

Mjölkudden – Gustavsviks gård

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



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

Detaljplanens syfte

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

Projektets övergripande syfte är att:

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

Handlingar och innehåll

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

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

Som bilagor till detaljplaneförslaget hör:

- Samrådsredogörelse Detaljplan för Mjölkudden – Gustavsviks gård (2018-09-07)
- Dagvattenhantering Mjölkudden och Gustavsviks gård Nacka kommun (2016-01-29)
- Dagvattenutredning för Bo 1:355
- Bebyggelseinventering (2016-06-20)
- Fastigheter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom detaljplanen för Mjölkudden – Gustavsviks gård

För detaljplanen är följande utredningar och underlag framtagna:

- Naturvädarsinventering (NIV) i strandzon på Mjölkudden, södra Boo (2015-06-15)

- PM Förprojektering parkanläggning, Mjölkudden-Gustavsviks gård med tillhörande Naturvärdesinventering och Inventering av Vattenmiljöer och förprojekteringshandlingar för parkanläggningar, WSP och Calluna (2016-02-15)
- PM Förprojektering väg med tillhörande projekteringsförslag, SWECO (2016-02-12)
- PM Förprojektering Geoteknik med tillhörande projekteringsförslag, SWECO
- Detaljprojektering av dagvattenledning över fastigheterna Bo 1:39 med flera, Ramböll (2017-06-26)
- Inventering av vattenmiljöerna, Calluna (2015-10-28)
- Miljöredovisning (2018-07-04)
- Behovsbedömning (2016-09-21)
- Kvartersdialoger med fastighetsägare
- Bebyggelseförslag för fastigheten Bo 1:355

Detaljplaneförslaget grundas på följande övergripande underlag och styrdokument:

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

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	4
2. Förutsättningar.....	7
3. Planförslaget.....	23
4. Konsekvenser av planen.....	48
5. Så genomförs planen.....	67
7. Medverkande i planarbetet.....	70

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

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

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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen. Kommunstyrelsen antog start-PM 2014-04-08, § 79 KSSU. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 2015-01-01.

Förutsättningar

Planområdet omfattar området kring Mjölkudden, i södra Boo, och är beläget utmed Baggensfjärdens strand. Detaljplaneförslaget berör 170 fastigheter och omfattar cirka 60 hektar på land. Merparten av marken inom planområdet är privatägd kvartersmark. Översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” antagen 2012 pekar ut området som ett omvandlingsområde av fritidshus till permanentbebyggelse. Detaljplanens syfte och bestämmelser tar avstamp i översiktsplanens intentioner som preciserats i planprogrammet för Sydöstra Boo (antagen 2012). Området har i vissa delar en kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, landskap- och naturmiljö. Området berörs av *Riksintresse Kust och skärgård* och *Riksintresse för kommunikationer*. Området har en värdefull landskapsbild och höga naturvärden, och delar av området ligger inom strandskyddat område. Områdets storlek gör att det har skiftande karaktär och därmed delvis olika förutsättningar att förtäta.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör utbyggnad av kommunalt VA och ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för vägar samt allmän platsmark i form av park och naturområden. Med hänsyn till områdets kultur- och naturvärden medges en viss förtätning, cirka 40 nya fastigheter kan tillkomma genom avstyckning. I huvudsak medges större byggrätter för att

möjliggöra permanentboende. Ett mindre och tätare exploateringsområde med cirka 30 bostäder föreslås också i enlighet med detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo. Ön Bergholmen utgör en viktig natur- och rekreativmiljö. För att bevara områdets karaktär föreslås inte VA dras ut till ön och byggnaderna föreslås bevaras.

Planförslaget är utformat med varsamhets- och skyddsbestämmelser för de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla. Ett större område längs kusten är utpekad som särskild värdefull kulturmiljö och inom detta område föreslås en utökad lovplikt. För att värna områdets värdefulla karaktär och vegetation har lovplikten utökats inom vissa delar av området för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 centimeter eller större. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

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

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

Så genomförs förslaget

Genomförandetiden avser den tid då detaljplanen är tänkt att genomföras. Detaljplanens bestämmelser fortsätter dock att gälla till dess att detaljplanen ändras, upphävs eller då en ny detaljplan vinner laga kraft. I detaljplanen föreslås kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark vilket innebär att kommunen ansvarar för att bygga ut och underhålla allmänna anläggningar, såsom vägar, parker och naturområden. För att underlätta genomförandet av ombyggnation av vägar och utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten kommer fördröjd genomförandetid att tillämpas på kvartersmark. Det innebär att bygglov för att nyttja nya och utökade byggrätter kommer beviljas först 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. På det viset kan kommunen minska utbyggnadstiden för VA och gator vilket gör att de enskilda fastighetsägarna inom hela området snabbare kan ansluta sig till det kommunala VA-nätet. Om utbyggnaden av vatten, spillvatten och vägar är klara och tagna i drift innan 3 år har gått från den dag planerna vinner laga kraft kan startbesked för bygglov på

kvartersmark lämnas tidigare. I sådant fall förlängs genomförandetiden på kvartersmark till att gälla till dagen 15 år från det datum då detaljplanen vann laga kraft.

Så påverkas enskilda fastighetsägare

Genomförandet av detaljplanen kommer för de enskilda fastighetsägarna innebära att kommunen tar över ansvaret för utbyggnad, drift och underhåll av samtliga vägar i planområdet. De fastigheter som idag har enskilda avloppslösningar kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet för både vatten och spillvatten. Kostnadsmässigt kommer genomförandet att belasta berörda fastigheter genom att gatukostnadsersättning tas ut för förbättringsåtgärder för vägarna samt genom uttag av anslutningsavgift för kommunalt VA. Gatukostnaderna fastställs i gatukostnadsutredningarna *Gatukostnadsutredning Gustavsvik* och *Gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen*. Anläggningsavgift för kommunalt VA tas ut enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa.

Målområden för hållbart byggande

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

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

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

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

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

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



Kartan visar ett flygfoto över detaljplaneområdet i sydöstra Boo.

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

Översiktlig planering

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

Planprogram

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

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

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

Kustprogram

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

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

Baggensfjärdens undervattensmiljöer utpekade med högt/visst naturvärde.

Grönstrukturprogram

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

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

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

Kulturmiljöprogram

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

Kulturmiljöprogrammet anger förhållningssätt vid förändringar av området:

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

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

Andra projekt/beslut som berör planen

I angränsning till planområdet pågår detaljplanarbeten för

- Dalvägen-Gustavsviksvägen
- Solbrinken-Grundet
- Boo Gårdsskola
- Galärvägen
- Dalkarlsängen

Detaljplaner

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

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

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

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

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

Riksintresse enligt 4 kap miljöbalken, Kust och skärgård

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken, Farleden genom Baggensstaket

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

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

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

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

förhållanden men också på tidigare punktkällor inom avrinningsområdet som medfört att föroreningar ackumulerats i bottensedimenten. Spillvatten, skogsbruk, gödsling av trädgårdar, båtbottnfärger och vägdragvatten påverkar också fjärden negativt.

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

Strandskydd

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

Området idag

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

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

Markföroreningar

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

Topografi, geologi och markförhållanden

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

För specifik geoteknisk beskrivning av varje delområde se *PM Förprojektering Geoteknik* (SWECO) med tillhörande projekteringsförslag och PM geoteknik Mjöllkudden, Nacka kommun (Ramböll 2017-06-30).

Risk för översvämning vid skyfall

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



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

Kulturmiljö

Antagna planer och riktlinjer

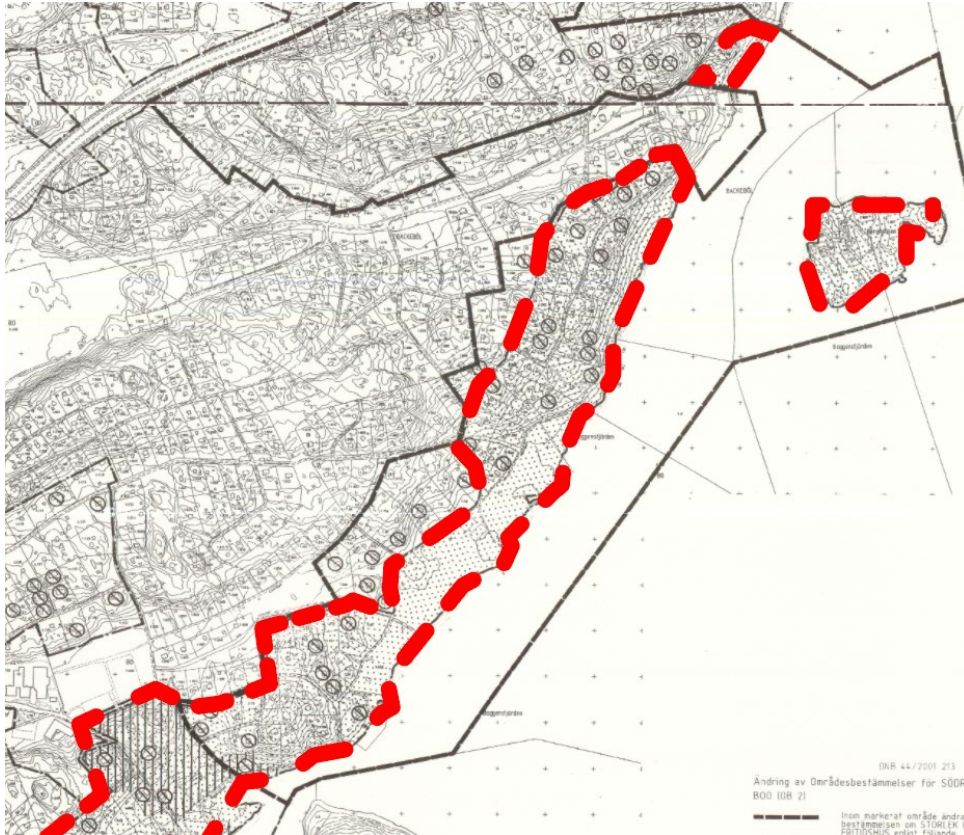
Kulturmiljöprogrammet (antaget 2011) pekar ut Gustavsviks gårdsmiljö med Bergholmen som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården.



