt vatten- och spillvattennät.

I förnyelseområden såsom Sydöstra Boo med allt fler permanentboende ökar trycket på vattentillgången och kapacitets- och kvalitetsproblem med saltvatteninträngning och torrlagda brunnar är inte ovanliga. Ökade krav på standard med en högre vattenförbrukning vilket genererar en större mängd spillvatten ger också upphov till problem då de äldre anläggningarna inte har dimensionerats för det ökade flödet. Detta får till följd att belastningen i form av närsalter samt syreförbrukande ämnen till den omgivande vattenmiljön ökar.

I en sammanställning från 2008 av analysresultat från enskilda brunnar i området visas att saltinträngning förekommer och i vissa fall även påverkan av enskilda avloppsanläggningar, dvs. förekomst av E.coli. Underlaget i sammanställningen är dock alltför bristfälligt för att dra några mer långtgående slutsatser.



Områden som saknar kommunalt VA



Avrinningsområden

Dagvatten

Med dagvatten avses allt regn- och smältvatten som faller ner och rinner vidare från tak och hårdgjorda ytor. Området avvattnas idag till största del av diken längs vägarna.

Två större avvattningsstråk finns i området. Ett som börjar vid utloppet från Bagarsjön och går via diken och trummor till dagvattenledningar under Boovallen ut i ett dike längs med Lotsvägen med utloppet i ett vassområde.

Det andra utloppet har sitt ursprung i Dalkarlsängen (idag en tipp) och fortsätter i diken och några kulverterade sträckor längs Dalvägen med utlopp via en ledning som går under en fastighet vid Backebölsvägen. Dalkarlsängen har i dag en stor flödesutjämnande funktion då det samlar vatten från flera avrinningsområden. Längs Dalvägen finns ett område vid Dalvägen/Hasselvägen som troligtvis har en viktig funktion för utjämning av flöden.

De strandnära områdena avvattnas direkt till Baggensfjärden. Förutsättningarna för infiltration är begränsade. Jordlagren på höjderna är tunna och berg i dagen är vanligt förekommande. I dalgångarna finns mäktigare jordlager men dessa utgörs i stor utsträckning av fin-korniga jordar med dåliga infiltrationsegenskaper.

Geotekniska förutsättningar

Programområdet utgörs av ett sprickdalslandskap med skogsklädda höjder och mindre dalgångar. Höjderna, som består av fastmarkspartier med ytnära berg och berg i dagen, dominerar området. Jordlagren i dalgångarna utgörs delvis av lera med lerlagertjockleken varierande mellan 0 och minst 12 meter. I Dalkarlsängen finns även upp till 4 meter torv i leran. Kärret är dock i huvudsak uppfyllt med diverse massor.

Vid schakt för VA-ledningar kan bergschakt bli aktuell, i vilken omfattning är dock inte klarlagt. Eventuellt kan bergschakt minskas genom att "rätt" sida av vägen väljs. Beträffande grundläggning av vägar kan markförstärkningsåtgärder eventuellt behövas.

Energi

All bebyggelse inom området värms upp med enskilda anläggningar.

Bredbandsförsörjning

Kommunen anser att det är värdefullt med en storskalig utbyggnad av bredband till de hushåll som idag saknar detta. Kommunens roll är att samordna insatser som kommer att göras av kommunen, lokala aktörer och de aktörer som vill bygga ut bredband. När kommunen gräver för vatten och avlopp i större vägar är det kommunens ambition att samförläggning av tomrör för framtida ledningsdragningar kan ske.

Avfall

Kommunen ansvarar för hanteringen av hushållsavfall, grovavfall samt farligt avfall från hushåll.

Insamlingen av avfall från hushållen sker huvudsakligen i kärl och med hjälp av sidlastare.

Hushåll med schemalagd hämtning har normalt hämtning en gång i veckan. Grovavfall insamlas huvudsakligen via de två återvinningscentralerna Östervik och Skuru, belägna i andra kommunerdelar. Koviks återvinningsanläggning ligger på gränsen mellan Nacka och Värmdö kommuner.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Riksdagen angav i mars 1997 (prop. 1996/97:53) riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. Dessa riktvärden är för vägtrafik 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus, 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid, 55 dB(A) utomhus vid fasad och 70 dB(A) maximalnivå utomhus vid uteplats. I vissa fall kan avsteg från dessa värden accepteras. I beslutet ingick att riktvärdena inte skulle vara rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och att om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras.

Nacka kommun har genomfört en översiktlig bullerkartläggning i kommunen under år 2010. Den visar att framförallt bebyggelsen närmast Värmdöleden är utsatt för höga bullernivåer. Nivåer som överstiger 55 dBA ekvivalent är markerade med rött på kartan på nästa sida. Undersökningen har inte tagit hänsyn till eventuellt "bullerregn" vilket kan innebära att även bostäder utanför den röda markeringen kan vara bullerstörda.

Kommunen bedömer att bebyggelsetätheten och tillgången till kollektivtrafik i områdena närmast Värmdöleden inte är sådana att avsteg från riksdagens riktvärden bör göras. Detta innebär att åtgärder behöver vidtas beträffande bullerskydd om fastigheterna ska kunna planläggas för bostäder.

En fördjupad studie av bullerstörda områden utmed Värmdöleden genomfördes av Structor Akustik i februari 2012. Studien visar att 120 befintliga bostadshus överskrider riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå för våning 1 (2 meter över mark), samt att 145 befintliga bostadshus överskrider riktvärdet 55 dB(A) för våning 2 (5 meter över mark). Om bullerskärmar om 2-4 meter uppförs utmed Värmdöleden kan 80 av de 120 fastigheterna uppnå rekommenderade värden för våning 1. Att inte alla bostäder kan uppnå riktvärdena beror framförallt på topografiska förhållanden. De områden som är bullerstörda måste därmed utredas ytterligare i kommande projekt för delområden för att ta reda på hur fastigheterna kan användas.

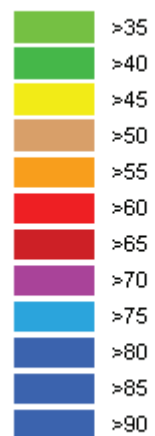
Avsteg från riksdagens riktvärden kan där-emot prövas t.ex. längs Dalvägen, där en högre exploatering och ett nytt busstråk föreslås.

Risk

Det finns riktlinjer för skyddsavstånd för bebyggelse mot transportleder för farligt gods utarbetade av Länsstyrelsen i Stockholms län. För kontor gäller 40 meters skyddsavstånd och för bostäder gäller 75 meter. Inom programområdet finns några fastigheter i anslutning till Värmdöleden som ligger inom aktuella avstånd. Om ny bebyggelse planeras närmare än dessa avstånd behöver en riskanalys tas fram för att bedöma lämpligheten.

Förklaring för Ekvivalentnivå 5dB

dB



Översiktlig trafikbullerutredning år 2010

Programförslaget

En stadsdel med egna förtecken

För att Sydöstra Boo ska kunna vara ett socialt hållbart område krävs bland annat olika bostads- och upplåtelseformer, god service i form av förskola och skola och att så bekväm kollektivtrafik som möjligt erbjuds utan att områdets övriga kvalitéer går till spillo. Områdets stora tillgångar som närhet till vatten, skärgård och rofyllda miljöer ska värnas.

En stor del av utvecklingen inom området bygger på enskilda initiativ. Till exempel kan enskilda fastighetsägare med tillräckligt stora tomter låta stycka dem, andra kan eventuellt gå samman för att gemensamt kunna bilda nya fastigheter. Någon kan köpa upp flera fastigheter för att på så sätt bilda tillräckligt stora fastigheter för flerfamiljshus.

Inriktningen för programarbetet har varit att det ska vara möjligt att förtäta på lämpliga platser och skapa ett väl fungerande vägnät, men också att identifiera och bevara områdets karaktär och kvalitéer som till ex-



Mindre flerfamiljshus

empel naturmiljön och den kulturhistoriskt intressanta miljön utmed strandpromenaden.

Sydöstra Boo skall utvecklas till en stadsdel med sina egna förtecken. Här finns goda möjligheter till ett aktivt friluftsliv för såväl den yngre som den äldre generationen. Fotbollsplanerna nära skolan i Boo är välbesökta, här spelas matcher och träningspassen är många. Stränderna erbjuder badplatser och båtplatser, här finns båtklubbar och seglingsverksamhet för unga. Den småhusbebyggelse som idag präglar området kommer även fortsättningsvis dominera men kompletteras med andra boendeformer så att området blir långsiktigt hållbart.

En strandpromenad anläggs genom att befintliga vägsträckningar kombineras med nyanlagda gångvägar och spänger. Naturmiljön sparas samtidigt som stranden blir allmänt tillgänglig och det blir möjligt att promenera i ett större sammanhängande nät.



Stränderna erbjuder bland annat båtplatser

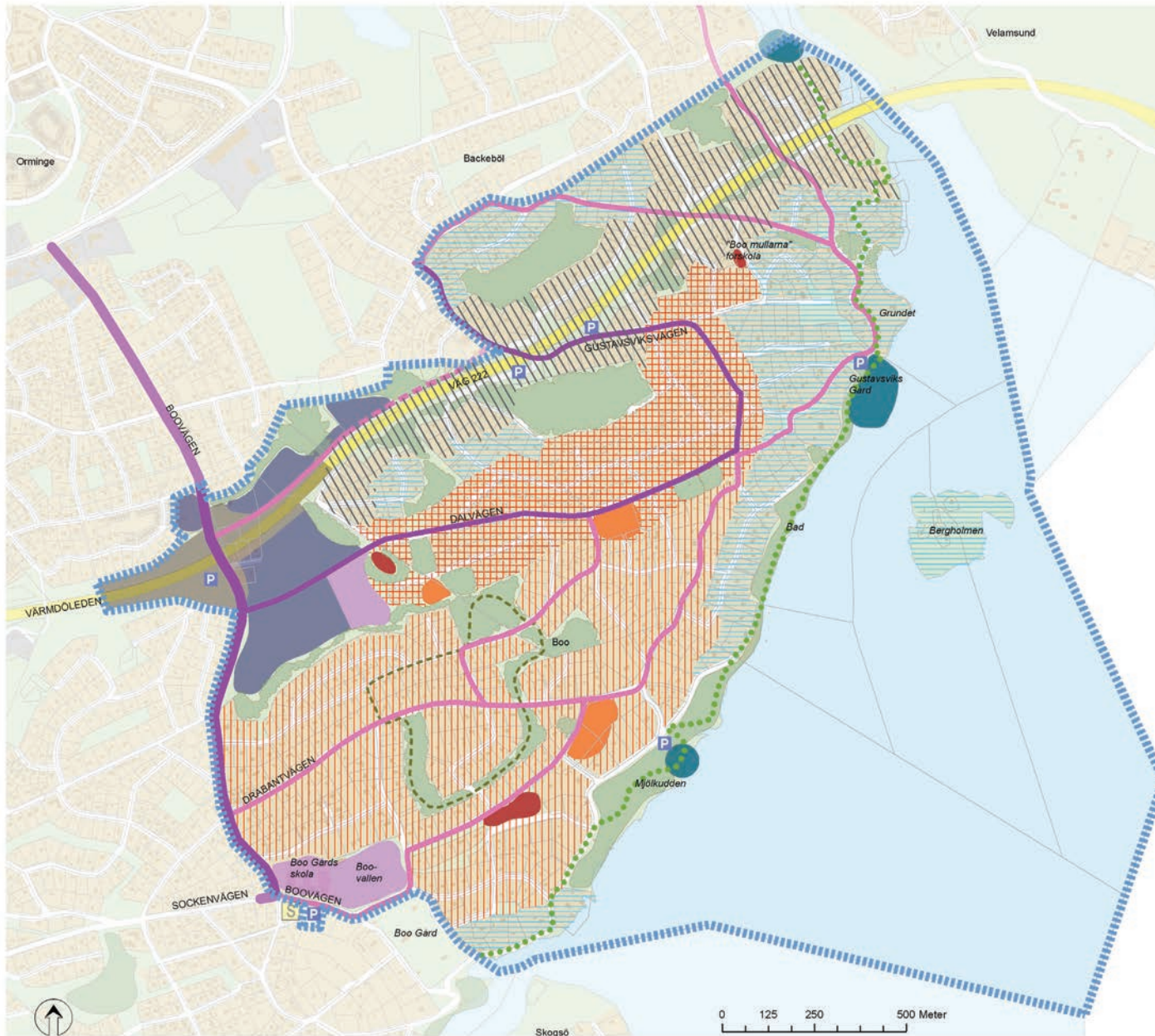
Tätare bebyggelse kombineras med glesare villabebyggelse

Nya bostäder kan tillkomma på platser som ligger nära gator utformade för busstrafik, längs lättillgängliga delar av vägnätet och på platser som dessutom har goda möjligheter att ge bostäderna en relativt god tillgänglighet med hänsyn tagen till terrängförhållandena. På sådana platser kan det med fördel byggas tätare och högre som till exempel radhus eller mindre flerfamiljshus. Här ändras karaktären från ett villaområde till ett område med en tätare karaktär i samklang med skärgårdens natur och landskap. Utmed de större stråken kan kombinationen bostad/verksamhet prövas för verksamheter som inte är störande eller innebär för mycket trafik som till exempel frisör, konsthantverk med mera.

I övriga delar av området bevaras småhusbebyggelsen och fritidshusbebyggelsen kommer att prövas övergå till permanentusbebyggelse med mindre tomter och



Exempel på tätare bebyggelse i form av radhus



Markanvändning för Sydöstra Boo

-  Programgräns
-  Fastighetsgräns
-  Huvudväg
-  Lokal huvudväg
-  Uppsamlingsväg
-  Eventuell uppsamlingsväg
-  Strandpromenad
-  Stig/löparslinga
-  Tätare bebyggelse
-  Försiktig förtätning, ca 1200 kvm tomt
-  Utredningsområde för bostäder och arbetsplatser, där bullerskydd krävs för bostäder
-  Ingen/begränsad förtätning
-  Ny exploatering
-  Trafikanläggningar m.m.
-  Natur och rekreation
-  Skola, förskola och idrott
-  Förskola
-  Arbetsplatser och service
-  Båt- och friluftsliv
-  Infartsparkering, övrig parkering
-  Mindre service/mötesplats

större byggnader. Vid placeringen av den nya bebyggelsen i dessa delar bör generöst med förgårdsmark mot vägarna lämnas så att området uppfattas som ett bostadsområde i natur- och parkmiljö.

Bebyggelseutveckling

Bostäder

Totalt bedöms att cirka 200-300 lägenheter tillkommer inom programområdet. Det innebär cirka 20-30 nya lägenheter per år under åren 2021 till 2030.

I områdets västra och södra delar föreslås generellt att tomtstorlekarna får minskas genom avstyckning till cirka 1200 kvadratmeter. På sikt innebär det att antalet fastigheter kan öka med cirka 20 % inom dessa områden.

I vissa av de norra och nordöstra delarna, i området kring Boo Strandväg och Baggensvägen med flera föreslås ingen generell förtätning. Eventuella avstyckningar får prövas från fall till fall. Området är starkt kuperat och vägnätet är smalt, kurvigt och har bitvis dålig sikt. Vidare innehåller området natur- och kulturmiljöer exponerade mot Baggensfjärden som är värdefulla att bevara.