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

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

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



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

Områdets kulturbistoriska värden

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

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

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

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

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

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

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



Gustavsviks gård, vy från vattnet. Fotograf Johannes Kruusi.



Villa Skogshyddan, vy från vattnet. Fotograf Johannes Kruusi.



Vy över Bo 1:923, med stor, parkliknande tomt med planteringar och flera äldre träd.



Vy över Bo 1:867, kuperad tomt med karaktärsskapande ekar.

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



Vy över Bergholmen. Fotograf Johannes Kruusi

Under planarbetet har en bebyggelseinventering tagits fram. På 40 fastigheter av inventeringsområdets sammanlagt 170 fastigheter finns byggnader som antingen är kulturhistoriskt värdefulla eller kulturhistoriskt särskilt värdefulla. På några fastigheter som till exempel vid Gustavsviks gård, Backeböl 1:498, finns flera byggnader med olika höga värden. På andra fastigheter saknas egentliga byggnader, men de kan ha andra anläggningar som är kulturhistoriskt värdefulla. I *Fastigheter med kulturmiljövärden*, redovisas inom vilka fastigheter byggnader bedömts som särskilt värdefulla med motivering och förslag till skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Natur

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



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

Rekreation och friytor

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

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

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

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

Service

Strax söder om planområdet ligger Boo Gårds skola med undervisning i klasserna F - 6. I den södra delen av området i anslutning till Boovallen ligger Boo Gårds förskola med två avdelningar. Längs Galärvägen finns en förskola med åtta avdelningar. Norr om planområdet, på Baggensviksvägen ligger Boo-mullarna, ett föräldrakooperativ med förskola i en avdelning. Närmaste centrum är beläget i Orminge. För närvarande planeras ingen ytterligare förskola i närområdet.

Gator och trafik

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



Vy över Baggensvägen. Fotograf Johannes Kruusi.

Teknisk försörjning

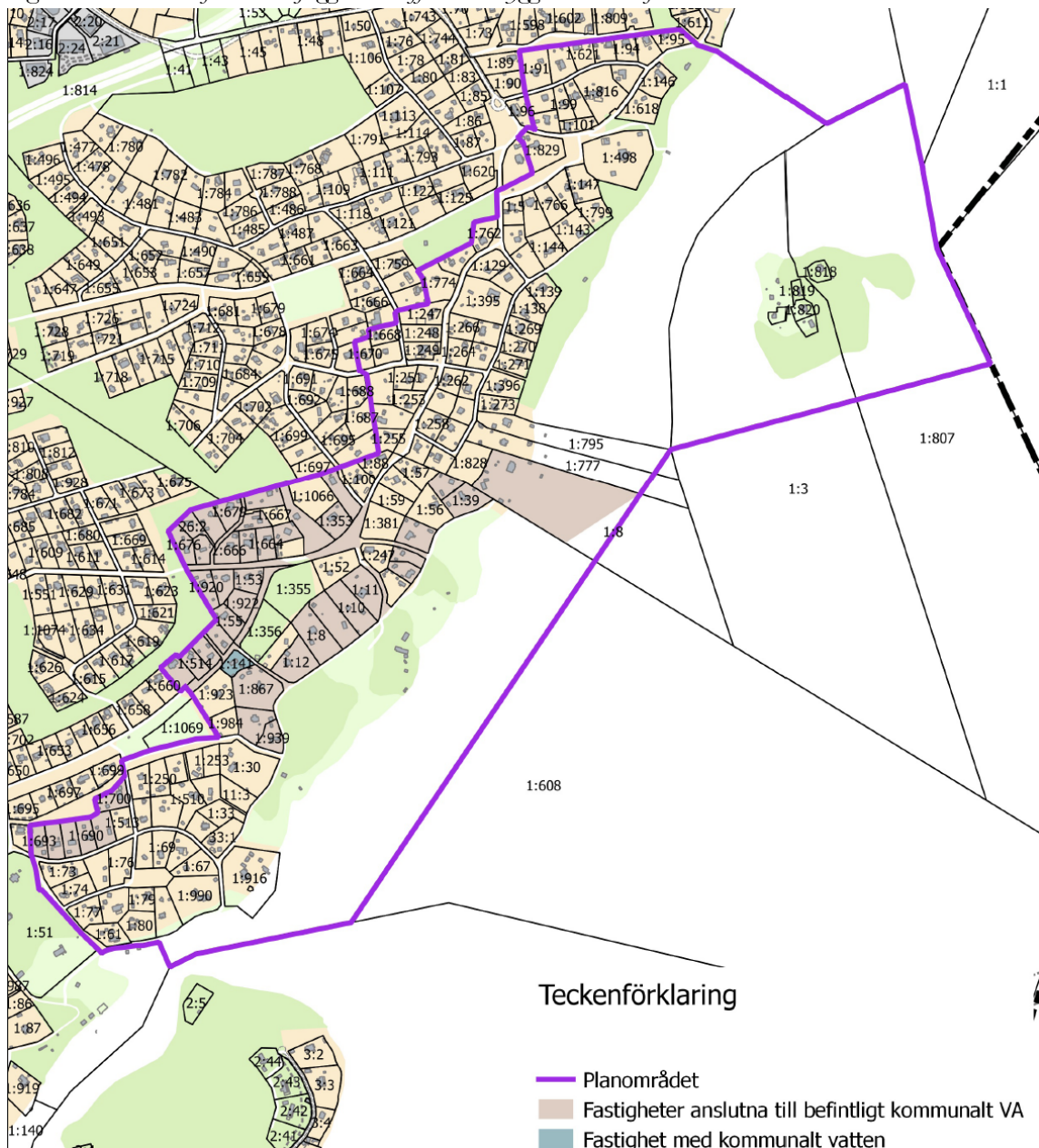
Vatten och spillvatten

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

De flesta fastigheterna inom planområdet saknar kommunalt vatten och spillvatten (VA). 44 av områdets cirka 170 fastigheter är anslutna till kommunalt VA och dessa finns i områdets

södra del (fastigheterna är markerade på kartan nedan). Fastigheterna längs Drabantvägen, Rågångsvägen, Galärvägen och Bo kapellväg anslöts till kommunalt vatten och spillvatten i samband med att den nu gällande detaljplanen antogs år 2000. Fastigheterna längs Baggensvägen och Ankarvägen anslöts provisoriskt på 80-talet.

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



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

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

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

Elektricitet

För elförsörjningen finns en transformatorstation vid korsningen Söderled/Baggensvägen.

Dagvatten

Området avvattnas idag till största delen av diken längs grusvägarna för att slutligen nå recipienten Baggensfjärden. Någon anlagd eller utbyggd dagvattenrening eller avledning saknas i dagsläget. De strandnära områdena avvattnas direkt till Baggensfjärden. Förutsättningarna för infiltration är begränsade inom vissa områden som mestadels har grunda jordlager och berget går nära markytan. Andra områden, med djupare jordlager och/eller lera, har bättre möjligheter till rening och infiltration.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området.

Avfall

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

3. Planförslaget

Allmänt om planförslaget – avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

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

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

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

Planförslaget möjliggör viss förtätning med cirka 40 tillkommande bostäder genom avstyckning. Bebyggelsen föreslås utformas som friliggande bostadshus där högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet och högst två bostadslägenheten för inrymmas i varje huvudbyggnad. Begränsningen av antal lägenheter bedöms lämplig för att uppfylla detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär. Inom området föreslås också, i enlighet med Detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo (2012), ett mindre område med cirka 30

tillkommande bostadsrätter i form av radhus och parhus. Detta bidrar till bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet.

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

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

Nya byggnader och fastigheter

Nya fastigheter

Områdets varierande förutsättningar gör att föreslagen minsta fastighetsstorlek i planförslaget varierar mellan 800 – 4 500 kvadratmeter. Ett undantag utgör Gustavsviks gård som bibehålls i sin helhet och omfattar 10 000 kvadratmeter. Planförslaget möjliggör att ytterligare cirka 40 fastigheter tillkommer i området genom avstyckning från befintliga fastigheter.

Avstyckningar regleras genom en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek (vilket betecknas ”d₀₀₀₀” på plankarta blad 1). Då en del fastigheter är mer än dubbelt så stora som minsta angivna fastighetsstorlek, finns möjlighet att stycka dessa fastigheter och tillskapa ytterligare fastigheter och byggrätter. En illustrationskarta bifogas planhandlingarna som illustrerar föreslagna avstyckningsmöjligheter. Föreslagna fastighetsgränser regleras inte i detaljplanen utan genom en lantmäteriförrättning. Längre ner under rubriken 5. *Så genomförs planen* finns en tabell som redovisar vilka fastigheter som är möjliga att stycka samt vilka andra åtgärder som krävs för avstyckningen.

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

Inom områdets östra delar, framförallt de som vänder sig ut mot Baggensfjärden, är de befintliga fastigheterna större. Området är utpekad som Kulturmiljöområde (se *Fastigheter med kulturmiljövärden*). Fastigheter närmst kustremsan tillåts generellt inte styckas, med

undantag av fastigheter på över 4000 kvadratmeter som inte är utpekade som kulturhistoriskt särskilt värdefulla.

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

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

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

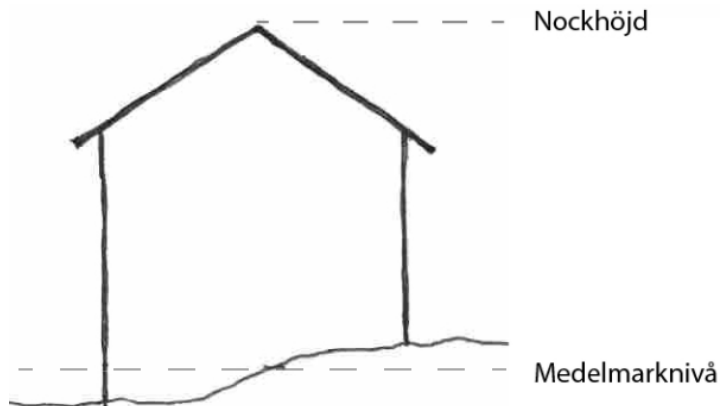
Nya byggnader

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

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

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

sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m² med en högsta nockhöjd om 4,0 meter.



Nockhöjden beräknas utifrån markens medelmarknivå.

Fyra fastigheter har idag befintliga byggnader som är större än ovanstående byggrätt. För dessa fastigheter föreslås en individuellt anpassad byggrätt baserat på en inventering av befintliga byggnader för att inte göra dessa byggnader planstridiga. Dessa fastigheter regleras (betecknat e₂, e₅, e₆, e₇, eller e₈ för respektive fastighet på Plankarta blad 1) med nockhöjd och byggnadsarea, samt ges byggrätt för komplementbyggnad. Ingen fastighet ska därmed få en bli planstridig i och med planförslaget.

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

Bygglovsbefriade åtgärder

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

Utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder

På plankarta blad 2 framgår området med särskilt värdefull kulturmiljö (enligt 8 kap 13 § PBL). Områdets utbredning baseras på Kulturmiljöprogrammet (antaget 2011), på gällande detaljplan *Områdesbestämmelser för Södra Boo* (OB 17 antagen 1990-09-03) samt på den för detaljplanen framtagna inventeringen *Bebyggelsen inventering* (2016-06-20).

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

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

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

Utökad lovplikt

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

Placering av nya byggnader

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

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

För att anpassa bebyggelsen till ett framtida klimat med högre havsnivåer och kraftigare regn och därmed risk för översvämning begränsas möjligheten till låglänt bebyggelse. Marken som ligger mellan +0 m till + 3 m (i RH2000) över medelhavsytenivån föreslås regleras med prickmark. Detta rör flertalet fastigheter längs med kusten. Också möjligheten att stycka fastigheter och uppföra bebyggelse på mark som beräknas översvämmas vid kraftiga regn har reglerats. De områden som översvämmas vid kraftiga regn redovisas i

Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun (2015-05-07). Att bygga på mark som kan översvämmas innebär problem då vattnet kan skada byggnaden och det kan vara svårt och/eller farligt att ta sig till eller från byggnaden.

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

Minimera markarbeten och sprängning

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

Exploateringsområdet

Planförslaget för Mjölkudden-Gustavsviks gård tar avstamp i Detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo (antaget år 2012). I detaljplaneprogrammet pekas ett mindre område ut som lämpligt för ”nyexploatering” vid Drabantvägen / Galärvägen.

Utgångspunkten för gestaltningen i det bebyggelseförslag som arbetats fram inom ramen för detaljplanen är att skapa ett boende där den sparade naturen står i fokus. Husen som är grupper om två föreslås som parhus och grupper om tre som radhus. En enkelriktad vägslinga föreslås ansluta till Galärvägen i väster och Drabantvägen i norr och utgör angöringsväg för de södra husen. Norr om de södra husen löper en gångväg. Dagvatten föreslås fördröjas, infiltreras och renas i makadammagasin inom fastigheten innan vattnet leds vidare till Baggesvägen där det renas i öppna vägdiken.



Illustrationsplan över exploateringsområdet. (Illustration: Topia Arkitekter)

Plankartan reglerar en högsta nockhöjd. Bestämmelsen syftar till att minska påverkan på utsikten mot vattnet för ovanförliggande fastigheter, norr om Drabantvägen. Vidare har ett område med en berghäll och högvuxna träd reglerats med byggnadsförbud och marklov för fällning av träd (markerat med prickmark och ”n” på Plankarta blad 1). Syftet är att bevara delar av den befintliga topografin och växtligheten på platsen. Områden med byggnadsförbud har markerats i plankartan vilket syftar till att skapa släpp i strukturen som tillåter siktlinjer mot grönskan samt att dela upp bebyggelsen i mindre enheter, om två till tre huskroppar. All parkering föreslås ske under husen för att spara så mycket som möjligt av naturen. Söphantering föreslås ske via fyra bottentömmande kärl längs gatan på privat fastighetsmark. Kärlen föreslås placerade i grupper om två på vardera sida av området för att alla byggnader ska ha sopkärl i när anslutning. För att sopbilen ska kunna köra in på gatan behöver den projekteras som en BK1 väg eller en BK2 väg.

Gestaltning för den nya bebyggelseområde vid Galärvägen/ Drabantvägen

Par- och radhusbebyggelsen angränsar till ett område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och därför har gestaltungsriktlinjer för området tagits fram. Syftet med dessa är att den tillkommande bebyggelsen ska skapa en god sammanhållen bebyggelsemiljö och förhålla sig till områdets befintliga karaktär med en bebyggelse främst bestående av villor på

naturtomter med högvuxna träd, slingrande kuperade vägar, naturliga släpp och siktlinjer mot det gröna. Vidare syftar bestämmelserna till att skapa en bebyggelse som smälter in utan att störa upplevelsen av kusten sedd från vattnet.

Gestaltungsriktlinjer:

Karaktär

- Lågmålt och naturnära
- Sammanhållet och terränganpassat

Form och placering

- Uppbrutna och förskjutna geometriska volymer
- Varierade byggnadshöjder

Material och kulör

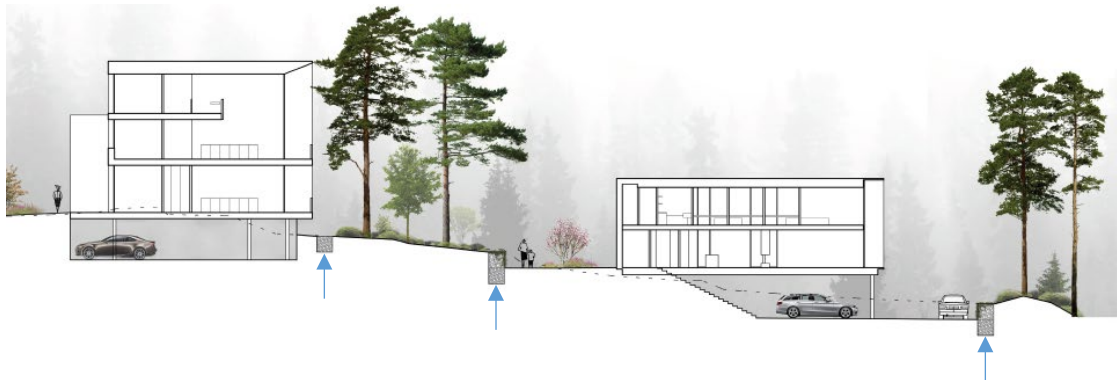
- Naturliga material av hög kvalité
- Träfasader
- Dämpade naturnära kulörer

Markens anordnande

- Lokalt förekommande växtval
- Andelen hårdgjord yta minimeras
- Bebyggelsen anpassas efter topografin, berghällar och högvuxna träd

Dagvattenhantering

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



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

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

Fornlämningar

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

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

Båtplatser och bryggor

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

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

Småbåtshamn (markerat WV₁ på Plankarta blad 1)

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

bottenmiljön av båtmotorer och skuggningen av bottenmiljön minskar. Vidare kan nya bryggfästen undvikas då befintliga bryggor tillåts utökas utåt.

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

Småbåtsbryggor (markerat WB på Plankarta blad 1)

Rekommendationen i *Kustprogram för Nacka* (antagen 2011) är att privata anläggningar på kommunal mark inom strandskyddat område bör inventeras. Anläggningar som finns inom dessa områden ska ha strandskyddsdispens eller tas bort. Där kommunen äger marken och anläggningarna har andra ägare ska även arrendeavtal finnas med kommunen. Inom detaljplanen för Mjöllkudden finns idag ett antal befintliga bryggor längs stranden. Vattnet planeras tas över av Nacka kommun. Bryggor som har giltiga servitut har markerats som områden för småbåtsbryggor ("WB" på Plankarta blad 1). De bekräftas därmed i plankartan och strandskyddet föreslås här att upphävas. Merparten av bryggorna längs kusten saknar dock servitut som är säkerställda genom inskrivning eller förrättning. Kommunen har därför ingen möjlighet att efterforska vem som äger dessa bryggor. För de bryggor som inte finns inskrivna i fastighetsregistret (Lantmäterimyndigheten) kommer en process att initieras för att riva dessa då detaljplanen vunnit laga kraft. Bryggorna ingår i det område som är markerade med W på Plankarta blad 1. Strandskyddet föreslås inte upphävas för dessa bryggor. Fastighetsägare i området som anser sig ha servitutsrätt till brygga har uppmanats kontakta Inskrivningsmyndigheten med giltiga handlingar för att säkerställa sin rätt under pågående granskning av detaljplanen.