Längs Dalvägen finns ett oexploaterat område vid Hasselvägen som skulle kunna lämpa sig väl för flerfamiljshus. Här föreslås till exempel radhus upp till två våningar med loft samt mindre flerfamiljshus med 2-4 lägenheter/plan och 3-4 våningar höga. Totalt bedöms cirka 30-40 nya lägenheter kunna komma till här. Mindre flerfamiljshus kan erbjuda olika lägenhetsstorlekar och kan därför användas såväl till lägenheter för äldre, servicelägenheter och "första bo-lägenheter". Längs Dalvägen och Storsvängen kan även radhus eller

parhus byggas inom redan bebyggda fastigheter. Bebyggelsen bör placeras så att små "fickparker" kan förläggas vid gatan så att en grönare miljö uppstår.

I söder, vid Riddarstigen och Baggensvägen, föreslås även bostadsbebyggelse med en högre exploateringsgrad inom ett avgränsat område. Exempelvis kan mindre flerfamiljshus eller radhus prövas. Förslaget innebär att det obebyggda området utnyttjas för ny exploatering. Totalt bedöms cirka 50 lägenheter kunna komma till här. Bebyggelse här kräver framförallt att Galärvägen byggs om och att korsningen med Drabantvägen ses över.

För området norr om Värmdlöleden och områden i anslutning till motorvägen är utgångspunkten att hitta en lämplig användning för de områden som störs av trafikbuller. På de platser som är bullerstörda kan en förtätning av bostäder bli möjlig om man kan visa att det går att skydda och/eller utforma bebyggelsen och uteplatser så att gällande riktvärden uppnås. I buller-



Exempel på mindre flerfamiljshus

störda lägen där bullerskyddsåtgärder inte ger tillräckligt skydd eller kan finansieras kan andra användningar än permanent bostadsbebyggelse prövas. Befintlig bebyggelse kan omvandlas eller exploateras för arbetsplatser alternativt tills vidare bevaras som fritidshus. Det senare innebär i så fall att detaljplan för dessa fastigheter skjuts på framtiden. Hur bullerstörda fastigheter ska användas utreds i kommande projekt.

Skola/förskolor

Nacka kommun bedömer att tre nya förskolor med vardera 4-6 avdelningar samt ytterligare en skola med klasserna F - 6 kommer att behövas om den i programmet föreslagna exploateringen kommer till. Dessa föreslås placeras nära Boovägen med god kollektivtrafikförsörjning vilket också har fördelen att trafik till och från förskolorna inte dras så långt in i området. En skola med förskola och tillhörande område för idrott föreslås inom område Dalkarlsängen. De föreslås placeras i de östra delarna av ängen där när-



Exempel på radhus upp till tre våningar

heten till parkområden och relativt lugna miljöer kan erbjudas. Närheten till nuvarande Bootippen behöver dock uppmärksammas i kommande detaljplanering för att säkerställa att saneringen av marken där sker på ett tillfredsställande sätt. Det kan innebära att läget för skol- och idrottsområdet kan behöva justeras.

En förskola föreslås också placeras där det finns lämplig mark vid Dalvägens västra del i nära anslutning till det nya skol- och idrottsområdet. Kommande planarbete bör beakta möjligheten att inte stänga till befintlig spridningskorridor genom en bra placering av förskolan. Ytterligare en förskola föreslås placeras vid Galärvägen där det finns lämplig mark och som redan har planlagts för "Allmänt ändamål". Här behöver dock dagvattenhanteringen särskilt uppmärksammas.

Verksamheter, arbetsplatser, anläggningar och service

När trafikplats Boo byggs kan en god tillgänglighet från Värmdöleden till Dalkarlsängens och områden norr om



Radhus med varierande höjder

Värmdöleden ordnas. Områdena ligger i direkt anslutning till Boovägen och lämpar sig bland annat därför väl för verksamheter. Därför föreslås verksamheter som småindustri, kontor och anläggningar inom området. Lämpliga verksamheter är sådana som inte är störande för omgivningen som till exempel mindre tillverkning, lager, speditioner mm. Här föreslås även olika typer av service som till exempel restauranger, mindre serviceföretag och en mindre del handel med skrymmande varor mm. Totalt bedöms cirka 70 000 - 90 000 kvadratmeter tomtarea kunna rymmas här.

Området bör planeras så att rationella kvarter kan bildas och att trafikstrukturen knyts samman med Dalvägen och bostäderna i programområdet. Tydliga kvarter och gaturum bör ordnas i samklang med bebyggelsestrukturen i övriga programområdet. Arbetsplatser och kontor bör placeras längs Dalvägens förlängning som planeras genom området, medan industri förläggs till de inre delarna.



Exempel på mindre flerfamiljshus

Övergången från industriområde till skola, park och bostäder måste studeras noggrannare i kommande projekt och detaljplanering för delområdena. I anslutning till Boo trafikplats ska ny återvinningscentral, infartsparkering och kollektivtrafikållplatser lokaliseras till lämpliga lägen.

Beträffande en framtida bussdepå för Storstockholms lokaltrafik (SL) bedöms detta inte rymmas inom området. Det beror framförallt på de stora markytor (25 000 kvm tomtarea) som behöver tas i anspråk, men även på grund av de stora ekonomiska investeringar en markbehandling innebär. Vid avvägning mot andra intressen har behovet av mark för verksamheter bedömts större. En bussdepå, med den trafik det skulle innebära på det lokala vägnätet, skulle dessutom inverka negativt på bostadsbebyggelsen utmed Boovägen.

En park för rekreation, lek och omhändertagande av dagvatten ska förläggas i Dalkarlsängens östra del i övergången mellan bostäder, skola och verksamheter. Det mer exakta läget och utformningen ska studeras vidare för att parken på bästa sätt ska kunna försörja både boende, elever och arbetande i närområdet.

Efter programsamrådet har en mer detaljerad naturvärdesinventering av Dalkarlsängen genomförts (Pro-Natura sept-11), se sidan 15. Inventeringen visar var värdefulla träd finns. Det har gjort att dessa värden har kunnat identifierats och konsekvenserna av att naturvärden försvinner kunnat beskrivas.

Område för naturmark har efter samrådet minskats något inom område Dalkarlsängen närmast Värmdöleden. Det innebär att värdefulla träd och nyckelbiotoper kommer att försvinna inom inom Dalkarlsängen när området omvandlas till ett verksamhetsområde. Kommunens behov av mark för verksamheter har dock

bedömts större än bevarandet av träden. I samband med planläggning av Dalkarsängen är det särskilt viktigt att försöka upprätthålla den spridningskorridor som finns i Dalkarsängens östra del och som fortsätter norr om Värmdöleden samt söderut mot befintliga grönområden.

Kommunikation och vägnät

Inriktningen för utformningen av trafiknätet i sydöstra Boo är att skapa säkra och trygga skolvägar och möjligheter för en bättre kollektivtrafikstandard. Ambitionen är att vägarna inom området så långt som möjligt ska behålla sin karaktär och sin funktion som lokalvägar.

Gång- och cykeltrafik

Topografien i sydöstra Boo ger tillsammans med den redan befintliga bebyggelsestrukturen begränsningarna för gång- och cykelnätets utformning.

Boo skola med intilliggande förskolor och idrottsanläggningar är en viktig målpunkt i området. Skolan ligger i anslutning mot Sockenvägen och Boovägen.

Gång- och cykelnätet föreslås utformas enligt följande struktur:

- Boo Kapellväg – Galärvägen kompletteras med gång- och cykelbana fram till Baggensvägen och Mjölkkudden. Från Lotsvägen knyts även Boovägen till gång- och cykelvägnätet. På så sätt bildas ett alternativ till Boovägen som är smal och har begränsad sikt på sträckan mellan badet och skolan.
- Utmed Dalvägen föreslås en gång- och cykelbana alternativt en friliggande gång- och cykelväg. Den norra dalgången i området knyts därmed samman med strandpromenaden och båtplatserna i Gustavsvik. Eftersom Dalvägen även planeras för busstrafik kan gång-



Föreslaget gång- och cykelvägnät

och cykelvägen även användas av oskyddade trafikanter till och från busshållplatser.

- Gångbanan utmed Gustavsviksvägen och Drabantvägen länkas samman med en gångbana utmed Baggensvägen. Gående kan därmed röra sig säkert utmed vägen trots att krön och kurvor begränsar sikten.

• Gångbana föreslås utmed Kornettvägen som byggs samman med Söderleden. Även längs Jungmansvägen bör en gångbana prövas, framförallt för att ge barnen trygga och säkra skolvägar.

• Gångbana bör även prövas längs Boo Strandväg trots dess smala sektion. Vägen fungerar som uppsamlingsväg och är dessutom skolväg för de barn som bor i områ-

dets östligaste delar. Det är dock inte möjligt att uppnå fullgod standard för både biltrafik och gång- och cykeltrafik längs hela vägen utan kompromisser får göras för vissa sträckor.

- Gångbana föreslås utmed uppsamlingsväg till verksamhetsområden norr om väg 222.
- En trappförbindelse mellan Hasselvägen och Baggensvägen prövas för att ge en ökad tillgänglighet till kollektivtrafik från bland annat Mjöludden. Söder om Söderleden kan Hasselvägen ingå som en del i gångstråket i form av en gårdsväg. Mellan Dalvägen och Söderleden bör dock vägen kompletteras med avskild gångbana.

Passagera över vägarna ordnas på ett tydligt sätt så att samspelet mellan olika trafikantgrupper främjas och understöds. Det är också viktigt att hastigheten är max 30 km/tim vid passagera. Detta får ordnas med fysiska hinder som anpassas till förutsättningarna vid varje plats.

Kollektivtrafik

Det är väsentligt för sydöstra Boos utveckling att tillgängligheten till kollektivtrafiken förbättras. Det är därför viktigt att alternativ till dagens trafikförsörjning ordnas. Det är SL som ansvarar för trafikeringen, det vill säga att de ansvarar för om en busslinje ska upprättas. Kommunen kan endast möjliggöra för buss genom att planera för tillräckligt hög standard på vägnätet.

Kollektivtrafikhållplatser vid Boo trafikplats

En utbyggd trafikplats vid Boovägen ger ytterligare trafikeringmöjligheter med direktkoppling till motorvägen och ännu snabbare förbindelse med till exempel

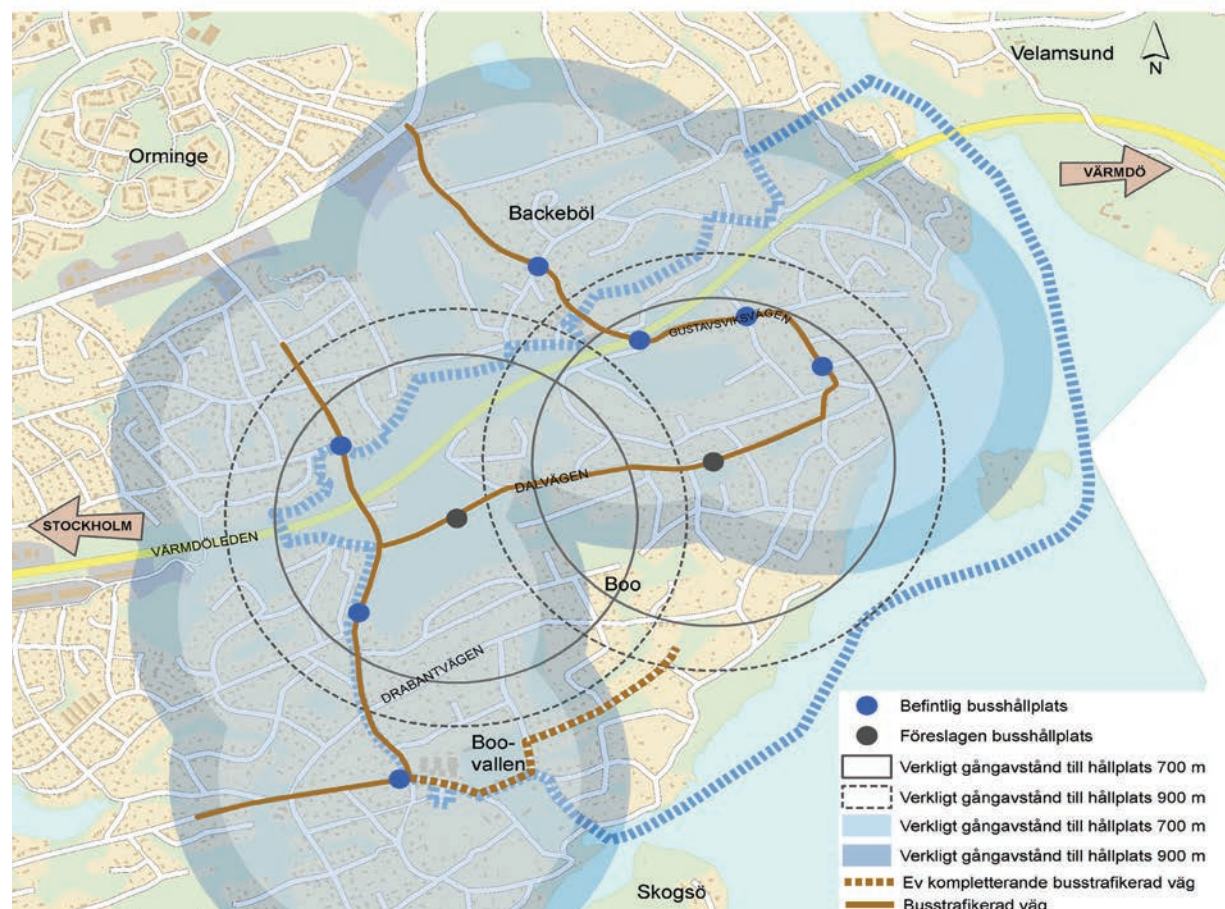
Slussen. Nya hållplatser kan skapas i nära anslutning till motorvägens på- och avfarter.

En genomgående busslinje vid Dalvägen

En genomgående busslinjesträckning föreslås från Boovägen via Dalvägen och Gustavsviksvägen. Det ger alternativa trafikmatningar samtidigt som en större flexibilitet i trafikutbudet kan uppnås. Detta kräver

en ombyggnad och förlängning av Dalvägen fram till Boovägen. Gustavsviksvägen måste byggas om mellan Törnbrinken och Dalvägen så att en acceptabel lutning och vägbredd kan ordnas.

Detta förslag innebär att i princip alla boende inom programområdet får cirka 900 meter som längsta gångavstånd till busshållplats. Detta motsvarar en gångtid om cirka 10 minuter. Endast ett fåtal fastighe-



Beräknat gångavstånd till föreslagna busshållplatser

ter kring Kustvägen och Baggensvägen i söder får ett längre avstånd.

Eventuell buss till Boo Kapellväg och Galärvägen

Om en större utbyggnad kommer till mellan Ridderstigen och Drabantvägen skulle en utbyggnad av vägnätet för att möjliggöra buss även här vara motiverat. På detta sätt skulle även verksamheterna vid Mjölkludden få god tillgänglighet till buss.

Bättre väderskydd och cykelparkering

Standarden på hållplatserna är en del av resans kvalitet. Den vägs in när bussresan jämförs med bilresan. Hållplatserna bör därför utrustas med väderskydd, taktilla plattor och en upphöjd "väntyta" som är avskild mot fordonstrafiken med kantstöd. Angående cykelparkering, se nedan under avsnitt "cykelparkering".

Parkering

Infartsparkering

I anslutning till den planerade trafikplats Boo och Dalkarlsängen bör infartsparkeringar ordnas. Även vid Gustavsviksvägen föreslås infartsparkeringar.

Bilparkering

För bostäderna inom planområdet föreslås att all bilparkering sker inom respektive fastighet. Det gäller såväl eventuella flerfamiljshus som inom villafastigheter. Det kan innebära att, vid de mer tätbebyggda delarna, det kan bli aktuellt med parkeringsdäck eller garage. Vägnätet dimensioneras därmed inte för parkeringar längs gatan.

Vad gäller det planerade verksamhetsområdet vid

Dalkarlsängen kan det däremot bli aktuellt med gatuparkering. Här kommer såväl markanvändningen som parkerings- och angöringsbehovet att variera.

Vid Gustavsviksvadet föreslås en parkeringsplats för handikappfordon.

Parkeringssituationen vid Boovallen upplevs tidvis besvärande. Det är framförallt brist på parkeringsplatser vid olika tillfällen. Det gäller framförallt vid träningar och matcher, under badsäsongen, vid lämning av barn till förskolan/skolan samt vid evenemang och andra händelser. En PM kring parkeringsfrågorna är upprättad och i den konstateras att det finns flera olika dellösningar för att skapa fler parkeringsplatser. Om flera dellösningar genomförs bedöms cirka 250-400 parkeringsplatser ställas i ordning. Frågan om finansiering är dock ännu inte löst.

Cykelparkering

Det blir alltmer viktigt att se cykeltrafiken som ett transportsystem för framförallt korta och lokala resor. Det ställer krav på ett stort utbud av tillgängliga cykelparkeringar där det är enkelt och säkert att ställa i från sig sin cykel. Busshållplatserna, skolorna och förskolorna liksom Boovallen och badplatserna bör kompletteras med attraktiva cykeluppställningar.

Vägar

Trafikplats Boo

En ny trafikplats har diskuterats för att trygga och på ett effektivt sätt trafiksörja Boolandet och samtidigt avlasta Trafikplats Orminge. Den nya trafikplatsen som kallas Trafikplats Boo är föreslagen vid Boovägens nuvarande tunnel under Värmdöleden. Kommunen

har utrett och arbetat fram ett förslag till trafikplatsens utformning och har även gjort en studie över lämpliga åtgärder på Boovägen. En åtgärd är bland annat att sänka Boovägen under Värmdöleden så att den fria höjden ökar från 4,1 meter till 4,7 meter.

Inför, eller inom ramen för, kommande detaljplanarbete bör Boovägens geometriska standard och principiella utformning anges och förankras med Trafikverket. Detta för att säkerställa att de krav och önskemål som Trafikverket ställer på Boovägen, i samband med att utbyggnaden av Trafikplats Boo genomförs, uppfylls. Boovägens utformning bör studeras på hela sträckan mellan Värmdövägen och Sockenvägen.

Principiellt bör antalet enskilda fastighetsanslutningar reduceras eller helt utgå längs med vägsträckan. Eventuellt vänds trafikmatningen för de enskilda fastigheterna in i kvarteren och samlas upp i befintliga eller nya lokalgator. Befintliga och tillkommande korsningspunkter ska säkerställas god kapacitet och framkomlighet samtidigt som trafiksäkerheten för framförallt de oskyddade trafikanterna tryggas. Detta kan lämpligen ske genom att mittrefuger ordnas som medger för gående och cyklister att korsas en trafikriktning i taget. Samtidigt annonseras korsningspunkterna vilket ökar möjligheten till "ögonkontakt och samspel" mellan de olika trafikantgrupperna. Behovet av vänstersvängande körfält får prövas i varje korsningspunkt. Särskilt gäller det framtida trafikplats rampanslutningar till Boovägen.

Det fortsatta arbetet bör även studera behovet av kompletterande gångbanor och/eller gc-banor utmed Boovägen. Mot bakgrund av att Boovägen utgör, och kommer att utgöra, ett viktigt kollektivtrafikstråk finns behov för gående att trafiksäkert kunna korsas och röra sig längs båda sidorna av vägen.

Befintliga och eventuella tillkommande busshållplatslägen ska ges en utformning som tryggar god tillgänglighet även för personer med funktionshinder:

Vägnät

Om Sydöstra Boo byggs ut enligt programförslaget kommer antalet bostäder att öka. Det innebär i sin tur att trafikintensiteten på vägarna kommer att öka. Behovet av trafikseparering ökar för att trygga och säkra skolvägar ska kunna erbjudas. Även trafiksäkerheten för bilister och biltrafikens framkomlighet behöver förbättras. Ett vägnät med en tydlig struktur för huvudvägar föreslås därför. Till huvudvägarna kan uppsamlingsvägar och lokalvägar anslutas.

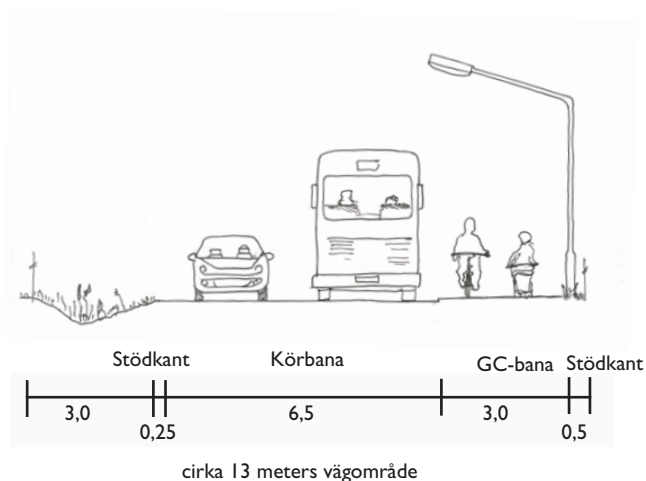
Dalvägen och Gustavsviksvägen föreslås som lokala huvudvägar. Dessa vägar samt Boovägen ska dimensioneras och utformas för busstrafik men också för en högre trafikbelastning.

Ett nät av uppsamlingsvägar fördelar trafiken till och från de lokala huvudvägarna. Uppsamlingsvägarna är Galärvägen, Baggensvägen, Drabantvägen, Boo Strandväg och Evedalsvägen. Även vägen som trafikförsörjer föreslagna verksamhetsområden norr om väg 222 föreslås som en uppsamlingsväg med anslutning till Boovägen. En eventuell förlängning av denna uppsamlingsväg till Gustavsviksvägen kommer att prövas i kommande detaljplanearbete. Övriga är lokalvägar som föreslås behålla sin karaktär och utformning i stor utsträckning.

Avvägningen mellan god framkomlighet för biltrafiken och standard som medger busstrafikering och målsättningen om god boendemiljö och säkra skolvägar kan lösas på många sätt. Fortsatta detaljstudier av denna avvägning bör ske kontinuerligt i planprocessen.



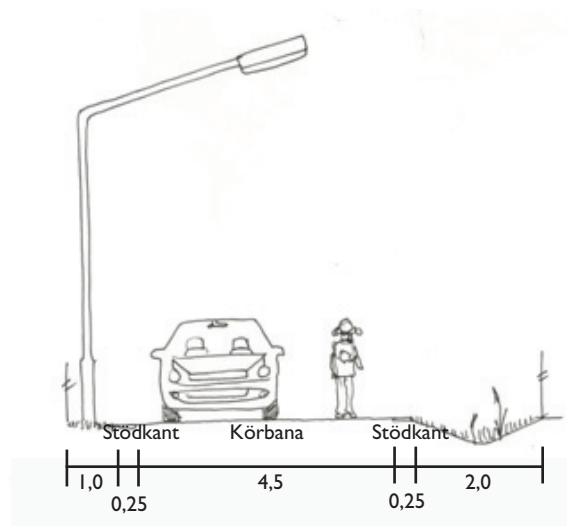
Föreslaget vägnät



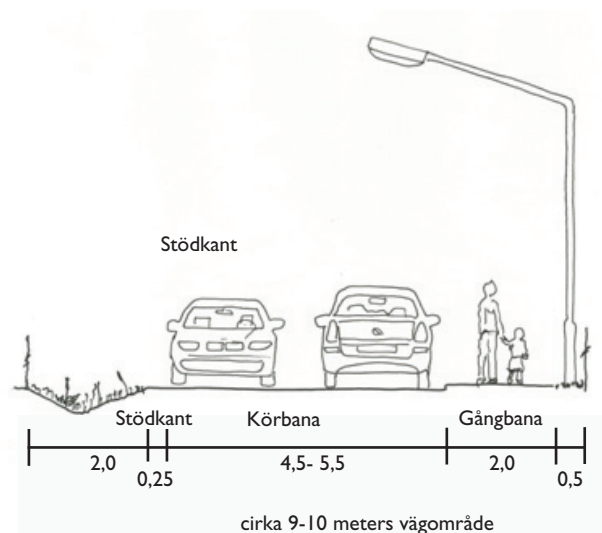
Sektion lokal huvudväg

För att möjliggöra den föreslagna vägstrukturen behövs en genomgripande ombyggnad av Dalvägen samt att denna förlängs till Boovägen. Den lokala huvudvägen får en körbana som är minst 6,5 meter bred och utrustas med en friliggande gång- och cykelbana. Längs med vägens sträckning lokaliseras ett antal tydliga platser eller torg så att en uppdelning av vägen i sekvenser kan upplevas. Det är viktigt att huvudvägarna inte upplevs som genomfartsvägar eftersom låga hastigheter är önskvärt inom hela programområdet.

Gustavsviksvägen byggs om och breddas samt ges en flackare lutning från Törnbrinken till Dalvägen. Justering av Backebölsvägens sträckning och gestaltning görs. Ytterligare två nya gatulänkar föreslås också. Det är Kornettvägen som binds samman med Söderleden



Sektion lokalväg



Sektion uppsamlingsväg

och Galärvägen som förlängs fram till Drabantvägen. Utöver dessa vägar tillkommer det ett vägnät inom verksamhetsområdet vid Trafikplats Boo.

Uppsamlingsvägarna får körbanor som är minst 4,5 meter breda och utrustas med en gångbana. Lokalvägarna kan vara något smalare och utan gångbana men erfarenheterna visar på att för smala vägar och vägområden påverkar driften och fördyrar underhållet av vägarna. I samband med att ledningar läggs ner i vägarna bör en körbanebredd av 4,5 meter eftersträvas.

I samband med den fortsatta utvecklingen av området bör en genomgående översyn av siktförhållandena göras för alla vägar. Topografin har medfört att flera lokalvägar har markerade krön som även de begränsar sikten och vintertid påverkar framkomligheten. I möjligaste mån bör dessa krön jämnas ut i samband med ledningsutbyggnaderna.

Trafikflöde

Bedömningar av framtida trafikmängder och dess fördelning på programförslagens vägnät har gjorts.

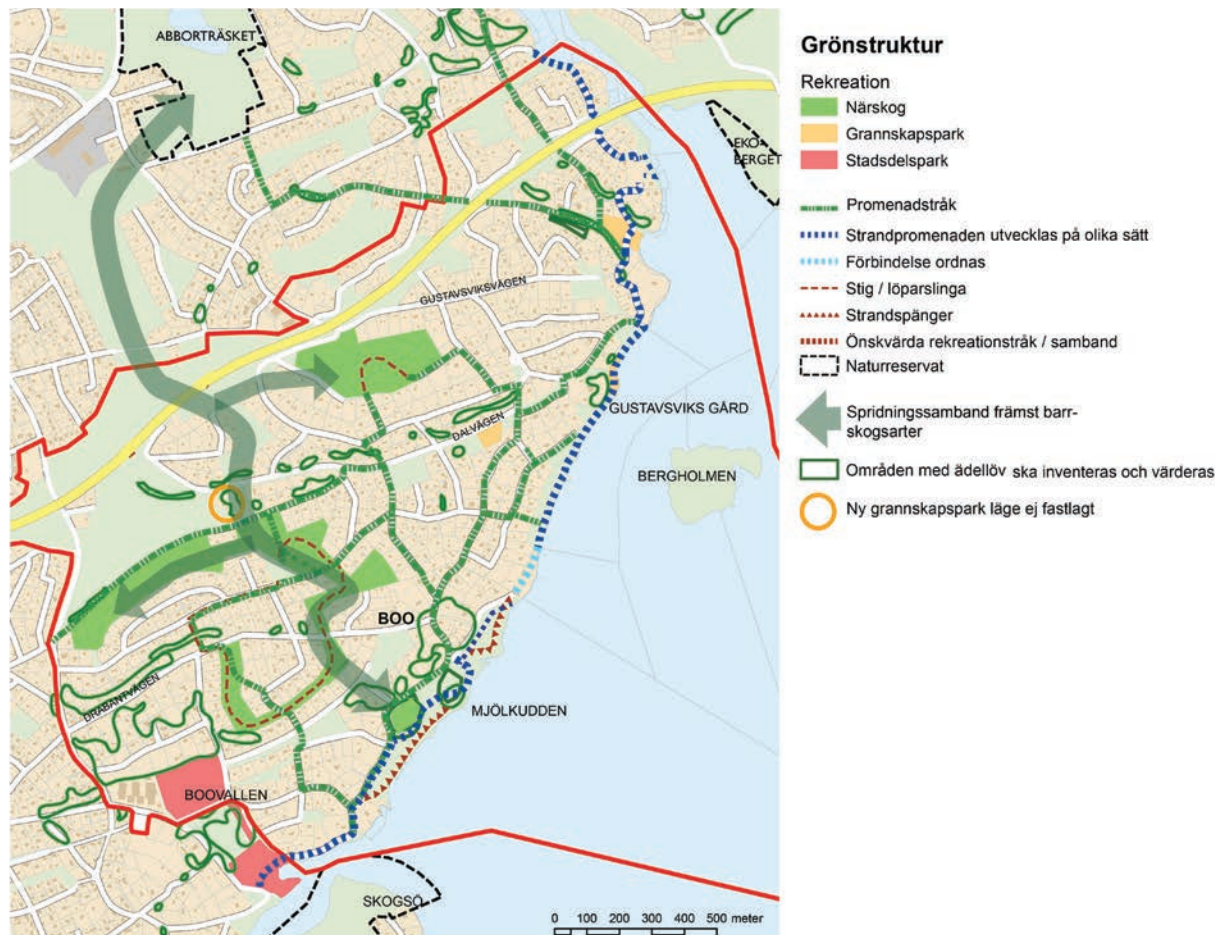
Med det framtida vägnätet enligt programförslaget kommer Dalvägen att ta över rollen som den stora tillfarten till fastigheterna i mellersta och norra delen av området. Det innebär att Dalvägen dels får en omlagrad trafikström som hänför sig till dagens bebyggelse dels får ett nytt trafiktillskott som utgör konsekvensen av den föreslagna tillkommande bebyggelsen.

Grönstruktur och rekreation

I Sydöstra Boo ska det finnas många olika park- och naturområden sammanlänkande av lugna gröna gator och gångvägar. Grönstrukturen ska kännetecknas av variation, god tillgänglighet och trygghet. Förutom strandpromenaden som är områdets största tillgång ska det finnas trivsamma parker för lek, samvaro och aktivitet inom 300 m från bostaden. Längs vattnet förbättras framkomlighet och attraktiva målpunkter som bad och utsiktsplatser. De stråk av skogsmark som finns inom Sydöstra Boo föreslås knytas samman som en gångslinga. En ny park föreslås som övergång mellan verksamhetsområdet i Dalkarsängen och befintlig bostadsbebyggelse. Här kan dagvattnet utnyttjas som ett centralt motiv i parken. Parken bör även rymma ytor för aktivitet och rofyllda platser. Värdefull natur blir del av parken. Dagvatten kan även nyttjas som tema i parken vid Fiskebovägen.