Mark och växtlighet

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

För att värna områdets karaktär och vegetation har en översiktlig inventering gjorts av värdefull naturmark i samband med *Detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo* (antagen 2012). Till samrådet gjordes platsbesök tillsammans med ekolog där vissa särskilt värdefulla träd markerades ut och mättes in. Det konstateras att de högsta naturvärdena finns längs kusten, vilket i detaljplanen skyddas genom att markeras ut som naturmark (markerat NATUR på Plankarta blad 1). Vidare finns det på vissa privata bostadsfastigheter högvuxna ädellövträd och tallar som är viktiga för landskapsbilden eller den biologiska mångfalden. För att värna om dessa har planförslaget utformats med utökad lovplikt för trädfällning av större tallar och ädellövträd och tallar inom områdena betecknade med "n". Ädellövträd omfattar alm, bok, avenbok, ek, fågelbär, lind och lönn. Plankartan anger även att nya byggnader och

tillbyggnader ska anpassas till befintliga naturförutsättningar för att minimera fyllnads och schaktarbeten. Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. Efter lovprövning kan riskträd, vilket är träd som riskerar att falla med skada på person eller egendom eller sprida epidemisk trädsjukdom, få fällas. I första hand bör dock farliga grenar tas ned istället för hela trädet.

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

Kulturmiljö

Planförslaget är utformat med skydds- och varsamhetsbestämmelser för de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla eller kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kapitlet 13 § PBL. På Plankarta blad 1 redovisas de byggnader som är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. De är markerade med k, ke4 eller q. Plankarta blad 2 redovisar en beskrivning av de k-, ke4- eller q-markerade byggnadernas karaktärsdrag och särskilda värden.

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

Varsamhetsbestämmelser – gäller byggnader markerade med "k-" eller "ke4"

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

Skyddsbestämmelser – gäller byggnader markerade med ”q”

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

Vad ska värnas?

Värdet och karaktärsdragen hos varje specifik byggnad med skydds- eller varsamhetsbestämmelser (betecknat ”k”, ke₄ eller ”q” på Plankarta blad 1) finns beskrivet på Plankarta blad 2. Vid underhåll av byggnaden ska hänsyn tas till dessa värden samt områdets kulturvärden. Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader ska underhållas så att deras särskilda värden bevaras (PBL 8 kap. 14 §). För byggnader som omfattas av k-, ke₄- eller q-bestämmelse gäller utökad lovplikt, dvs att bygglov ska sökas för fasadändring, omfärgning, fasadbyte och byte av taktäckningsmaterial.

Rekreation, lek och utevistelse

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

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



Referensbild: Idé om hur lekplatsen kan utformas.

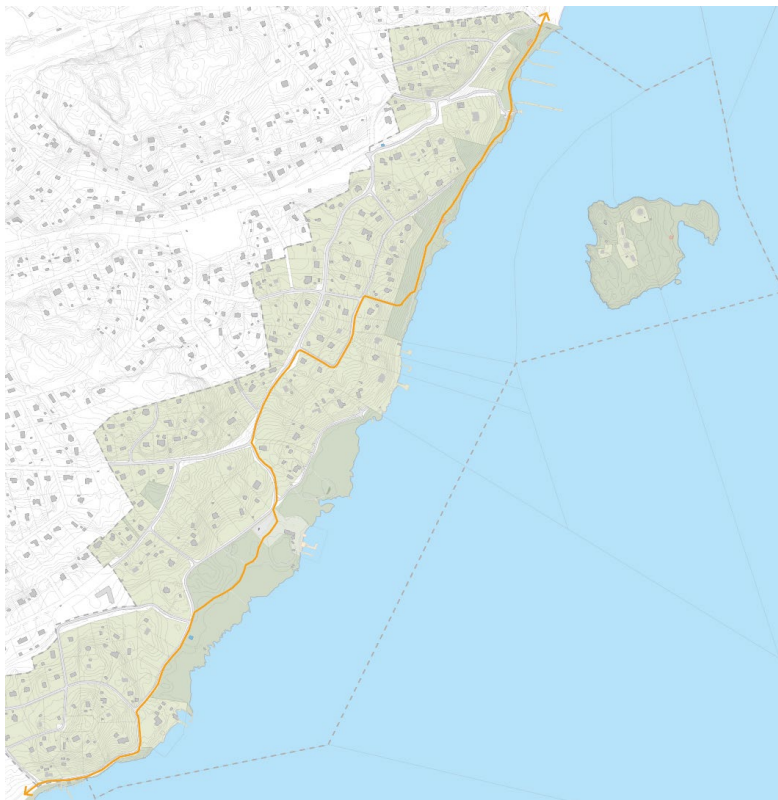


Referensbild: Träspång med färginläggning som kan förtydliga strandpromenaden.



Området för lekplats, spontanidrott och kommunal parkering

En strandpromenad föreslås löpa genom området från Boo gård till Gustavsviks gård. Strandpromenaden kommer att bestå av vägar längs vattnet, stigar och gator. Längs strandpromenaden kommer vistelseytor anordnas.



Strandpromenadens föreslagna sträckning redovisas med gul linje

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



Referensbild: Idé om nya picknickbord.



Befintliga brygga föreslås ersättas med en ny liknande.

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

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

Gator och trafik

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

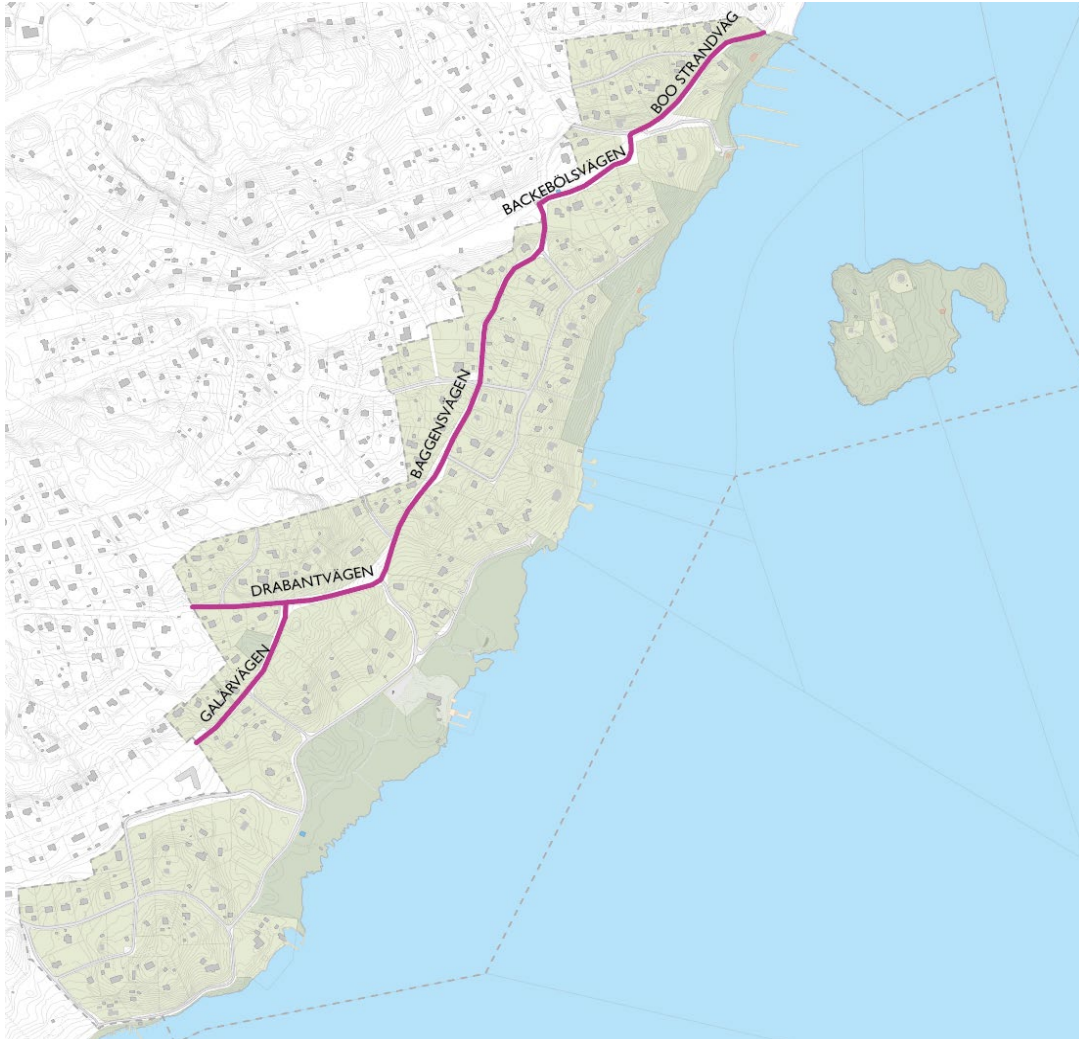
Trafikförsörjningen till planområdet sker via Boovägen till de södra delarna och via Gustavsviksvägen samt Boo Strandväg i norr. Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo föreslår en förlängning av Dalvägen sammankopplad med Boovägen och ny trafikplats vid väg 222 för att underlätta trafikförsörjningen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