Längs Baggensfjärden och strandpromenaden finns värdefulla och känsliga vattenmiljöer, vassar och strandskogar samt värdefulla ekmiljöer som ska bevaras. Åtgärder längs vattnet ska utföras med stor hänsyn till naturmiljön. Ett spridningssamband, främst barrskogsarter, norrut mot Abborträsk och Velamsund ska bevaras.

Ny bebyggelse anpassas till värdefull natur och värdefulla träd. Särskild hänsyn ska tas till mindre bergbranter och skogshöjder samt de gamla ekar och tallar som finns spridda över området. Ekar och gamla tallar bör mätas in och värderas inför kommande planarbete. Nyckelbiotoper inom område Dalkarsängen kommer påverkas av exploateringsintressen men bör bevakas för om möjligt kunna bevaras till delar.



Strandområdet

Strandpromenaden och närheten till skärgården utgör Sydöstra Boos största rekreativa tillgång. Strandområdet föreslås utvecklas med fler allmänna bryggor, fler bad och utökad verksamhet vid Gustavsviks båtklubb. På grund av känsliga vassbälten och grunda bottenar, utsatta vindförhållanden samt mindre trafiktåligt vägnät

bedöms det inte lämpligt att utveckla någon ny båtanläggning eller marina inom området.

Söderut finns skyddsvärda och upplevelserika naturmiljöer som kan värnas och lyftas fram genom lämplig skötsel, skyltning och kompletterande gångstråk längs vattnet. Ett gångstråk längs vattnet utförs som träkonstruktion/spänger genom vassar och alsumpskog.

Några förslag på hur strandområdet kan utvecklas är:

Sammanhängande strandpromenad

En sammanhängande strandpromenad norrut utvecklas. Vid Skogshyddan är stranden privat och här finns idag ingen möjlighet passera längs vattnet. Strandstigen norrifrån leder upp i den branta skogsslutningen och ansluter till Sjöbrinken och vidare uppåt till Baggensvägen varifrån man sen kan gå ned till Mjölkudden. Rörelsehindrade med flera hänvisas till Baggensvägen då även Sjöbrinken saknar en sammanhängande horisontell sträckning. Hur en strandpromenad kan förläggas över privata fastigheter längs vattnet studeras i fortsatt planarbete.

Mjölkudden

Mjölkuddens värden tas till vara och utvecklas. Stigar och spänger iordningställs. Tydligare offentlighet kring picknickplatsen utvecklas. De fantastiska ekarna bevaras, både vid Mjölkudden och i eskogen söder därom. I fortsatt planläggning bör det prövas om om en sjösättningsramp för såväl Räddningstjänsten som småbåtar kan placeras i anslutning till Mjölkudden. Seglingsverksamheten ska kunna utvecklas samtidigt som allmänhetens tillträde till området och befintliga naturvärden ska säkerställas. I kommande planarbete bör även möjligheten att ordna en mindre servering inom Mjölkudden prövas.

Fler badmöjligheter och bryggor

Gustavsviksbadet söder om Gustavsviks gård lyfts fram som allmän badplats. Den småskaliga karaktären värnas men badet kompletteras med toaletter och tydlig vägvisning samt handikappsparkeringsplatser.

Längs stranden föreslås i övrigt ett antal bryggor för vattenkontakt och vistelse. Ett läge kan vara vid den fina tallbeväxta udden norr om Mjölkudden. Platsens attraktivitet görs allmänt tillgänglig. Uddens kvalitet som utsiktsplats och picknickplats tas till vara. Ytterligare ett läge är söder om Mjölkudden vid några små hällar invid vattnet.

Utökad verksamhet vid Gustavsviks båtklubb

Möjligheten att utöka verksamheten med fler bryggor studeras. En utveckling av verksamhet måste ske med stor hänsyn till kulturmiljön och områdets småskaliga karaktär.

Lusthuspark vid Gustavsviks gård

Parken nedanför Gustavsviks gård med brygga, lusthus och gräsytor bevaras i stort sett som idag. Området är en värdefull samlingsplats vid vattnet.



Inspiration strandpromenad

Grundets lek- och grannskapspark vid Evedalsvägen – vattenpark och vattenkontakt

Dagens funktion som grannskapspark föreslås behållas men vattenmiljön kan tillvaratas bättre, liksom parkens kontakt mot vattnet. Kantzonerna och området längs vattnet är i behov av skötselåtgärder. En allmänt tillgänglig brygga kan anordnas vid vattnet. Stor hänsyn måste dock tas till naturmiljön i och runt vassarna. Möjligheter att anordna ett bad bör utredas.

Fler allmänna platser längs vattnet

Bullerdämpning av bron vid Kilsviken längs Värmdöleden bör eftersträvas på sikt.

Invid Baggensvägen mellan Lotsvägen och Boo Kapellväg finns ett högre markparti med torrängsväxter och lite trädgårdskaraktär. Här kommer man upp och ser ut över vassen. Området föreslås utvecklas med lämplig skötsel och komplettering med sittmöbler och lekplats.

Förbättrad tillgång till parker och bättre parkkvalitet

Ny park vid Dalkarlsängen

En park anläggs i anslutning till Dalkarlsängen. En park som tillvaratar de upplevelsekvaliteter som finns i form av vattenmiljöer, ekkulle och öppen ängsmark och som erbjuder rekreation för boende och elever likväl som för arbetande i verksamhetsområdet. Dagvatten kan fördröjas i parken som gestaltas så att lek, prydnadsfunktioner och aktivitetsytor kan nyttjas av många. En park i detta läge skulle bilda övergång mellan bostäder, skolområde och verksamheter och ingå i ett sammanhängande promenad- och motionsstråk runt Sydöstra Boo. Parkens läge studeras mer noggrant i kommande planläggning.

Ett sammanhängande skogsstråk

Mellan villatomterna finns smala naturstråk och några större skogspartier, de kan förbindas med hjälp av stigar och vägvisning till ett motionsspår/skogsstig på flera km. Spåret inpassas väl i terrängen och bör vara högst 1 m brett. Beläggningen kan variera beroende på underlaget; grus, trä, bark. På vissa ställen behövs trappor. Slingan är i första hand tänkt för skogspromenader och löpning. Tydlig men diskret märkning vid anslutning mot vägarna eftersträvas.

Dalvägens parkväg och vattenstråk

Dalvägen föreslås utformas som en strukturerande parkväg genom området. Här ryms buss, bilar och gång- och cykelväg men också Dalvägens delvis öppna dagvattenstråk, som på några ställen tillåts svälla ut och bilda små fickparker gärna med vatten. Ett grönt gatuumrätt eftersträvas. Dalvägens vattenstråk leder ned till Gustavsviks gård och strandpromenaden.

Ny park vid Dalvägen

Ängen och parken söder om Dalvägen mellan Ekliden och Baggensvägen används idag av Gustavsviks villaförening för barn- och ungdomsfotboll, lek samt boulespel. Området föreslås disponeras om med fler funktioner med huvudinriktning på bollspel och aktiviteter för barn och ungdomar.

Rekreativa stråk och samband längs gator och vägar*Bättre orienterbarhet och vägvisning*

Grönstrukturen inom programområdet och kopplingar mot omgivande grönområden är otydlig. Vägvisningsskyltar, förtydligande av entréer in mot bevarade naturområden och viktiga rekreativa målpunkter behöver anordnas. Dessa frågor studeras vidare i planarbetet.

Tydligare koppling mot större naturområden

Boo strandväg utgör den naturliga rekreativa kopplingen mot Rensättra och Velamsund. Detta är också den gamla vägen mellan Gustavsviks gård och Boo kyrka. Passagen under Värmdöleden kan behöva ses över vad gäller belysning.

Bevara "villapromenader"

Inom programområdet finns många småvägar med park- eller skogsliknande tomter. Dessa miljöer är mycket typiska för Nacka. Längs vissa stråk förekommer rikligt med ädellövträd och vägarna utgör lummiga promenadstråk. Dessa parkliknande miljöer är värda att bevara.

Förbättringar av vägnätet görs med stor hänsyn till befintlig terräng och träd och naturmiljöer bevaras längs med vägarna i de mest skyddsvärda miljöerna. Skydd av framförallt vegetation längs gatorna föreslås införas i planbestämmelser för dessa områden.



Bättre framkomlighet längs vattnet bör ordnas

Övriga förbättringar

Exempel på andra förbättringar av stråk och samband kan vara förbättringar av miljön kring befintliga passager under Värmdöleden, GC-väg över till norra sidan av Kilsviken samt skyltning av GC-stråk och promenadvägar.

Skydd av natur

Inför detaljplanläggning bör det lokala "eklandskapet" noggrannare inventeras, värderas och en inmätning genomföras. Detsamma gäller för gamla tallar. Värdefulla träd mäts in och skyddas om möjligt med planbestämmelser.

Naturen på Bergholmen behöver inventeras ytterligare liksom ett eventuellt fågelskyddsområde. Kommande planer ska utformas så att ett reservat inte omöjliggörs.

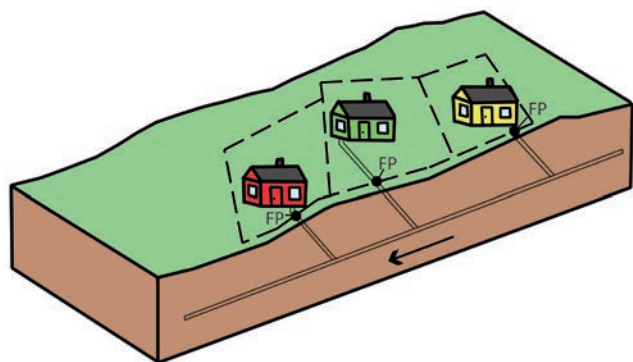
Teknisk försörjning

Vatten och avloppsförsörjning

VA-systemet förläggs i gatumark. Det finns dock två alternativa förslag till ledningsdragning för rundmatning av vatten, där det västra alternativet går genom allmän naturmark.

System för avledning av spillvatten

De områden som saknar kommunalt vatten och avlopp föreslås försörjas med kommunalt VA enligt LTA-principen. (För utredningsområden är dock förutsättningarna inte klara, se längre ner på denna sida.) Principen bygger på att varje fastighet har en liten pumpstation (LTA-enhet) som skär sönder och finfördelar fasta föroreningar och trycker ut vattnet i huvudledningen och vidare ut i systemet. Rördimensionerna är klenare än vid självfallssystem och helt täta för att undvika läckage. Ledningsmaterialet är flexibelt för att kunna anpassas till terrängen. De trycksatta rören i ett LTA-system kan förläggas på frostfritt djup alternativt vara grunt förlagda med isolerlåda och värmeslinga.



Princip för det så kallade LTA-systemet med förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

LTA-systemet är väl anpassat till områden med den karaktär som återfinns i Sydöstra Boo, med kuperad terräng, smala vägar och rik bergförekomst. Ytterligare en fördel i detta område utgörs av den flexibilitet man får vid successiv utbyggnad av olika etapper.

Även möjligheten att anlägga ett konventionellt självfallssystem inom området har utretts. Självfallssystemet har avfärdats som praktiskt och ekonomiskt ogenomförbart bland annat på grund av att området är kuperat med stora variationer mellan hög- och lågpunkter, vilket även präglar utformningen av vägar och gator. En ambition att anlägga självfallsledningar skulle innebära att vissa sträckor ändå måste byggas med tryckledningar inom avsnitt där vägnas lutning inte tillåter självfall. I många vägar där det är möjligt att förlägga självfallsledningar är det ändå många av fastigheterna som inte kommer att kunna ansluta med självfall från huset då golvnivån är belägen under vägnivån. Det utrymme som krävs vid förläggning av självfallsledningar gör att ingreppet i omkringliggande natur/tomtmark kan bli alltför omfattande, särskilt om marken består av berg vilket är vanligt förekommande inom området. Områden utmärkta som utredningsområden på grund av bullerstörningar från Värmdöleden bör om möjligt försörjas med kommunalt VA. För områden som undantas från planläggning tills vidare är det dock inte säkert att en VA-utbyggnad kommer att ske. Det måste utredas om det är möjligt att förlägga VA i befintliga vägar eller om fastigheterna kan anslutas på annat sätt.

Bergholmen kommer dock troligtvis inte att försörjas med kommunalt VA-ledningssystem.

System för vattenförsörjning

Vattenförsörjningen sker genom anslutning till två punkter på befintligt ledningssystem, i Värmdövägen och i Drabantvägen/Baggensvägen, så att rundmatning genom området åstadkoms, se figur vidstående sida. Vidare samförläggs distributionsledningar för vatten med tryckspilledningar fram till varje fastighet.

Förläggning av VA under Värmdöleden

Det föreslagna VA-systemet förutsätter en förläggning under Värmdöledens broar. För att säkerställa möjligheten till detta har broarnas byggnation/fundament studerats särskilt. Detta gäller följande passager under Värmdöleden; Gustavsviksvägen, Evedalsvägen, Boo Strandväg och Kustvägen.

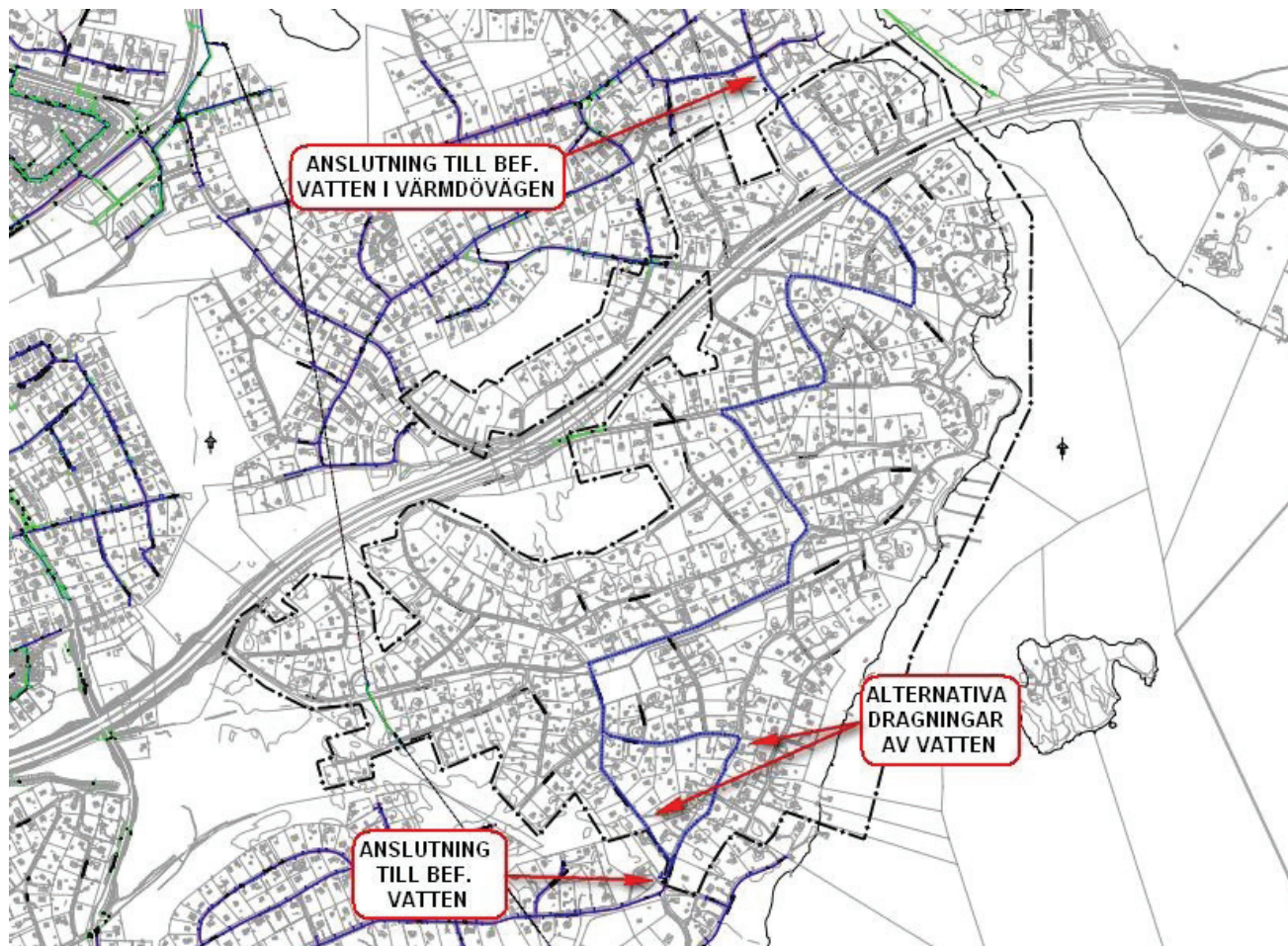
I Gustavsviksvägen, Evedalsvägen samt Boo Strandväg är det förberett för vatten, spill och dagvatten.