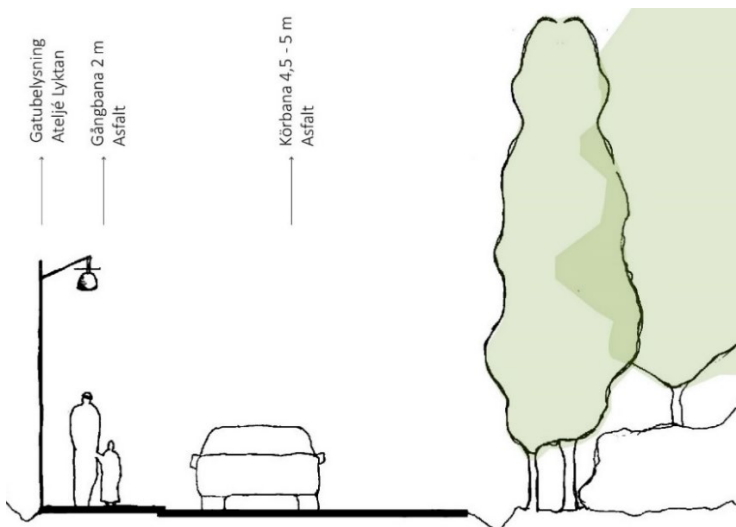
Kartbilden ovan är hämtad ur Detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo och visar förslag för uppsamlingsvägar (ljuslila linje), lokalvägar (vit linje) och föreslagen sammanbindning (orange linje).

Uppsamlingsvägar

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



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



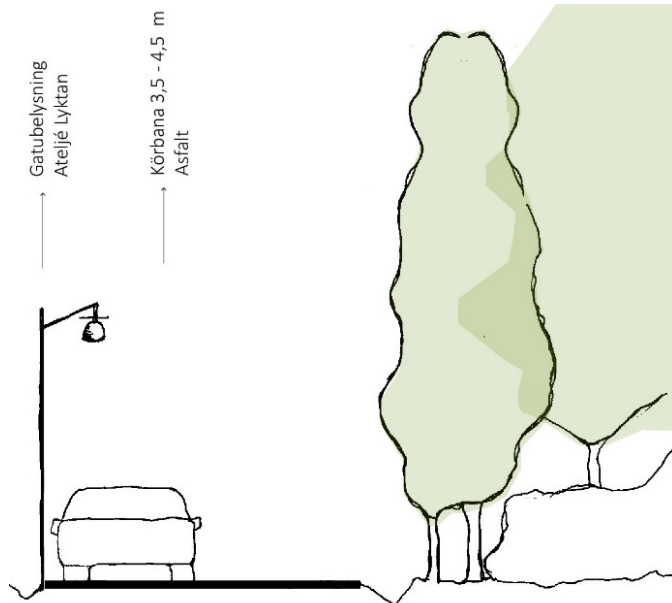
Föreslagen sektion för områdets uppsamlingsvägar



Var gångbana föreslås illustreras med orange linje i kartbilden ovan. Gångbana planeras på Backebölsvägen, Baggensvägen (öster om korsning med Lotsvägen), Lotsvägen (från förskolan och österut mot Baggensvägen), Drabantvägen, Galärvägen, Boo strandväg samt Bäckstigen ner mot Gustavsviks gård.

Lokalvägar

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



Föreslagen sektion för lokalgatorna

Lokala föreskrifter

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

För att bevara områdets karaktär breddas Baggensvägen, mellan Boo kapellväg och Boobadet, endast till 3,5 meter (se lila linje i bilden nedan). Vägen är en del i strandpromenaden och ska framförallt användas av gående och cyklister. Här föreslås lokala trafikföreskrifter som begränsar biltrafiken. Här föreslås sopbil, leveranser och utryckningsfordon samt boende längs vägen få köra.



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

Även Ankarvägen och Sjöbrinken öster om Badbacken breddas till 3,5 meter då få fastighetsägare nyttjar dessa vägar.

Gatubelysning

Gatubelysning föreslås längs alla vägar inom området. Belysningen som föreslås är Ateljé Lyktan vilken ger en vacker ljussättning i äldre miljöer. Ateljé Lyktan finns också i närliggande områden, till exempel längs Boovägen förbi Boo Gård.



Bilderna ovan visar armaturen Ateljé Lyktan som föreslås inom området. (Bild: Ateljé Lyktan)

Korsningar

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

Kollektivtrafik

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

Parkering

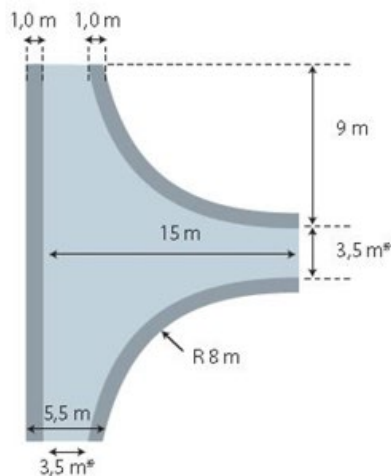
All privat parkering ska ske på kvartersmark, det vill säga på den egna fastigheteten. Nackas modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas, se Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka.

Parkeringar där allmänheten kan parkera markerar P-PLATS i plankartan. Parkeringsplatser föreslås vid Gustavsviks gård för angoring till Gustavsviksbadet längs Boo strandväg. Vidare föreslås allmänna parkeringsplatser längs Baggensvägen, väster om Boo Segelsälls sällsamskapets verksamhet. Dessa parkeringsplatser drivs och förvaltas av kommunen.

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

Vändplaner

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



Bilden ovan visar ett exempel på t-vändplats

Tillgänglighet

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

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

Markföroreningar

Markföroreningar kan finnas inom det område där det en gång fanns en handelsträdgård, på fastigheten Backeböl 1:829 samt delar av fastigheten Backeböl 1:5. Verksamheten är inte riskklassad på grund av kort verksamhetstid. Eftersom föroreningar trots detta inte kan uteslutas, och Backeböl 1:829 föreslås kunna styckas, har fastigheten Backeböl 1:829 markerats med "a" i plankartan. Markföroreningar kan även förekomma på fastigheten Bo 1:916 där en fiskeverksamhet tidigare bedrivits och på fastigheten Backeböl 1:101 där det tidigare fanns ett fiskeri och eventuellt en båtuppläggningsplats. Dessa fastigheter har också

markerats med ”a”. Bestämmelsen ”a” innebär att frågan om eventuella föroreningar ska utredas i samarbete med tillsynsmyndigheten på Nacka kommun. Om marken är förorenad ska den saneras innan bygglov kan medges.

Den tidigare handelsträdgården omfattar även vissa delar av Backeböl 1:5 som planeras tas över av Nacka kommun. Marken är markerad som allmän plats i plankartan. Innan markarbeten görs inom detta område ska tillsynsmyndigheten på Nacka kommun kontaktas och om föroreningar påträffas ska de saneras.

I anslutning till Gustavsviks båtklubb, på Backeböl 1:5, har Länsstyrelsen kommenterat att misstanke om förorening föreligger till följd av båtuppläggnig. Tillsynsmyndigheten på Nacka kommun bedriver ett nära samarbete med verksamheten och ingen båtuppläggnig har förekommit.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planförslaget innebär att kommunalt VA byggs ut till fastigheter på fastlandet. VA-ledningssystemet ska förläggas i lokalगतarna (betecknat LOKALGATA på Plankarta blad 1). Kommunen ansvarar för att bygga ut huvudledningarna för vatten och spillvatten (VA). Efter godkänd slutbesiktning tar Nacka vatten och avfall AB över ansvar för drift och underhåll av VA-anläggningen. Kommunen bygger ut ledningar till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns, från förbindelsepunkterna ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnaden inom sin fastighet.

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

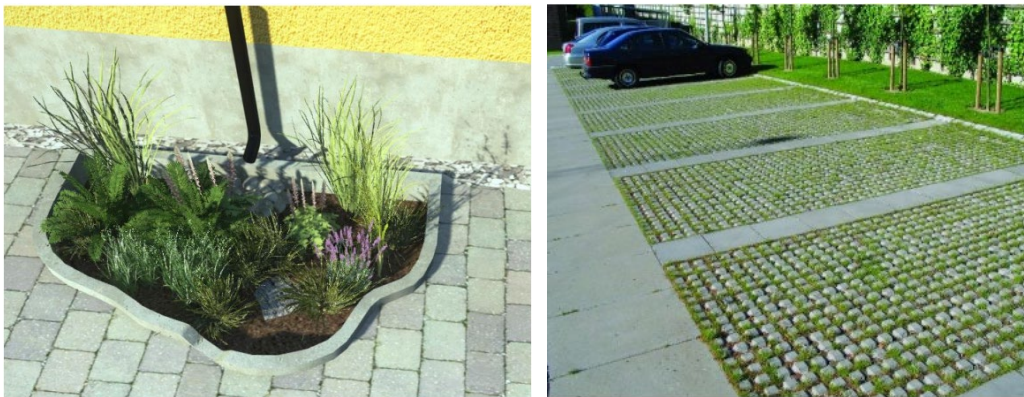
Pumpstationer

Ett befintligt pumphus finns strax söder om Lotsvägens förlängning vilket kommer att finnas kvar. Förutom befintlig pumpstation föreslås en ny pumpstation i områdets norra del längs Boo Strandväg, strax norr om Gustavsviks båtklubb inom området betecknat ”E” på plankartan. Boverket rekommenderar att pumpstationer anläggs med ett skyddsavstånd om 50 meter från platser där människor uppehåller sig stadigvarande. Pumpstationen placeras cirka 48 meter från närmaste huvudbyggnad. Pumpstationens topografiska läge minskar störningar från lukt, buller och utsikten för den närmaste bebyggelsen.