I Kustvägen som går under Värmdövägen invid Kilsviken, är det dock inte förberett för VA. Marken öster om Kustvägen slutar ner mot vattnet och förläggning av grunt förlagda ledningar med isolerlådor bedöms kunna utföras.

Dalkarlsängen

Området som planeras för verksamheter och service skall försörjas med vatten från anslutningspunkt i Boovägen i områdets sydvästra del.

Avledning av spillvatten kommer att ske mot den befintliga VA-tunneln öster om området.



Princip för utbyggnad vatten och avlopp

Dagvatten

Principer

I Nacka kommuns dagvattenstrategi anges att Baggensfjärden är mindre känslig för påverkan från dagvatten. Det finns därför inget reningskrav för dagvatten från villaområden inklusive lokalgator. Däremot bör lokal

fördrojning tillämpas i så stor uträkning som möjligt. Dagvatten som tillförts recipienten ska ha reningsgrad så att recipientens vattenkvalitet på sikt förbättras. Oljeavskiljning behövs för dagvatten från parkeringsytor större än 20 P-platser. För flerfamiljsbebyggelse samt verksamhetsområden krävs rening av dagvattnet.

Den grundläggande principen är att mängden dagvattenflöden ska minimeras. Storleken på hårdgjorda ytor ska minimeras och materialval som minskar avrinningen eftersträvas. Så mycket som möjligt av de existerande grönytorna bör därför behållas för att bromsa upp och minimera dagvattenflödena. Det dagvatten som ändå uppkommer infiltreras lokalt där förutsättningarna tillåter detta. Takdagvatten och dagvatten från gångstigar, lekytor, uteplatser etc. infiltreras direkt eller leds till en plats med bättre förutsättningar.

Där förutsättningarna för infiltration är begränsade behöver flödesfördröjande åtgärder vidtas. Ett generellt krav på magasinvolym motsvarande en effektiv volym på $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ hårdgjord yta (Reducerad Area) bedöms som lämpligt. Detta krav föreslås tillämpas för både allmän platsmark och kvartersmark. Mer detaljerade utredningar kan troligen visa att behovet kan minskas i delar av området.

Vägdagvatten som uppkommer avleds i första hand via diken. Efter lokala åtgärder kan avledning av överskottsvatten från bebyggelse ske antingen via vattnets naturliga flödesvägar eller via nyanlagda dagvattensystem (diken, ledningar och/eller dräneringsstråk). Dagvattensystemet för vägdagvatten kommer att vara en allmän anläggning. Fortsatta utredningar får visa i vilken utsträckning den lokala dagvattenhanteringen inom kvartersmark behöver kompletteras med en allmän dagvattenanläggning för avledande av överskottsvatten.

Dalkarlsängen har i dag en stor flödesutjämnande funktion då det samlar vatten från flera avrinningsområden innan det leds vidare i diket längs med Dalvägen. För att inte skapa stora framtida problem måste motsvarande funktion upprätthållas även efter exploatering. Dessa krav bör tydliggöras i planbestämmelser.

Diket längs Dalvägen är den dominerande avledningsvägen från området. Ur teknisk synvinkel kan man välja att kulvertera hela diket eller leda det som idag i ett öppet dike. Valet kan ske med hänsyn tagen till utformning av väg och grönstruktur. Området vid Dalvägen/Hasselvägen har troligtvis en viktig funktion för utjämning av flöden och den funktionen bör bevaras.

För de strandnära lägena tillämpas motsvarande princip med minimering av hårdgjorda ytor, lokalt omhändertagande i den utsträckning lokala förhållanden medger, samt avledning av överskottsvatten via ledning, dike eller naturlig avrinning.

Förutom kraven i dagvattenpolicyn på oljeavskiljning av dagvatten från större parkeringsytor, innebär även lokalt omhändertagande och lokal flödesfördröjning samt en strävan mot avledning i diken att en viss rening sker av dagvattnet. En dagvattenlösning i enlighet med dessa principer beräknas medföra en mindre eller måttlig ökning av föroreningsbelastningen från dagvatten på Baggensfjärden.

Flöden och dagvattenmängder

Den ökade andelen hårdgjorda ytor som följer i och med utbyggnaden av området, kommer troligtvis att generera viss ökning av föroreningsmängderna. Om man använder LOD-lösningar och dikeslösningar som idag, finns goda chanser att fånga upp föroreningar. Om särskilda åtgärder dessutom vidtas för det mest förorenade dagvattnet från Värmdöleden och Boovägen bör ökningen kunna betraktas som mycket liten eller marginell.

I kommande detaljplanearbete bör följande punkter beaktas och vid behov utredas vidare:

- Hänsyn till uppströms och nedströms liggande områden är viktigt vid detaljplaneringen.
- Lokalt omhändertagande så långt som möjligt ska gälla i hela programområdet.
- Där förutsättningar för infiltration är begränsade behöver flödesfördröjande åtgärder vidtas. Ett generellt krav på 1 m³/100m² hårdgjord yta (reducerad area) bedöms lämpligt.
- Den flödesutjämnande funktion som finns i Dal Karlsängen och i området vid Hasselvägen behöver upprätthållas. För att öka säkerheten i bedömningarna kan utredningar kring funktionen krävas.
- Utrymme bör reserveras för att möjliggöra reninganläggningar för dagvatten från Värmdöleden och Boovägen.



- Identifiera lämpliga platser där dammar eller över silningsytor och liknande anläggningar kan skapas som kan utgöra en del i dagvattenhanteringen och tillskott till grönstrukturen.

Energi

Nacka kommun ser gärna att energianvändningen och miljöbelastningen minskar genom effektivisering och ökad användning av förnyelsebara energislag. Därför deltar kommunen i Energirådgivningen, som är en samordnad energi- och klimatrådgivning för Stockholmsregionen. Därifrån kan privatpersoner, organisationer och mindre företag kostnadsfritt få opartisk rådgivning. Kommunen driver periodvis olika riktade projekt i samarbete med Energirådgivningen. Exempel är satsningar för att göra det lättare för villaägare och andra mindre fastighetsägare att ersätta olja och el med bättre värmekällor, och att stimulera energieffektivisering inom bostadsrättsföreningar.

Det är för närvarande inte aktuellt att försörja området med fjärrvärme.

Kommunen har under september 2011 startat ett projekt om hållbart byggande. Syftet med projektet är att kommunen ska ta fram en gemensam målbild i samarbete med byggherrar och privata aktörer om vad hållbart byggande är. Därefter ska riktlinjer tas fram.

Avfall

En återvinningscentral ska lokaliseras inom det område som är föreslaget för verksamheter inom eller i anslutning till trafikplats Boo. Mindre återvinningsstationer för insamling av papper och glas ska beaktas i kommande detaljplanering.

Plan- och genomförandeprocessen

Inledning

I Nacka kommun har under senare år utvecklats ett arbetssätt som innebär att genomförandefrågor, dvs. hur ett område ska byggas ut med VA, vägar och parker m.m. utreds ordentligt redan under detaljplaneskedet. Det handlar framför allt om att försöka se till att utbyggnaden ska gå smidigt men också få en uppfattning om vilka kostnader det handlar om för kommunen och fastighetsägarna. Det innebär att kommunen gör flera utredningar redan under planeringskedet, till exempel geotekniska undersökningar och studier av dagvattenflöden inom vägområden.

Kommande planeringsprocess

Detta program har angett mål och utgångspunkter för den planerade utvecklingen av Sydöstra Boo. Programmet har tillstyrkts av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och antagits av Kommunstyrelsen. Som en följd av programbeslutet föreslås Sydöstra Boo delas in i ett antal delområden för vilka så kallade stadsbyggnadsprojekt kommer att genomföras. För varje stadsbyggnadsprojekt innebär det en process som innehåller startpromemoria, detaljplanering, genomförande och avslut. För hela Sydöstra Boo bedrivs parallellt ett samordnande projekt, som behandlar övergripande frågor mellan delområden.

Detaljplanerna är det juridiska instrumentet som reglerar utbyggnaden på enskild mark, allmänna platser och allmänna anläggningar som VA-utbyggnaden. Arbetet med respektive detaljplan kommer att bedrivas efter reglerna i nya PBL, SFS 2010:900 Plan- och bygglag (med ändringar till och med SFS 2011:336), som trädde i kraft maj 2011.

Förändringarna i den nya Plan- och bygglagen påverkar i mycket liten grad kommunens arbetssätt när det gäller planeringsprocessen. Kommunen fortsätter att arbeta med ett brett samrådsförfarande, där allmänhet och berörda bjuds in till information och diskussion under utredning och detaljplanering. I förnyelseområden kommer dialogen under planprocessen också kunna ske i mindre grupper eller kvarter, redan innan ett samrådsförslag finns framtaget. För de områden som är bullerstörda utmed Värmdöleden kommer en särskild dialog ske med fastighetsägare innan områdenas användning bestäms.

Parallellt med detaljplanearbetet beräknas kostnaderna för gator med mera i en så kallad gatukostnadsutredning. Se avsnitt nedan om "Fördelning av gatukostnader".

När ett samrådsförslag till detaljplan och gatukostnadsutredning finns utarbetat, i form av kartor, beskrivningar och kostnadsberäkningar, sänds förslagen ut på remiss och samråd till boende, föreningar, berörda myndigheter och remissinstanser. Därefter upprättas en samrådsredogörelse och miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar om granskning efter eventuella förändringar av planförslaget. Gatukostnadsutredning behandlas på motsvarande sätt av kommunstyrelsen. När planförslag och gatukostnadsutredning ställs ut för granskning ges ytterligare ett tillfälle att framföra synpunkter. Den som inte framfört sina synpunkter senast under gransknings-tiden kan förlora sin rätt att överklaga beslutet.

Kommunfullmäktige är den instans som slutligen antar detaljplanen medan gatukostnadsutredningen antas av kommunstyrelsen. Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplan respektive gatukostnadsutredning laga kraft.

Huvudmannaskap för vägar och natur/parker

Med huvudmannaskap för allmänna platser menas vem som sköter och ansvarar för drift och underhåll av vägar och parker/natur. Vid beslut om förnyelseplaneringen 2008 beslutade kommunstyrelsen att ett kommunalt huvudmannaskap ska prövas i hela Sydöstra Boo. Enligt Plan- och bygglagen är principen att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser om det inte finns särskilda skäl för något annat. Inom programområdet är för närvarande huvudmannaskapet för de allmänna platserna till största delen enskilt. Drift och underhåll av vägarna drivs av enskilda vägföreningar vid enskilt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen tar över huvudmannaskapet för det allmänna vägnätet samt naturområden och parker efter det att detaljplaner vunnit laga kraft. För bullerstörda utredningsområden utmed Värmdöleden som kommer att undantas från detaljplaner kan ett övertagande av huvudmannaskapet eventuellt skjutas på framtiden.

Inom befintliga planområden Galärvägen och Kornettvägen har Boo Gårds vägförening sedan flera år tillbaka ansökt om att kommunen övertar huvudmannaskapet för vägarna. Föreningens geografiska utbredning håller successivt på att minska i takt med att nya detaljplaner tas fram i delar av Boo. Det saknas också ett intresse bland föreningens medlemmar att driva vägföreningen. Eftersom Galärvägs- och Kornettvägsområdet har kommunalt VA och permanenta byggrätter kommer en planändring för ändrat huvudmannaskap genomföras i den sista etappen.

Under programsamrådet har även Baggenshöjdens vägsamfällighet framfört önskemål om övertagande av de enskilda vägarna i område Lillsvängen och norra

Solbrinken. Frågan kommer utredas inom aktuellt stadsbyggnadsprojekt.

Kostnader för enskilda fastighetsägare

De kostnader för utbyggnaden och planläggningen som belastar den enskilde fördelas på följande kostnadsposter:

Utbyggnad av vägar, gångvägar, parker mm.

Kostnaderna för ut- och ombyggnaden fördelas enligt beslut grundade på gatukostnadsutredning. Kostnaderna fördelas enligt plan- och bygglagen, på skälig och rättvis grund.

Utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar

Avgifter för anslutning till det allmänna va-ledningsnätet inkluderar pumpar på den enskilda fastigheten och tas ut enligt gällande taxa som beslutas av kommunen varje år.

Eventuella lantmäteriförrättningar

Vid behov av lantmäteriförrättning bekostas avstyckningar eller annan fastighetsbildning av den enskilde som begär lantmäteriförrättning.

Plan- och bygglovsavgift

Plan- och bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov.

Eventuella skydd mot trafikbuller

Om bullerskydd/bullerskärm måste uppföras för att rekommenderade riktvärden för buller ska uppnås ska dessa bekostas av de berörda fastighetsägarna. För att kostnaden inte ska bli så betungande för enskilda kan skydden finansieras genom att bebyggelsen förtätas eller genom nyexploatering där fler fastighetsägare kan

vara med och dela på kostnaden.

Kostnaden kan inte tas ut som en gatukostnad utan måste baseras på en avtalsmässig uppgörelse, där även Trafikverket är part för områdena närmast Värmdöleden.

Fördelning av gatukostnader

Nacka kommun har antagit principer för hur gatukostnaderna skall fördelas på enskilda fastigheter i sin gatukostnadspolicy. Huvudprincipen är att berörda fastighetsägare bär kostnaderna (gatukostnadsersättning) för de investeringar som behövs för att uppfylla detaljplanernas lägsta godtagbara krav så att området kan fungera för permanent boende avseende framkomlighet, bärighet, trafiksäkerhet, tillgänglighet, lekmiljö och parkstandard i övrigt, allt som utgår från områdets egna behov.

Kommunen har tidigare burit kostnaderna för de parkanläggningar som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor inom planområdet. Det gäller till exempel viktigare strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad, allmäntillgänglig sjösättningslip mm. Kommunen har också tidigare burit kostnaderna för eventuell extra-standard på de vägar som betecknas huvudväg. Inriktningen för Sydöstra Boo är att lokala och uppsamlade vägar behövs för området och därmed ska bekostas av fastighetsägarna. Likaså ska möjligheten att få en stor del av den lokala huvudvägen finansierad av fastighetsägarna i Sydöstra Boo utredas. Detta kan ske genom att fördela kostnaderna på ett större område.