Dagvatten

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

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



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

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

Skyfall och högt vattenstånd

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

Brandvatten

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

Elektricitet

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

Tele-/ datakommunikation

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledning.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system bör väljas, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

Trygghet och säkerhet

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

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

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

Avfall

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

Inom området hämtas både restavfall (det brännbara avfallet) och matavfall. På Nacka vatten och avfalls hemsida kan du läsa mer om vad du kan tänka på inför sophämtning, priser, dagar och tider. För att reducera mängden avfall bör källsortering ske.

Återvinningsstationer finns vid Boovägen 7, korsningen

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

Gatunätets standard höjs genom anordnande av vändplatser dimensionerade för renhållningsfordon för att förbättra arbetsmiljön och trafiksäkerheten vid renhållningsarbetet. Vagnät och vändplaner är därför dimensionerade för sopbil där så är möjligt. Fastigheten Backeböl 1:799 saknar direkt anslutning till väg med framkomlighet för sopbil. Då fastigheterna tillåts styckas av bedöms detta även gälla de avstyckade delarna av fastigheterna Bo 1:298, Bo 1:10 Bo 1:9 och Bo 1:8. För fastigheter där vändmöjligheter för sopbil saknas ansvarar fastighetsägaren för att sopkärl placeras längs gatan för tömning eller att en gemensam uppsamlingsplats på kvartersmark i anslutning till gata anordnas.

Hållbarhet

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

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

- *Anpassning till framtida klimat*
Kommunen kommer att begränsa möjligheten att bebygga, genom prickmark på plankartan, upp till 3 meters nivå över medelhavsytenivån, räknat i höjdsystem RH2000. En översvämningskartering har tagits fram för att anpassa bebyggelsen mot skyfall.
- *Levande kulturmiljö*
Kulturhistoriskt värdefulla byggnader förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Utökade lovplikt föreslås även för särskilt värdefulla

byggnader samt inom område med särskilt värdefull kulturmiljö.

- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*
Direkt närhet till grön- och vattenområden finns redan inom planområdet. Den övergripande strukturen med bebyggelse och grönstruktur är i enlighet med detaljplaneprogram för sydöstra Boo. De åtgärder som planeras handlar främst om att rusta upp grönområdena, göra grönområdena tillgängliga för personer med olika behov samt tydliggöra promenadstråk. Detaljplanen tryggar allmänhetens tillgång till park- och naturområden som tidigare varit privatägda.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Trygghet och säkerhet

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

Rekreation

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

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

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

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

Tillgänglighet

De åtgärder som vidtas såsom exempelvis nya gångvägar samt en tillgänglighetsanpassad promenadstig ut till utsiktspunkt på Ekudden bidrar till att öka tillgängligheten i området.

Sociala konsekvenser

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

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

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

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

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

Miljö kvalitetsnormer för luft

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Samtidigt innebär omvandlingen från fritidshusområde till permanentboende med utökade byggrätter att större yta hårdgörs inom den egna fastigheten och inom vägområdet vilket bidrar till att mindre dagvatten kan infiltreras och fördröjas. En större mängd dagvatten ökar flödets hastighet vilket minskar reningen. För att motverka detta föreslås en bestämmelse i plankartan om att maximalt 50 % av fastighetens landareal får hårdgöras (med till exempel takytor, asfalt eller annat tätt material). Detta gäller även exploateringsområdet.

Trafiken beräknas öka inom området. Detta gör att föroreningshalter från trafiken (tungmetaller och BaP) beräknas öka (*PM Förprojektering VA inkl dagvatten med tillhörande projekteringsförslag, SWECO 2016-02-12*). För att rena väg dagvattnet och motverka att tungmetaller eller BaP når recipienten projekteras vägarna med öppna svackdiken och makadamfyllda diken med dräneringsledning. Detta gör att dagvattnet fördröjs, infiltreras och renas på sin väg mot Baggensfjärden.

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

Trafik

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

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

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

Buller

Planområdet är inte bullerstört, varken med avseende på trafikbuller eller industribuller. Området gränsar i norr mot Dalvägen, som i framtiden ska fungera som bussgata. Bedömningen är att det inte kommer innebära någon större risk för störning vid några bostäder inom planen.

Ekonomiska konsekvenser

Målet med detaljplaneläggning av området vid Mjölkudden-Gustavsviks gård är att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling av området ur såväl ekologiskt, socialt som ekonomiskt perspektiv. Bedömning görs att genomförandet av detaljplanen kommer att få full kostnadstäckning för ombyggnad av gator i området och ett litet positivt netto för VA-utbyggnaden. Därtill bedöms planen medföra andra nyttor och fastighetsvärden för de enskilda fastighetsägarna i området.

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

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

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

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

Kulturmiljö och landskapsbild

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

I syfte att försöka bevara de kulturhistoriska värdena medges endast en försiktig förtätning närmst vattnet. Naturområdena invid strandmarken har bevarats oexploaterade och för värdefulla naturvärdesträd inom planområdet har planförslaget utformats med marklovsplikt för trädfällning.

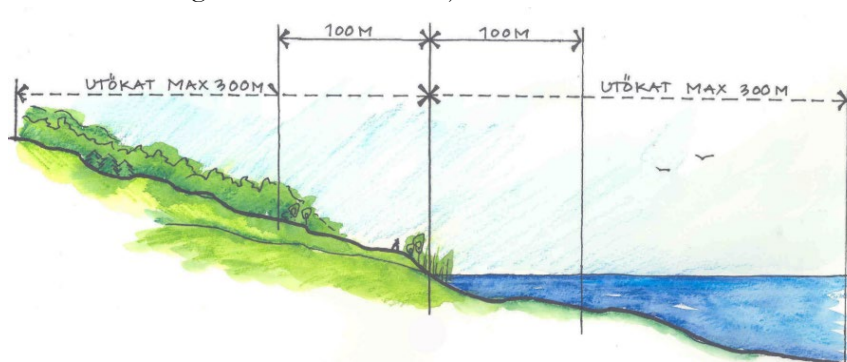
Byggnader och bebyggelsemiljöer är en viktig del av vårt kulturarv, de synliggör vår historia och berikar vår livsmiljö. De är också betydelsefulla resurser i det hållbara samhället, såväl ur ekonomiskt och socialt som miljömässigt hänseende. Planförslaget har utformats med skydds- och varsamhetsbestämmelser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

Natur

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

Strandskydd

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



Bilden visar det generella strandskyddet. (Bild: Boverket)

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

Notera: Åtgärder som innebär arbeten i vatten kan vara en anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. MB. Anmälan ska lämnas in till Länsstyrelsen innan arbete i vatten utförs.

Allmän plats

Områden med strandskydd

Strandskydd kommer fortsatt gälla inom allmän platsmark NATUR och inom allmän platsmark PARK i anslutning till Gustavsviks båtklubb och Boo Seglarsällskap.

Områden där strandskyddet avses upphävas

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

Strandskyddet föreslås upphävas för allmän plats PARK där det idag finns en populär badplats, ett hopptorn, gräsmatta och en sandstrand. Syftet med att utveckla badet är att långsiktigt trygga och förbättra allmänhetens tillträde till bad, vatten och rekreation. Strandskyddet upphävs för att möjliggöra mindre markarbeten som att klippa gräset och röja vass. Bryggan föreslås bytas ut, se *PM Förprojektering parkanläggning Mjöllkudden – Gustavsviks gård*. Verksamheten är befintlig och den pågående verksamheten bekräftas i planen, den kan inte bedrivas utanför strandskyddat område och som särskilt skäl hänvisas därför till 7 kap. 18 c § pkt 3 och 4 MB. Upphävandet bedöms påverka det rörliga friluftslivet positivt och bedöms inte ha någon inverkan på djur- och naturliv.



Bild över befintliga förhållanden inom området markerat PARK inom strandskyddat område.

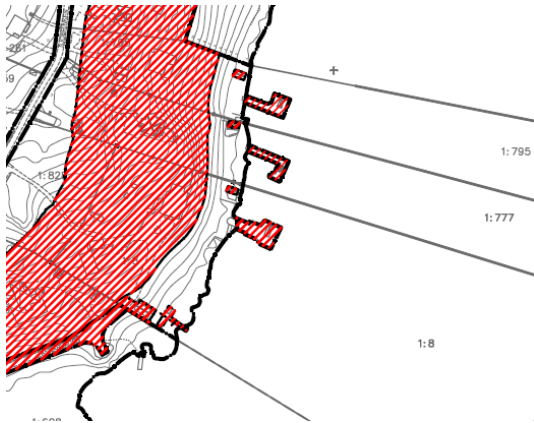
Kvartersmark

Områden där strandskyddet inte upphävs

Strandskyddet upphävs inte närmst strandbrynet inom kvartersmark för bostäder (Markerat B eller B₁ på Plankarta blad 1) då särskilda skäl för att upphäva strandskyddet saknas.

Samma förutsättningar som idag fortsätter gälla. Strandskyddet medger att renovering och underhåll får ske på befintliga byggnader. Om åtgärder vidtas som strider mot strandskyddet ska strandskyddsdispens sökas.