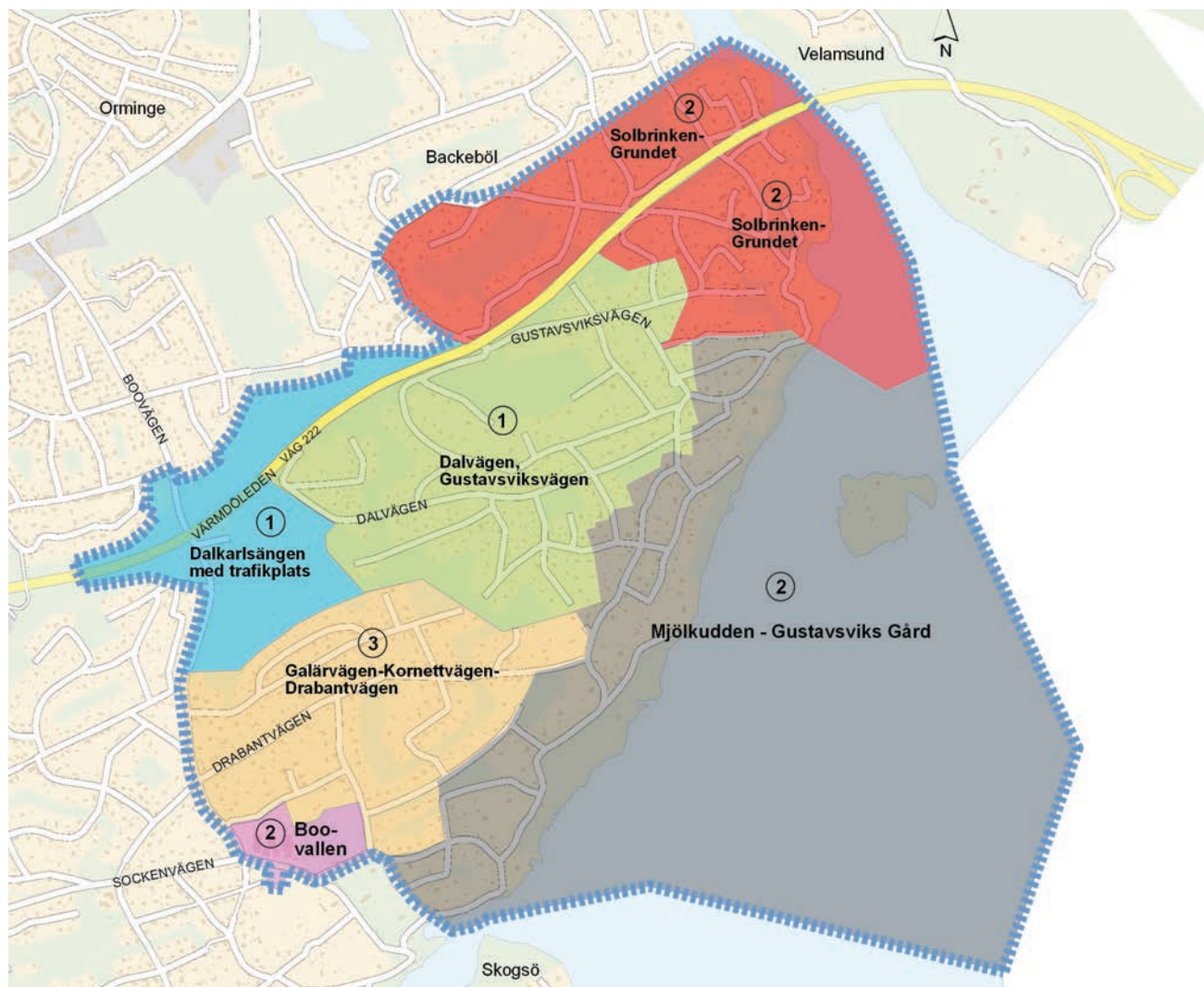
Fördelningen av gatukostnaderna grundas på en gatukostnadsutredning. Gatukostnadsutredningen sänds på samråd och utställning. Denna process löper parallellt med planprocessen. Kommunstyrelsen antar princi-

per för uttag av gatukostnader. Principen för betalning av gatukostnader bör ses över för Sydöstra Boo för att främja en succesiv förtätning och därmed tätare bebyggelse i de delar som tillåter detta. I stället för att betalning sker i samband med färdigställandet av de allmänna anläggningarna kan betalning bindas till bygglov eller fastighetsbildning. Det leder till att den fastighetsägare som får till stånd en förtätning också får bära kostnaden.

Delområden och utbyggnadsetapper

Planering och utbyggnad av Sydöstra Boo kommer att ske etappvis. Sydöstra Boo har därför delats in i sex delområden och tre etapper, se karta. Förslagen till delområden och utbyggnadsetapper är baserade på dels VA-nätet, dels på möjligheten till lämpliga utbyggnader med hänsyn till trafiksituationen. Vid avgränsningen har även hänsyn tagits till mark som ägs av väg- och fastighetsägareföreningar. Föreningsägd mark som ska övertas av kommunen bör ske i ett sammanhang för att underlätta avvecklingen av föreningar som ska upphöra.

Område Dalkarlsängen med trafikplatsen samt området norr om Värmdöleden utgör ett delområde. De gamla förnyelseområdena M1, M2, N, O, P och Q har ersatts av tre nya delområden. Vidare utgör äldre redan planlagda och utbyggda områden Drabantvägen, Kornettvägen och Galarvägen ett delområde samt området kring Boovallen och Boo Gårds skola ett delområde. Siffrorna i kartan anger etappindelningen för varje delområde. Två huvudsakliga utbyggnadsinriktningar kan urskiljas, en från väst respektive från sydväst där vatten- och avloppsledningarna finns framdraget samt en från norr där en annan anknäytning till vatten- och avloppsnätet finns.



Förslag på lämpliga delområden/stadsbyggnadsprojekt

Dalkarlsängen med trafikplats m.m. etapp I



Detta område startar i den första etappen men innehåller flera delar som tar olika lång tid att planera och genomföra. En sanering och iordningställande av det gamla tippområdet är angeläget ur miljösynpunkt och är en förutsättning för att område Dalkarlsängen ska kunna användas. En planering för olika typer av verksamheter och anläggningar innebär att den stora efterfrågan på sådan mark kan tillgodoses. På grund av de tekniska svårigheterna samt de stora ekonomiska investeringarna beräknas planering och genomförande ta flera år. Det gör även en markbehandling av tippen samt planering och utbyggnad av Boo trafikplats med upprustning av Boovägen.

Just Dalvägens koppling mot Boovägen är strategiskt viktig för att kunna öppna trafikförsörjningen för de bostäder och de förskolor som föreslås i den norra delen av Sydöstra Boo. På sikt är förbindelsen även viktig när behovet av ny skola uppstår. Kopplingen innebär att det finns möjligheter att få en anslutning till befintligt VA-nät vid Boovägen. En koppling med Boovägen är

möjlig även utan att trafikplats Boo kommer till.

Detta delområde bör hållas samman som ett stadsbyggnadsprojekt men föreslås delas upp i tre detaljplaner. Detaljplan 1 omfattar verksamheter norr om Värmdöleden och detaljplan 2 verksamheter, skol- och idrottsområde samt Dalvägens förlängning inom Dalkarlsängen. Detaljplan 3 omfattar den nya trafikplatsen och ombyggnad av Boovägen. Trafikplatsen är en förutsättning för en utveckling av verksamhetsområdet inom Dalkarlsängen, men där är kommunen beroende av Trafikverkets planering. I vilken ordning olika delar kommer att planeras och tas i anspråk kommer att utredas i projektet. Om det visar sig att projektet som helhet drar ut på tiden bör Dalvägens koppling med Boovägen prioriteras och genomförs samtidigt med den lokala huvudvägen inom område Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Dalvägen - Gustavsviksvägen, etapp I



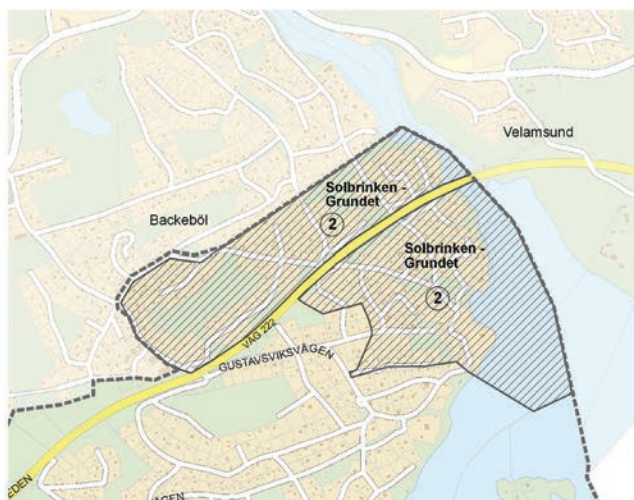
I den första etappen ingår utredning, planering och utbyggnad av förnyelseområdet kring Dalvägen och Gustavsviksvägen. En utbyggnad gör att Dalvägen och förbindelsen med Gustavsviksvägen får en standard som möjliggör busstrafik i ett tidigt skede i Sydöstra Boos utveckling. Här blir också möjligt att bygga ut förskola i takt med att nya bostäder kommer till. Det är möjligt att koppla på befintliga ledningar för vatten- och avlopp i områdets södra del, vid Galärvägen. En utbyggnad av detta område innebär också att det dagvatten som rinner utmed dalgången kan tas om hand, infiltreras eller avledas. Vidare innebär en utbyggnad av området att mindre parker för gemenskap och lek tillkommer tidigt i områdets utveckling. Tidigt i projektet ingår att utreda hur fastigheter, belägna nära Värmdöleden, som är utsatta för höga bullernivåer från trafiken ska användas. Eventuellt kan fastigheter, för vilka det inte går att hitta en lösning, undantas från planläggning och användas som fritidshus tills vidare.

Trots att området omfattar ca 210 fastigheter bör utredning och detaljplanering ske i ett sammanhang. Eventuellt kan området delas upp i två detaljplaner som drivs parallellt, en för bullerstörda och en för övriga. Området omfattar stora delar av område O och P enligt den gamla förnyelseplaneringen, dock inte fastigheter utmed kusten. Detaljplanen bör innehålla bestämmelser som gör det möjligt att välja mellan en villabebyggelse eller en tätare bebyggelse i området kring just Dalvägen och Gustavsviksvägen. Det ska vara de enskilda fastighetsägarna som bestämmer i vilken takt en bostadsutbyggnad och förtätning ska ske. Syftet med detta är att låta området kunna få utvecklas successivt på enskild mark och göra en planläggning som är långsiktigt hållbar. I utredningsarbetet för de norra delarna ska möjligheten att finansiera bullerskydd ge-

nom en förtätning eller exploatering av bostäder eller arbetsplatser prövas.

Totalt bedöms cirka 180 bostäder komma till, varav ca 40 bostäder inom område Dalvägen-Hasselvägen.

Solbrinken - Evedalsvägen - Grundet, etapp 2



I den andra etappen ingår utredning, planering och utbyggnad av förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen samt för område Grundet. Vatten- och avlopps nät finns i anslutning till områdets norra delar. Gemensamt för många av fastigheterna inom delområdet är att de är belägna nära Värmdöleden och utsatta för höga bullernivåer från trafiken. Tidigt i projektet ingår att utreda hur fastigheter belägna nära Värmdöleden som är utsatta för höga bullernivåer från trafiken ska användas. Eventuellt kan fastigheter, för vilka det inte går att hitta en lösning, undantas från planläggning och användas som fritidshus till vidare.

Området innehåller ca 150 fastigheter och bör utredas

och planläggas i ett sammanhang. Eventuellt kan området delas upp i två detaljplaner som drivs parallellt, en för bullerstörda områden och en för övriga. Området omfattar samtliga fastigheter inom område M1, M2 och N enligt den gamla förnyelseplanering samt ytterligare en liten grupp fastigheter i anslutning till motorvägen. Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde, höga naturvärden och av betydelse för landskapsbilden ska bevaras och ges skyddsbestämmelser i detaljplan. I utredningsarbetet för de norra delarna ska möjligheten att finansiera bullerskydd genom en förtätning eller exploatering av bostäder eller arbetsplatser prövas. Fastigheterna utmed Lillsvängen och norra Solbrinken som ska prövas för kommunalt huvudmannaskap har redan detaljplaner för permanent bostadsändamål varför dessa områden inte föreslås få några ändrade byggrätter.

Totalt bedöms cirka 10-15 nya bostäder kunna komma till inom området genom förtätning. Eventuellt kan antalet bostäder bli fler om en tätare bebyggelse kan komma till stånd närmast Värmdöleden. En förutsättning för det är att nödvändiga bullerskydd kan anordnas och finansieras.

Mjölkudden - Gustavsviks Gård, etapp 2



I den andra etappen ingår planering och utbyggnad av ett förnyelseområde som är beläget utmed Baggensfjärdens strand, med Mjölkudden, Gustavsviks Gård samt Bergholmen. En anslutning till VA-nätet finns redan framdraget i områdets södra delar varför en fortsatt utbyggnad kan ske därifrån. Området blir ett betydelsefullt rekreationsområde för både boende och besökande som kan röra sig utmed strandpromenaden längs kusten och kan besöka olika platser för aktiviteter och utblickar. Bland annat kan en ramp för småbåtar anläggas samt en mindre servering kunna tillåtas. Att planeringen prioriteras är viktig eftersom Sydöstra Boo i övrigt innehåller få grönytor för rekreation. Området innehåller ca 130 fastigheter (på land) vilka bör planläggas i ett sammanhang. En planering av Bergholmen bör prövas samtidigt, men det är inte sannolikt att det bli aktuellt med kommunalt VA till ön. Däremot bör Bergholmens värde för rekreation beaktas i planeringen.

Området omfattar samtliga fastigheter inom område Q enligt den gamla förnyelseplaneringen samt delar av område O och P utmed kusten. Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde, höga naturvärden och av betydelse för landskapsbildningen utmed kusten och på Bergholmen ska i huvudsak bevaras och ges skyddsbestämmelser i detaljplan. Gestaltning och påverkan på landskapsbildningen ska studeras innan en tätare bebyggelse kan medges vid Riddarstigen och Drabantvägen.

Totalt bedöms ca 90 bostäder kunna komma till, varav ca 50 bostäder inom område Drabantvägen-Riddarstigen.

Boo Gårds skola - Boovallen, etapp 2



I den andra etappen ingår en planläggning av förskolan och idrottsområdet eftersom dessa funktioner inte är planlagda för detta ändamål idag. En planläggning innebär att ett helhetsgrepp samtidigt tas över hela områdets funktion för att se om det är möjligt att disponera ytor på ett bättre sätt. Framför allt behöver områdets trafikfunktion för både kollektivtrafik, bilar, cyklister

och gående styras upp och göras mer tydlig och säker. Dessutom har områdets parkering och angöring för de olika funktionerna studerats. Det finns olika lösningar. I kommande detaljplaner ska ett helhetsgrepp tas för skol- och idrottsområdet. Förutom funktionerna skola, förskola och idrott som redan finns idag föreslås området utvecklas till en mötesplats där även en viss närservice kan erbjudas.

Området bör planläggas i ett sammanhang eftersom funktionerna påverkar varandra och t.ex. innebär att parkeringsplatser kan samutnyttjas. Den s.k. gamla Booladan som låg strax utanför området har rivits och tanken är att den skulle ersättas av någon verksamhet i kombination med bostäder. Trots att fastigheten planlagts för detta ändamål har detaljplanen inte genomförts. Vid planläggning av hela området bör olika lösningar för fastigheten diskuteras.

Galärvägen - Kornettvägen - (Drabantvägen), etapp 3



I den tredje etappen ingår att göra en planändring från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap för vägar och natur/parker inom område Galärvägen och Kornettvägen. VA-nätet är redan utbyggt och förbättringar av vägarna har skett för ett antal år sedan. En planläggning med kommunalt huvudmannaskap innebär att Boo Gårds vägförening får sin begäran om ett övertagande tillgodosedd. Det leder även till en översyn av befintliga vägar och parker för att uppmärksamma eventuella behov av åtgärder. Likaså kan en omprövning ske av befintliga byggrätter och fastighetsindelning i syfte att få en mer flexibel plan som kan medge förtätning. Område för förskola vid Galärvägen kan bekräftas och preciseras i den ändrade detaljplanen.

Området innehåller ca 200 fastigheter och omfattar förutom områdena Galärvägen och Kornettvägen även område Drabantvägen och ett område närmast Boovägen. För dessa två senare områden finns moderna detaljplaner för permanent bostadsbebyggelse. Eftersom Drabantvägen och området närmast Boovägen, har en modern detaljplan med pågående genomförandetid föreslås ingen planläggning inom den närmaste 10-årsperioden. En förtätning är dock möjlig på lite längre sikt.

Ungefärliga tidplaner

De tidplaner som anges i bilden på sidan 49 är de ungefärliga tidplanerna för efterföljande projekt. Tidplanerna redovisar när olika projekt beräknas påbörjas och hur lång tid de olika skedena, start, detaljplanering, utbyggnad och avslut, tar. Tidplanerna har gjorts så realistiska som möjligt. Hänsyn har även tagits till eventuella överklaganden, förseningar eller komplikationer som uppstår under utbygganden. En överklagad detaljplan innebär i allmänhet att det tar 1-2 år från det att kommunen antagit en detaljplan till detaljplanen vinner laga kraft. Förseningar vid projektering eller utbyggnad kan också förlänga processen lika mycket. Samtliga projekt har därmed fått en markering mellan detaljplan och utbyggnad som innefattar olika typer av förseningar; tiden har satts till i genomsnitt 2 år, men kan bli kortare eller längre.

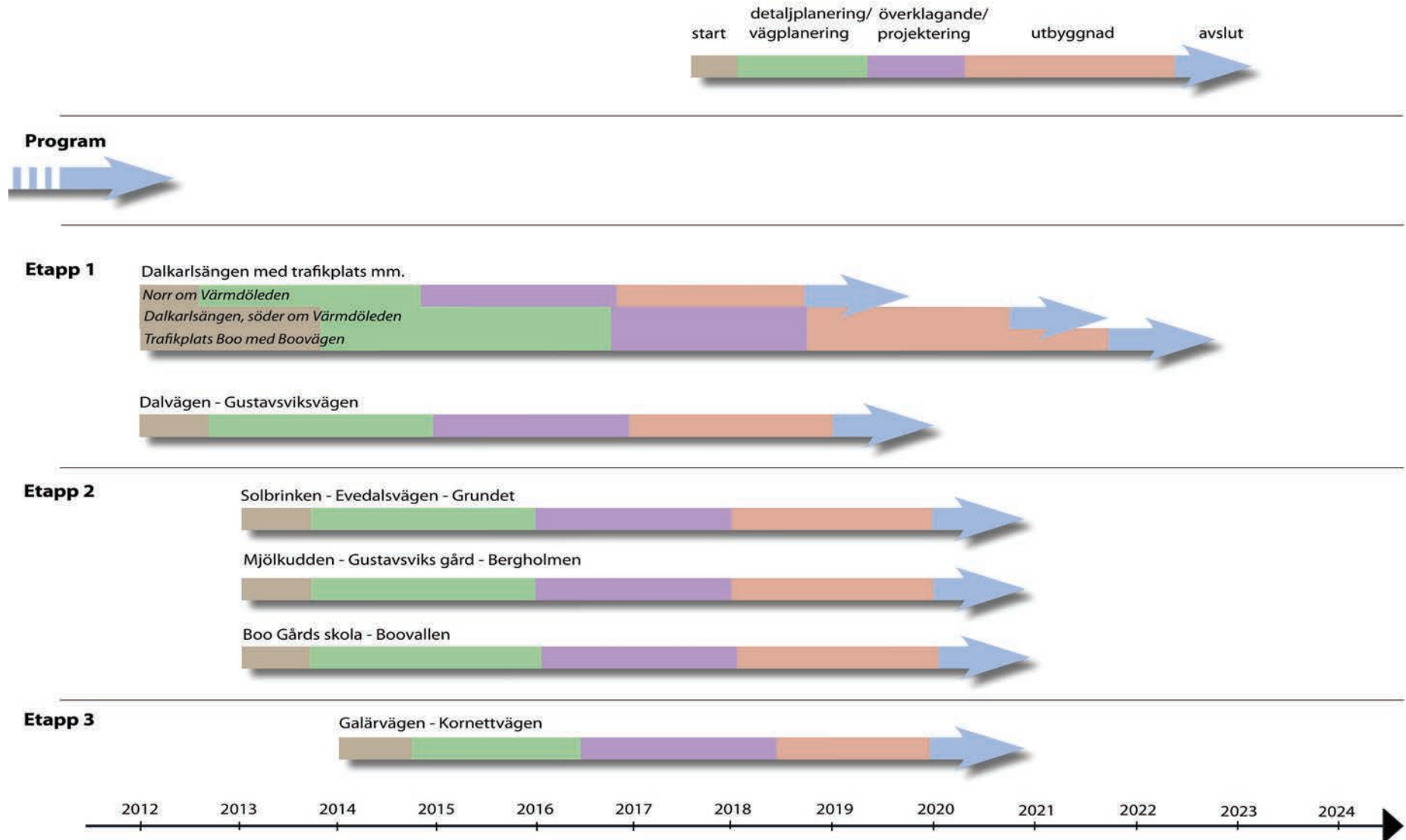
Tyvärr har det visat sig att de tidplaner som kommunen tidigare angivit för förnyelseområden varit svåra att hålla. Kommunens ambition är att ange mer realistiska tidplaner som löpande följs upp. En uppdatering av tidplanerna gällande förnyelseplaneringen görs därför årligen för att korrigera för eventuella nya förseningar som uppkommit. Information om tidplaner ska finnas på respektive hemsida för kommande delområde/stadsbyggnadsprojekt.

När det gäller område Dalkarlsängen med trafikplats m.m. är de tidplaner som angivits högst osäkra. Projektet kommer att innehålla flera detaljplaner och utbyggnadsetapper och kommer troligen hålla på under mycket lång tid. Information om projektets tidplaner för olika delar kommer att beskrivas mer utförligt i samband med att projektet startar.

För de förnyelseområden där VA-nät och permanenta byggrätter fortfarande saknas bör man räkna med att detaljplanering tar cirka 2,5 - 3,5 år och utbyggnaden tar också 2,5 - 3,5 år innan hela delområdet är anslutet till VA och utbyggnaden av vägar och parker är helt klar. Beroende på hur genomförandeprocessen organiseras kan det vara möjligt att få bygglov för bostad när detaljplan vunnit laga kraft men innan hela området är klart. Det är bl.a. beroende av hur tillgängligheten till fastigheten ser ut, om det finns tillfarter från två håll eller om fastigheten ligger utmed en återvändsgata.

För delområde Galärvägen och Kornettvägen där det handlar om en planändring från enskilt huvudmannskap till kommunalt har angivna tidplaner utgått från en snabbare process, ungefär två år för planändring och två år för genomförande. Processen kan dock förlängas om det blir aktuellt med en mer genomgripande förändring av fastighetsindelning och byggrätter och det visar sig finnas behov av större förbättringar på allmän plats. För område Drabantvägen och området närmast Boovägen som har aktuella detaljplaner föreslås ingen planläggning den närmaste 10-årsperioden.

Ungefärliga tidplaner



Preliminär miljöredovisning

Grundläggande målsättning

Vid planeringen av Sydöstra Boo ska en långsiktigt hållbar utveckling vara ledstjärna för utvecklings- och detaljplanearbete samt kommande projekteringsarbete. Detta är i linje med de nationella miljömålen och Nacka kommuns övergripande mål. I det fortsatta arbetet ska aspekten långsiktigt hållbar utveckling utgöra en integrerad del i övervägande och beslut vid placering av nya byggnader, val av byggnadsmaterial, uppvärmning etc.

Sammanfattning

Ett genomförande av program för detaljplaner innebär att huvuddelen av fastigheterna inom området kommer att ansluta till kommunalt avloppsnät, vilket innebär en minskad belastning av föroreningar till Baggensfjärden. Förutsättningarna att uppnå en god ekologisk status till 2021 bedöms som rimliga. Fastigheterna ansluts till kommunalt avlopp som efter rening i Kåppala reningsverk släpper ut det renade avloppsvattnet i Askrikefjärden. Den ökade belastningen på Askrikefjärden är försumbar i förhållande till fjärdens totala belastning. Kommunens totala belastning på fjärden kommer att minska då även förnyelseområdena i norra Boo innebär att fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt avlopp.

Exploatering av Dalkarsängen medför sanering av markföroreningar och att åtgärder vidtas för att minska belastningen på miljön. Saneringen ska genomföras i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun.

Delar av området utsätts för buller från Värmdöleden. Ca 145 fastigheter utsätts för bullernivåer över 55 dB(A). Hur bullerstörda områden ska skyddas och användas ska studeras mer ingående i det fortsatta planarbetet.

Trots att kollektivtrafiken blir bättre än i dagsläget blir tillgången till god kollektivtrafikförsörjning inte tillfredsställande för alla fastigheter i området. Behovet av bil kommer därmed att öka. Det är angeläget att anordna infartsparkeringar för såväl bilar som cyklar i bra kollektivtrafiklägen för att om möjligt begränsa bilberoendet.

Vid kommande detaljplanering är det viktigt att allmänhetens tillgänglighet till strandområdena garanteras och att området får en grönstruktur som fungerar väl för närrekreation, samling och lek. För att klara avståndskravet på 300 m till grönområden, behöver nya grönytor tillskapas i områdets västligaste delar. En begränsad utökning av befintliga båtplatser i anslutning till befintliga båtklubbar eller motsvarande skulle kunna vara möjlig. Strandområdet kan utvecklas så att allmänhetens tillgänglighet ökar; detta får dock inte ske på bekostnad av att livsvillkoren för växt och djurliv påverkas.

Områdets kulturmiljö och landskapsbild kommer att förändras då dagens landskap med sin glesa tomtstruktur med främst mindre hus på stora naturtomter kommer att ersättas av större byggrätter och mindre tomter. Områdets mest värdefulla byggnader för kulturmiljövården bör skyddas, byggnader av inte lika högt värde få varsamhetsbestämmelser. Värdefull vegetation inom tomtmark och allmän plats bör skyddas genom bestämmelser.

Det föreligger stor risk att värden knutna till framförallt ädellövskog och ädellövträd minskar eller försvinner när området förtätas. Delar av områden som klassats som nyckelbiotop inom område Dalkarsängen kommer att försvinna och branddammen som kan ha ett visst värde för groddjur försvinner i och med den nya bussgatan.

Förord

Från den 21 juli 2004 infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner.

Det har inte utförts någon behovsbedömning av program för Sydöstra Boo. Detta kommer att ske i det fortsatta arbetet med kommande detaljplaner. Kommunens bedömning i nuläget är dock att programförslaget som helhet inte innebär en betydande miljöpåverkan. Under det fortsatta planarbetet kan en omprövning av bedömningen om betydande miljöpåverkan bli aktuell om nya fakta framkommer under samrådet.

Vi har valt att i den preliminära miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av programmet. Syftet är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna.

Den preliminära miljöredovisningen ska:

1. På en övergripande nivå beskriva viktiga miljöförutsättningar i området.
2. Preliminärt bedöma vilka miljökonsekvenser genomförandet av programmet innebär.
3. Identifiera vilka viktiga miljöaspekter som beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet.

Mark- och vatten

Baggensfjärden tillhör ett av de vattenområden i kommunen som vattenmyndigheten prioriterat, en så kallad vattenförekomst. För vattenförekomsterna har klassning skett av områdets nuvarande status. Vattenmyndigheten har även beslutat om vilken miljö kvalitet, så kallade miljö kvalitetsnormer (MKN) som området ska klara. Baggensfjärden har idag en måttlig ekologisk status och uppnår inte en god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen för Baggensfjärden är bestämd som god ekologisk status till 2021 och god kemisk status förutom tributyltennföreningar till 2015. Tennföreningar kommer huvudsakligen från båtbottnfärger.

Inom programområdet finns ca 500 fastigheter som har enskilda avloppslösningar. En anslutning av de ca 500 fastigheterna till kommunalt avloppsnät innebär en avsevärd minskad föroreningsbelastning på grundvattnet och Baggensfjärden, vilket är innebär goda förutsättningar för att klara en god ekologisk status till 2021.

Fastigheterna inom programområdet ansluts till kommunalt avlopp som efter rening i Käppala reningsverk släpper ut det renade avloppsvattnet i Askrikefjärden. Trots rening medför utsläppet av renat avloppsvatten från sydöstra Boo en ökad belastning på Askrikefjärden. Belastningen är dock försumbar i förhållande till fjärdens totala belastning. Kommunens totala belastning på fjärden kommer inom en tioårsperiod att minska då även fastigheterna i förnyelseområdena i norra Boo kommer att anslutas till kommunalt avlopp.

När detaljplanerna genomförs är det angeläget att dagvattenfrågan behandlas på ett tillfredsställande sätt så att en utbyggnad av detaljplanerna inte medför en ökad belastning av föroreningar på Baggensfjärden pga

av bristfällig dagvattenhantering. En separat dagvattenutredning har utförts som visar på möjligheterna att rena och fördröja dagvattnet innan det når Baggensfjärden. Lokalt omhändertagande av dagvattnet kommer att tillämpas i så stor utsträckning som möjligt.

Enligt kommunens dagvattenstrategi anges att Baggensfjärden är mindre känslig för påverkan från dagvatten varför inget reningskrav föreligger för dagvatten från villaområden inklusive lokalgor. Däremot bör lokal fördröjning tillämpas i så stor uträkning som möjligt. Oljeavskiljning behövs för dagvatten från parkeringsytor större än 20 P-platser. För flerfamiljsbebyggelse samt verksamhetsområden ska rening av dagvattnet ske.

Dalkarlskärret har i dag en stor flödesutjämnande funktion då det samlar vatten från flera avrinningsområden innan det leds vidare i diket längs med Dalvägen. För att inte skapa stora framtida problem måste motsvarande funktion upprätthållas även efter planläggning/exploatering. Dessa krav bör tydliggöras i planbestämmelser.

Dalkarlsängen har tidigare utnyttjas som tipp. Tippen är relativt väl undersökt, delar av området innehåller markföroreningar. För att bebygga tippområdet krävs bl.a att marken saneras. Saneringen ska utföras i samråd med kommunens miljöenhet. Beroende på områdets framtida markanvändning kommer plats specifika riktvärden tas fram som blir vägledande för saneringens omfattning.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet och genomförandet:

- Hantering av markföroreningar inom området kommer att utredas vidare. Ett åtgärdsprogram med förslag till riktvärden ska tas fram.
- Följa upp att fastigheter inom planområdena ansluter till kommunalt avlopp.
- Utveckla hanteringen av dagvattenproblematiken i området.
- Sanering av Dalkarlsängen ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun.