Områden där strandskyddet avses upphävas



Princip: strandskyddet upphävs inte närmst kusten förutom för befintliga bodar och bryggor

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

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

angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § pkt 5 MB). Pumpstationen avhåller inte allmänheten från platsen.

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



Bilden visar Seglarskolans nuvarande verksamhet

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

Vatten- och bryggområden

Vattenområden med strandskydd

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

Vattenområden där strandskyddet avses upphävas

Behovet av nya båtplatser och vinteruppställningsplatser är stort i Nacka kommun och kommer sannolikt att öka i framtiden. I den politiskt antagna strategin för Nackas kust *Kustprogram för Nacka* (antagen 2011) anges att som rekommendation att ”bryggor och båtplatser bör samlas och anordnas så att stränderna fortsätter att vara tillgängliga för allmänheten” samt att ”föreningsbryggor ska främjas framför privata bryggor. Föreningsbryggor bör utformas som flytbryggor och vara öppna för allmänheten.”. Området för detaljplanen pekas ut i *Kustprogram för Nacka* som lämpligt för småbåtshamn.

Boo seglarsällskap

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

Gustavsviks Båtklubb

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

Gustavsviks badplats

Vad gäller området för badplatsen (markerat med W₁ i plankartan) omfattas vattenområdet av en befintlig brygga (se bild nedan) och ett hopptorn. I viken är det grunt och botten består av sand och lera. Det befintliga hopptornet föreslås tas ned då det är i dåligt skick vilket gör att besökare och allmänhet kan komma till skada. Bryggorna kommer att rustas upp, viss vass kommer att avlägsnas och botten kommer att förses med ny sand.

Området markerat med W₁ är redan ianspråktaget (7 kap. 18 c § pkt 1 MB), behöver för sin funktion ligga vid vattnet och behövs för att utvidga en redan pågående verksamhet (7 kap. 18 c § pkt 13 och 4 MB) varför strandskyddet här upphävs.



Befintliga förhållanden på Gustavsviks badplats

Privata bryggor

Längs kusten finns idag flertalet bryggor med inskrivna servitut vilka bekräftas i planen genom byggområde (markerat med WB i plankartan). Inom detaljplanens områden markerade med WB på fastlandet bekräftas enbart befintliga bryggor. Områdena bedöms ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB).

På Bergholmen föreslås ett område för bryggor (markerat WB på plankartan). Här finns idag en befintlig brygga som ägs av kommunen. Vidare finns här en befintlig gemensamhetsanläggning för brygga för fastigheterna på ön. För hela WB-området föreslås strandskyddet upphävas. Vad gäller kommunens brygga är området redan ianspråktaget (7 kap. 18 c § pkt 1 MB). Vad gäller gemensamhetsanläggningen behöver fastigheterna brygga för att trygga tillfart i anslutning till fastigheten. Bryggan behöver för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § pkt 3 MB).

Dagvatten

Området avvattnas från högre terräng ner till lägre markområden och når slutligen recipienten Baggensfjärden via ytlig avrinning, öppna diken, trummor och ledningar. Det bedöms finnas goda möjligheter till fördröjning och infiltration inom hela planområdet.

Den generella lösning som föreslås för avvattning av gator samt avledning av överskottsvatten från fastigheter, vägar och naturmark är via makadamfyllda diken med dräneringsledning samt öppna diken i naturmark innan vattnet når recipienten Baggensfjärden. På ett fåtal sträckor anläggs öppna svackdiken där tillgängligt utrymme finns. Innan dagvattnet når Baggensfjärden renas det också i diken på naturmark. På så vis avleds och renas dagvattnet inom området.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan

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

Mål för hållbart byggande

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

Hållbarhetsmål - dagvatten som renas och infiltreras

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

Hållbarhetsmål - en levande kulturmiljö

Kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, pekar ut Mjöllkudden med närmiljö som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet anger ett förhållningssätt som ska respekteras vid förändringar av området. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader förses i planförslaget med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Hållbarhetsmål - nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

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

Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget innebär att ett fåtal fastighetsägare kommer att beröras av inlösen av fastighetsmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området. Inlösen innebär att en del av fastigheten planläggs som allmän platsmark och genom fastighetsreglering överförs till vägfastigheten. För detta utgår ersättning för markområdet och eventuella anläggningar i området enligt bestämmelser om ersättning i expropriationslagen. Ytterligare fastigheter kommer att beröras av släntintrång från de nya

vägarna. För slänterna kommer servitut att bildas som innebär att en begränsning införs i vilka åtgärder fastighetsägarna kan göra inom det området och att slänterna inte får skadas för att inte skada den nya vägen. Marken fortsätter dock att ägas av respektive fastighetsägare. Ersättning kommer att betalas ut för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar med mera) som finns inom området och som kommer att behöva rivas vid vägombyggnationen. Utförligare beskrivning av vilka fastigheter och områden som berörs redovisas i *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

För genomförandet av de vägombyggnadsåtgärder och utförande av parkanläggningar som planeras att genomföras kommer kommunen att ta ut *gatukostnadsersättning* av fastighetsägarna i området. Två gatukostnadsutredningar har upprättats som redovisar vilka kostnader som förväntas uppstå och hur dessa kostnader ska fördelas fastigheterna. Inför granskning har en översyn gjord och fördelningsområdet har ändrats. Därför kommer ett förnyat samråd för gatukostnadsutredningen hållas. Se *Gatukostnadsutredning Gustavsvik* alternativt *Gatukostnadsutredning Mjöllkudden – Galärvägen*.

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

5. Så genomförs planen

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

Förslag till tidplan

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

Plansamråd	4:e kvartalet 2016
Utställning/Granskning	3:e kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2019
Laga kraft	3:e kvartalet 2019
Genomförandetid allmän platsmark börjar	3:e kvartalet 2019
Genomförandetid kvarterersmark börjar	3:e kvartalet 2022

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart på allmän platsmark kan tidigast ske då detaljplanen vunnit laga kraft vilket beräknas till 2:a kvartalet 2019 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

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

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

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

För att underlätta genomförandet av ombyggnation av vägar och utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten så kallad *fördröjd genomförandetid* att tillämpas för byggrätter på kvarterersmark. Det innebär att genomförandetiden för byggnation på kvarterersmark börjar gälla först tre år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Skälet till detta är att undvika anläggandet av enskilda temporära VA-anläggningar innan det går att ansluta bebyggelsen till det kommunala VA-ledningsnätet, samt att underlätta utbyggnaden av VA och

ombyggnation av gator. På det viset kan kommunen minska utbyggnadstiden för VA och gator vilket gör att de enskilda fastighetsägarna inom hela området snabbare kan ansluta sig till det kommunala VA-nätet. Om utbyggnaden av vatten, spillvatten och vägar är tagna i drift innan 3 år har gått från den dag planen vinner laga kraft kan startbesked för bygglov på kvartersmark lämnas tidigare. I sådant fall förlängs genomförandetiden på kvartersmark till att gälla till dagen 15 år från det datum då detaljplanen vann laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser. Det innebär att kommunen ansvarar för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom området.

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

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten Nacka i Nacka kommun. Markfrågor avseende kommunägdmark såsom arrenden och servitut etcetera handläggs av enheten för fastighetsförvaltning i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen byggherren inom fastigheten Bo 1:355 för att samordna utbyggnationen mellan parterna i tid och reglera kostnader för exploateringen. I planbeskrivningen omnämns fastigheten Bo 1:355 ”exploateringsområdet”.

Mellan Boo Gårds Vägförening och Nacka kommun kommer ett genomförandeavtal att upprättats i syfte att reglera formerna för övergången till kommunalt huvudmannaskap för vägnätet i inom Boo. Avtalet ska reglera kostnadsfördelning för omprövningsförrättning med mera.

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Enligt plan- och bygglagen har kommunen rätt, och skyldighet, att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. För mark utlagd som p-plats, GC-väg,

lokalgata, park och natur finns det således rätt för kommunen att lösa in de berörda delarna av fastigheterna.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark inom fastigheten Backeböl 1:5 för formellt övertagande av marken från av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägareförening. De byggnader som finns inom fastigheten Backeböl 1:5, båthus, lusthus, badhus(bastu) samt båtklubbens småbåtshamn, planläggs som kvartersmark. Marken kommer fortsatt vara i enskild ägo.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att ansöka om lantmäteriförrättning för upphävande av gemensamhetsanläggningen Bo ga:2. Omprövning av servitut samt ersättningsfrågor beslutas i lantmäteriförrättningen. Inom planområdet kommer kommunen att ansöka om fastighetsreglering för genomförande av ombyggnation av vägnätet. Mark kommer att lösas in för allmän platsmark väg och därtill kommer servitut att bildas för vägslänter på vissa fastigheter (områden markerade med z på Plankarta blad 1). Lantmäterimyndigheten handlägger dessa förrättningar och värderar vilka ersättningar som ska utgå för dessa intrång. I en del fall kan frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering eller avtalsservitut komma att träffas med enskilda fastighetsägare. Vilka fastigheter som berörs framgår av *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Av plankarta blad 1 framgår minsta fastighetsstorlek för samtliga fastigheter. Då en del fastigheter är mer än dubbelt så stora än minsta angivna fastighetsstorlek, finns möjlighet att avstycka dessa fastigheter. Vilka fastigheter som bedömts möjliga att avstycka framgår av särskild redovisning till denna detaljplan *Fastighetskonsekvensbeskrivning*. I vissa fall kan två fastighetsägare behöva samverka för att möjliggöra tillskapande av ytterligare en gemensam fastighet. De enskilda fastighetsägarna svarar själva för att ansöka om fastighetsbildning (avstyckning och fastighetsreglering) för att möjliggöra detta. För att möjliggöra vissa avstyckningar kan skaftvägar behöva anläggas och säkras genom fastighetsreglering av mark eller genom bildande av tillfartsservitut. En sammanställning av vilka fastighetsbildningsåtgärder som kan behöva göras redovisas i *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Inom kvartersmarken kan det finnas behov av ytor eller anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter alternativt utgöra skaftvägar. Dessa gemensamma ytor eller anläggningar kan även behövas för kommunikation (tillfart), VA-ledningar, el- och teleledningar eller parkering. Berörd fastighetsägare ska söka lantmäteriförrättning för bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Om gemensamhetsanläggningarna berör många fastigheter ska förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Ett antal fastigheter kommer att beröras av ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar. Av dessa är vissa av anläggningarna är befintliga och i och med antagandet av detaljplanen fastställs dessa redan gällande begränsningar för byggnation inom berörda

fastigheter. De aktuella ledningsrättsområdena redovisas som u-område över kvartersmark för berörda fastigheter. Berörda ledningshavare ansvarar för ansökan om ledningsrätt och eventuell utbetalning av ersättning för intrånget. Ledningsrättsområdet redovisas med u i plankartan.