Buller

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

Riktvärdena är nivåer som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. Vid tillämpning av riktvärdena bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Riktvärdena är inte rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar. Om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras. Enligt propositionen kan avvägningar mot önskemålet att åstadkomma en lämplig samhällsutveckling och andra miljö kvaliteter aktualiseras vid komplettering av befintlig bebyggelse.

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

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

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

I vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln ovan. Boverket anger att avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas:

- I centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär.
- Vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer.

I större delen av planområdet finns det därför inga motiv till att tillämpa avstegsfallen.

Längs t.ex. Dalvägen kommer däremot nya, relativt täta bostadsmiljöer att planeras. Vägen kommer att byggas ut för att möjliggöra en effektiv kollektivtrafikförsörjning. I dessa delar kan det här bli nödvändigt att tillämpa avsteg från riksdagens riktvärden för att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande. I dessa området ska de nya bostäderna utformas så att avstegsfall A kan klaras.

Delar av området utsätts för buller från Värmdöle-

den. Ca 120 fastigheter utsätts för bullernivåer över 55dB(A) för våning 1 (2 meter över mark) och ca 145 fastigheter utsätts för bullernivåer över 55 dB(A) för våning 2 (5 meter över mark). För att kunna planlägga fastigheter för bostäder måste åtgärder till skydd mot trafikbuller säkerställas så att bostäderna klarar riktvärdena. En trafikbullerutredning utförd av Structor Akustik (februari 2012) visar vilken effekt 2-4 meter höga bullerskärmar utmed Värmdöleden skulle få. Om bullerskärmar uppfördes skulle 80 av de 120 fastigheter uppnå rekommenderade riktvärden för buller. Att inte alla fastigheter kan uppnå rekommenderade riktvärden beror framför allt på topografin eller att skärmar i så fall skulle bli orimligt höga. Det innebär att det bullerstörda området behöver studeras mer ingående i det fortsatta planarbetet för att utreda hur fastigheterna ska användas.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Bullerfrågan bör studeras mer ingående, bl.a. vilka fastigheter utmed Värmdöleden som är möjliga skydda och användas som bostäder och vilka som bör få en annan användning.
- Utformning av nya bostäder längs Dalvägen.

Luftföroreningar

Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har i programskedet inte utförts.

Programförslaget innebär att området kommer planläggas för relativt gles bebyggelse. En busslinje föreslås från Boo vägen via Dalvägen och Gustavsviksvägen. Trots att kollektivtrafiken blir bättre än i dagsläget blir tillgången till god kollektivtrafikförsörjning inte tillfredsställande

för alla fastigheter i området. När området planläggs kommer fler fastigheter bebos permanent. Behovet av bil kommer därmed att öka. Det är angeläget att anordna infartsparkeringar för såväl bilar som cyklar i bra kollektivtrafiklägen för att om möjligt begränsa bilberoendet. För att underlätta för cyklister bör även säkra och attraktiva cykelvägar/banor planeras. Risken är annars stor att halten av luftföroreningar vid infarterna till Stockholm kommer att öka och överstiga miljökvalitetsnormerna. Inom programområdet bedöms inte miljökvalitetsnormerna för luft att överskridas.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Möjliggöra infartsparkeringar i goda kollektivtrafiklägen för både bilar och cyklar.
- Planera för säkra och attraktiva cykelvägar/banor.

Trygghet, hälsa och säkerhet

Värmdöleden är primär transportled för farligt gods. Ingen byggnation bör generellt sett ske inom 40 m från vägkanten.

Följande bör utföras under det fortsatta planarbetet:

- Om nybebyggelse planeras invid Värmdöleden ska en riskutredning tas fram.

Strandskydd

Delar av planområdet är av riksintresse för kust och skärgård samt farled. Strandskyddet gäller 100 meter på land och i vattnet. Syftet med strandskyddet är att stränderna idag och i framtiden ska vara tillgängliga för friluftslivet samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

På en del platser vid Baggensfjärden är strandskyddet upphävt i samband med tidigare planläggning. (När en ny detaljplan beslutas för ett område återinförs strandskyddet och en ny bedömning ska göras om ett eventuellt nytt upphävande.) Vid kommande detaljplanering är det viktigt att allmänhetens tillgänglighet till strandområdena garanteras. Stränderna vid Baggensfjärden inom området är relativt ovanliga för Nacka förhållanden. Strandzonen utgörs huvudsakligen av långgrunda mjukbottnar som kan utgöra goda livsvillkor för växt – och djurliv. Stora delar av kuststräckan utgör viktiga lek och uppväxtområden för fisk.

Efterfrågan på båtplatser är stor i hela kommunen. Det är inte förenligt med strandskyddet att anlägga nya bryggföreningar/marinor inom områden som idag utgörs av opåverkad strandzon. En begränsad utökning av befintliga båtplatser i anslutning till befintliga båtklubbar el motsvarande skulle kunna vara möjlig. Strandområdet kan utvecklas så att allmänhetens tillgänglighet ökar, detta får dock inte ske på bekostnad av att livsvillkoren för växt och djurliv påverkas. Bryggor som finns på kommunal mark som saknar avtal el servitut ska avvecklas.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Öka tillgängligheten till strandområdet utan att påverka växt- och djurlivet.
- Studera om det är förenligt med strandskyddet att utöka antalet båtplatser.

Kulturmiljö och landskapsbild

Områdets kulturmiljö och landskapsbild kommer att förändras, då dagens landskap med sin glesa tomtstruktur med främst mindre hus på stora naturtomter

kommer att ersättas av större byggrätter och mindre tomter. Det nuvarande småskaliga vägnätet moderniseras, i vissa delar även för busstrafik, med justeringar av sträckningar, lutningar och bredder.

I kommande detaljplaner ska mark och vegetation som är av stort värde för landskapsbilden skyddas genom planbestämmelser.

I och med att tippverksamheten vid Dalkarlsängen upphör och marken planas ut och bebyggs kommer landskapet att förändras totalt. Det är positivt att hörgarna försvinner och att området blir allmäntillgängligt. Tippområdet kan komma att upplevas som en del av Gustavsvik istället för att ligga som en barriär. Hur väl denna anpassning sker är dock beroende av kommande detaljplaners bestämmelser. Markanvändning, höjdanpassning till omgivande natur och tomter, gatornas utformning och sträckning samt de tillkommande husens utformning kommer att vara avgörande för hur väl Dalkarlsängen kommer att upplevas som en del av Gustavsvik.

Områdets mest värdefulla byggnader för kulturmiljövården bör skyddas, vissa byggnader av inte lika högt värde få varsamhetsbestämmelser. I den del av planområdet som ligger inom helhetsmiljö av lokalt intresse för kulturmiljövården, Bergholmen och området närmast Gustavsviks gård, skyddas park- och bebyggelsemiljöer samt trädbestånd av kulturhistoriskt värde. Det strandnära kulturlandskapsstråket mellan Mjölkudden och Stäkets inlopp, utmed Baggensvägen, tillåts inte exploateras och värdefulla strandavsnitt skyddas. Boo fiskartorp med sjöbodsmiljö skyddas.

Området ligger inte inom miljö av riksintresse för kulturmiljövården. Av lokalt intresse för kulturmiljövården är Gustavsviks gård med Grundet och Bergholmen.

Boo fiskartorp med sjöbodar, vid Stäkets inlopp, tillhör helhetsmiljön kring Boo gård som också är en miljö av lokalt intresse i kommunens kulturmiljöprogram.

Fornlämningsmiljöer skyddade av kulturminneslagen, Baggensvägens medeltida tegelugn och Aprilvägens bronsåldersgravfält, bör ges förstärkande skydd genom t ex skydd av naturmark.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Hänsyn och möjligheter till bevarande av områdets kulturmiljövården i fråga om byggnader, fornlämningar, kulturlandskap samt helhetsmiljöer utpekade i kulturmiljöprogrammet (Gustavsviks gård och Bergholmen).
- Fortsatt analys av känsliga landskapsavsnitt samt hur dessa områden skall utformas med hänsyn till detta.
- Dalkarlsängen och området runt den gamla tippen studeras avseende höjder, omhändertagande av dagvatten, och avgränsning mot intilliggande områden med värdefull naturlik som typ av bebyggelse och hushöjder.

Rekreation och friluftsliv

I programmet föreslås ett flertal åtgärder som påverkar möjligheten till rekreation och friluftsliv positivt. Tillgängligheten till stranden föreslås förbättras med fler allmänna platser, fler bryggor för bad och vattenkontakt, utsiktsplatser, en upprustning av Gustavsviksbadet och en sammanhängande strandpromenad utmed hela kuststräckan. Befintliga samlingspunkter såsom strandparken vid Gustavsviks gård och Grundets grannskapspark föreslås behållas och utvecklas. Möjligheten att anlägga nya badplatser vid t.ex. bryggor föreslås prövas.

Behovet av båtplatser löses delvis genom en utveckling av Gustavsviks båtklubb med fler bryggor. Utökningen får dock inte ske på bekostnad av kultur- och naturmiljö och områdets småskaliga karaktär. Segelklubben vid Mjölkkudden föreslås vara kvar och utvecklas, men även här måste befintliga natur- och kulturvärden skyddas. En ny park föreslås vid Dalkarsängen och Dalvägen och befintlig naturmark som ligger insprängd mellan privata tomter föreslås bindas samman i skogsstråk med anlagda stigar.

Negativa effekter för rekreation och friluftsliv uppstår när tidigare obebyggda naturmarker bebyggs. Ett mindre naturområde försvinner söder om Oxbärsvägen när området exploateras. Obebyggda tomter som bebyggs medför att även mark som upplevts som skogsmark försvinner, som t.ex. området vid Drabantvägen-Riddarstigen.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Bättre orienterbarhet bör eftersträvas genom skyltar och förtydligande av entréer in mot bevarade naturområden.
- Tydligare koppling mot Velamsund bör eftersträvas, t.ex. bör passagen under Värmdöleden ses över vad gäller belysning.
- Bevara villapromenaderna. Förbättringar av vägarna bör ske med stor hänsyn till befintlig terräng och träd. Vegetation längs med gatorna, inom kvartersmark bör skyddas genom planbestämmelser.
- Miljön runt de befintliga passagerna under Värmdöleden bör förbättras.

Biologisk mångfald

Tre områden har utpekats som nyckelbiotop enligt naturvärdesinventeringen som gjordes i samband med framtagandet av förslag till Grönprogram. Ungefär halva den yta som utpekats som nyckelbiotop inom Dalkarsängen kommer att försvinna.

Detta innebär stor risk att värden knutna till framförallt ädellövskog och ädellövträd minskar eller försvinner när området förtätas. Kulvertering av öppna vattenstråk minskar biologiska värden som är knutna till vatten. Branddammen som kan ha visst biologiskt värde för groddjur försvinner i och med den nya bussgatan.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Inför fortsatt arbete med detaljplaner bör förekomsten av större ädellövträd och tallar, framförallt längs vägarna inventeras och säkert ställas i plan och genomförande.
- Avgränsningen mellan naturmark och nya bebyggda eller anlagda områden intill Dalkarsängen behöver studeras i detalj.
- Hänsyn bör tas till spridningssamband mot intilliggande naturområden såsom t.ex. Velamsund.
- Vid planeringen av strandpromenaden och eventuella nya bryggor, badplatser och nya utsiktsplatser utmed vattnet bör hänsyn tas till de biologiska värden som är knutna till vassarna och strandskogarna.
- I områden som planeras för bebyggelse skall värdefulla träd mätas in och säkerställas i plan och genomförande.

- Möjlighet till öppna diken eller dammar bör studeras för att ersätta befintliga värdefulla miljöer för groddjur.

Klimat

Den sydöstra delen av området gränsar mot Baggensfjärden. Delar av bebyggelsen utmed Baggensfjärden kan få problem med översvämningar om havsnivån stiger, Baggensvägen, Ankarvägen och Boo Strandväg. Ny bebyggelse bör anpassas efter framtida klimatförändringar.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Bebyggelsen ska anpassas efter förväntade klimatförändringar.

Hållbarhetskvalitéer, hushållning med resurser

Planprogrammet bedöms innebära fördelar från resurshushållningssynpunkt i och med att programområdet redan till större delen har tagits i anspråk genom tidigare gjorda fastighetsbildningar, och bebyggt med fritidshus och permanentbostäder.

Kollektivtrafiken i området kommer att förbättras. Större delen av programområdet föreslås även fortsättningsvis bli glest bebyggt med enfamiljsbostäder vilket medför ett begränsat underlag för kollektivtrafiken. Avstånden till kollektivtrafiken blir på sina håll ganska stort, upp till 900 meter. Risk finns att många boende blir bilberoende, och utsläppen av klimatgaser därmed kommer att öka.

Huvuddelen av fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt avlopp, vilket är en miljöfördel.

Eventuella föroreningar i mark kommer att omhändertas varvid diffus spridning till vatten och mark förhindras, vilket är en miljöfördel.

Detaljplanerna kommer att styra hur strandområdena ska utnyttjas i framtiden, utgångspunkten är att strandområdena ska utvecklas så att allmänhetens tillgänglighet ökar; detta får dock inte ske på bekostnad av att livsvillkoren för växt och djurliv påverkas.

Någon styrning av energiförsörjningen kommer inte att ske genom planläggning. Det är upp till de boende inom området att påverka hur energiförsörjning kommer att bli i framtiden.

Källförteckning

Samrådsredogörelse, oktober 2011, rev november 2011, rev mars 2012, Nacka kommun

Förslag till ny Översiktsplan, samrådsversion, november 2011

Förslag till Kustprogram, samrådsversion, juli 2010, Nacka kommun

Förslag till Grönprogram, samrådsversion, juli 2010, Nacka kommun

Kulturmiljöprogram, 2011, Nacka kommun

Samlad vägstrategi för förnyelseområden, Nacka kommun, mars 2006

VA-frågor i planeringsstrategi förnyelseområden, Nacka kommun, augusti 2006

Dagvattenstrategi för Nacka kommun, Tekniska nämnden, januari 2008

Gatukostnadspolicy, Nacka kommun, mars 2006

Majoritetsprogram för Nacka, 2010-2014,

Översiktlig trafikbullerutredning, Nacka kommun 2010

Trafikbullerutredning, bullerskydd längs väg 222, Structor Akustik, februari 2012

PM, Principförslag vatten och spillvatten, Sydöstra Boo, WSP december 2010

PM, Dagvattenhantering, Sydöstra Boo, WSP december 2010

PM, Översiktlig geoteknisk utredning, WSP, november 2010

PM, Grönstruktur, Sydöstra Boo, WSP mars 2011

PM, Väg- och trafikutredning, WSP, november 2010, rev december 2010, rev januari 2011

PM, långsiktiga parkeringslösningar vid Boovallen, WSP, juli 2011 Boovallen,

Riskhänsyn vid ny bebyggelse, Länsstyrelsen i Stockholms län, 2000:1

Avvecklingsplan, karaktärisering Bootippen, Ramböll 2007

Dalkarlsängen – Systemhandling, Ramböll, oktober 2009,

Förstudie Dalkarlsängen, Structor, februari 2011

Dalkarskärret – detaljerad naturvärdesinventering av skogen kring tippet, ProNatura sept 11

WSP Analys & Strategi
121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7
Tel: +46 8 688 60 00
Fax: +46 8 688 69 99
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
Styrelsens säte: Stockholm
www.wspgroup.se

UNITED
BY OUR
DIFFERENCE