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

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

Tekniska åtgärder

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

Vägar och trafik

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

Parkering

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

Parker och strandpromenad

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

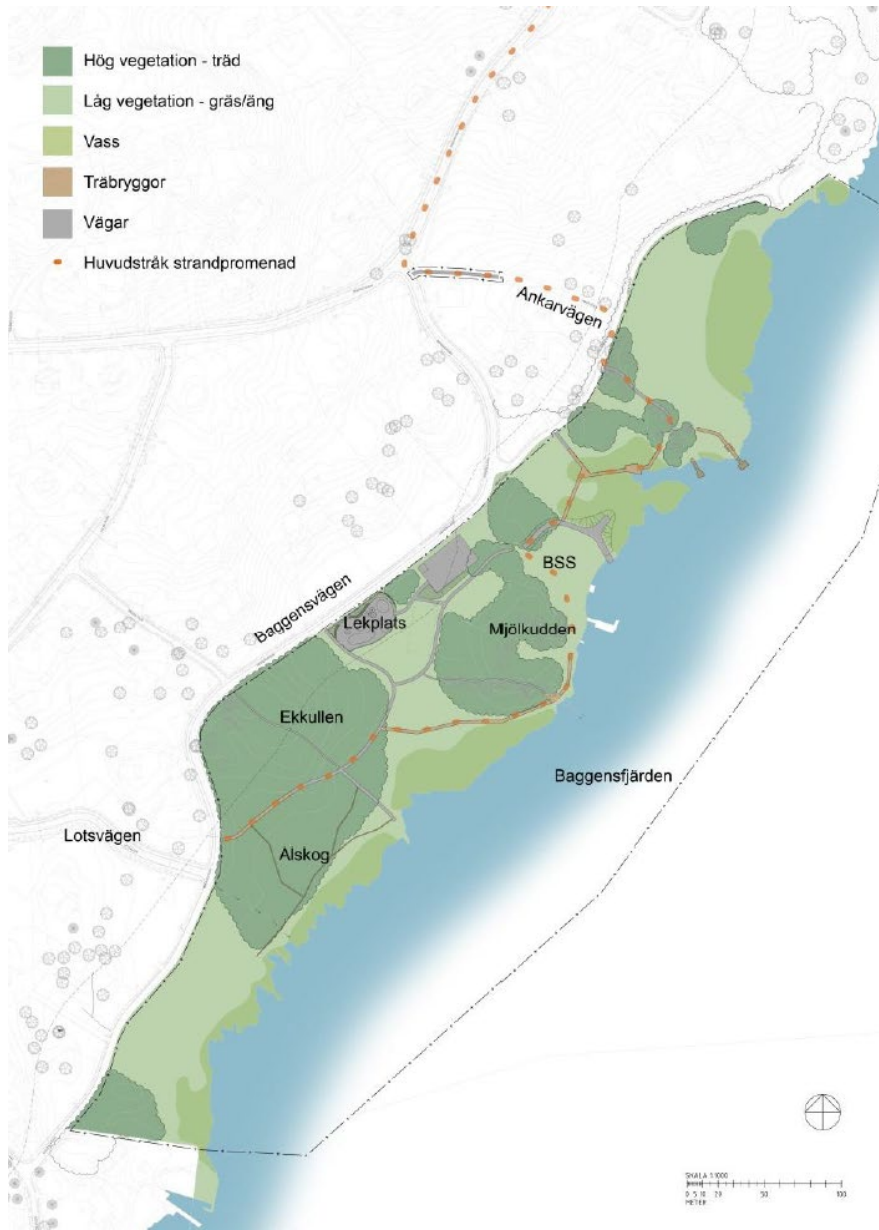
- Öka tillgängligheten till vattnet och strandmiljöerna med en sammanhängande och omväxlande strandpromenad.
- Tillvarata strandområdets omväxlande och spännande natur- och kulturmiljö på ett hänsynsfullt sätt.

- Bevara naturkaraktär och naturvärden och inpassa nya tillägg med stor hänsyn till detta. Särskild hänsyn till fågellivet.
- Utnyttja och rusta upp befintliga platser för vistelse.
- Skapa både platser för samvaro och aktivitet men också många små rofyllda utsiktsplatser invid vattnet.
- Inpassa lekplats m.m. i kulturlandskapet vid Mjöllkudden.



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

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



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

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

Vatten och spillvatten

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

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

Dagvattenhantering

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

Uppvärmning/el

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

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

Avfallshantering

Nacka kommun svarar för avfallshanteringen i området. Sopkärl för respektive hushåll placeras på kvartersmark. Återvinningsstationer för returförpackningar och tidningar finns vid Boo Gårds skola, infartsparkeringen och Mensättravägen/Värmdövägen. Närmaste miljöstation är belägen vid OKQ8, Orminge.

Ekonomiska frågor

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

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

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

Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från och bekostas av berörda fastighetsägare. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Startbesked för enskilt byggande kan ges när vatten- och spillvattensledningar samt gator är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att VA-nätet är utbyggt, förbindelsepunkt är upprättad och anläggningsavgift är betald.

Vissa avstyckningar förutsätter servitut eller skaftväg för tillfart och ledningsdragning. Andra avstyckningar möjliggörs genom fastighetsreglering/sammanläggning. Berörda fastigheter redovisas i *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Ledningsrätt/servitut

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

Gemensamhetsanläggning

För gemensamhetsanläggning Magdas minne avses ny sektion bildas för parkeringsplats vid Bo Strandväg/Bäckstigen. Gemensamhetsanläggning avses även bildas för tillfart till Bo 1:64 och styckningslott från Bo 1:608 och 1:990.

Gatukostnader

Parallellt med denna detaljplan pågår en gatukostnadsutredning. Där åsatts varje fastighet ett andelstal som sedan ligger till grund för storleken på gatukostnadsersättningen. För mer information gällande kostnader för gator och park, se gatukostnadsutredningen. Se *Gatukostnadsutredning Gustavsvik* alternativt *Gatukostnadsutredning Mjöllkudden – Galärvägen*.

VA-anläggningsavgift

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

I vissa fall kan ersättning för onyttigbliven privat anläggning ersättas.

Markinlösen/släntintrång

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

Särskilt värdefull bebyggelse

Följande fastigheter berörs av q-bestämmelser för särskild värdefull bebyggelse: Bo 1:22, Bo 1:30, Bo 1:923, Backeböl 1:3, Backeböl 1:147, Backeböl 1:818, Backeböl 1:819 och Backeböl 1:820. Bestämmelsen innebär bland annat att berörda byggnader inte får förvanskas eller rivas. Fastighetsägare som berörs av bestämmelsen kan ha rätt till ersättning av kommunen. Rätt till ersättning gäller endast om den ekonomiska skadan som bestämmelsen medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är beroende av i vilket skick byggnaden befinner sig i vid antagandet av detaljplanen. Berörda fastighetsägare kan därmed anmäla anspråk om ersättning mot kommunen för uppkommen skada. Grundregeln är att anspråket ska göras inom två år från det att planen har vunnit laga kraft.

Planavgift och bygglovsavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. De fastighetsägare som söker bygglov i enlighet med de nya bestämmelserna i detaljplanen kommer att debiteras bygglovsavgift och planavgift i samband med bygglovets beviljande. Avgifterna taxeras ut enligt gällande *Taxa för planering, byggande, kartor och mätjänster* i enlighet med vad man har sökt bygglov för. På kommunens hemsida finns mer information om vilka avgifter som tas ut och när. <http://www.nacka.se/boende-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/avgifter/>

Fastighetsrättsliga avgifter

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

Sammanfattning ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

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

Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

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

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Linn Grönlund	planarkitekt	planenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Terese Karlqvist	planarkitekt	planenheten
Miriam Helleday	kartingenjör	planenheten
Hannu Rauhala	trafikplanerare	trafikenheten
Armen Ohanian	entreprenadingenjör	konsult
Mona Berkevall	VA-ingenjör	Nacka vatten & avfall

Övriga:

Hanna Flygt	projektledare, exploateringsingenjör	konsult exploateringsenheten
-------------	---	---------------------------------

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Linn Grönlund
Planarkitekt