

### UPPLYSNINGSRUTA

Inom planområdet finns områden med komplicerade dag- och grundvattenförhållanden (risk för översvämning och höga grundvattennivåer). Vid grundläggning av byggnader, och i synnerhet vid anordnande av källare, bör detta beaktas.

R-registrerade fornlämnningar skyddas av kulturminneslagen. Åtgärder som berör dessa kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om arkeologisk utredning.

Fornlämnningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av R-märken, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall. Planens vattenområde är av marinarkologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om marinarkologisk utredning.

Strandskydd upphävs enligt länsstyrelsens beslut 2016-11-17 (Dnr 511 32989 2016), se bilad 5

TECKENFÖRKLARING	
Grundkarta	Sidokurva
Traktsgränser	Höjdnur, höjdstext
393:10 Fastighetsbeteckning	Dike
GA Gemensamhetsanläggning	Strändröjning
S Servitutsområde	Vattandag
M Ledningsfästområde	Huvs inriktad bostadsfastighet
R Fornlämning	Huvs inriktad industri- eller verksamhetsbyggnad
Väglinje	Huvs inriktad kompletteringsbyggnad
GC-bana	Taksk
Såg	Konventionell byggnad från grändkartan
Plank, staket	Skärmak
Mur	Trappa

Grundkarta över sydöstra Lännersta  
Koordinatsystem ST 74  
Höjdsystem RH2000  
Upprättad: 2018-01-17

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgränser
- Användningsgränser
- Egenskapsgränser
- Administrativgränser

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- Lokaltrafik
- Naturområde
- Parkområde
- Gångväg
- VATTENOMRÅDEN
- Öppet vattenområde
- Brygga för intilliggande bostadsfastighet
- Brygga för närliggande fastigheter. Brygga ska placeras utmed stranden och förses med bommar.
- Brygga för intilliggande vårdfastigheter
- Allmän brygga för tillfällig tilläggning

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder
- Vårdboende, äldreboende
- Teknisk anläggning

### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- Gångstig
- Lekplats
- Bollek
- Plank
- UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING
- Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet.
- På fastighet med landarea större än 1000 kvm: Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 8 % av fastighetens landarea, dock högst 140 kvm. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,5 meter får uppta en byggnadsarea om högst 11 % av fastighetens landarea, dock högst 180 kvm.
- På fastighet med landarea mindre än 1000 kvm: Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 80 % av fastighetens landarea, dock högst 110 kvm.
- Största antal tillåtna fastigheter
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad i kvm. Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnader får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 10 % av fastighetens areal. Utöver det får max 20 kvm kompletteringsbyggnad uppföras per lägenhet och max 30 kvm gemensam byggnad för t ex sophantering uppföras. Utöver ovan angivna byggrätt får även balkong som skjuter ut max 2,5 meter från fasad uppföras.

- Största sammanlagda byggnadsarea i kvm för kompletteringsbyggnader respektive största tillåtna byggnadsarea för en enskild kompletteringsbyggnad.
- Största byggnadsarea i kvm för kompletteringsbyggnad. Största byggnadsarea i kvm för huvudbyggnad är 100 kvm per fastighet.
- Högst två bostadsbänhet per huvudbyggnad, med undantag för fastigheterna Lännersta 1:876 och fastigheten Lännersta 11:162 och del av Lännersta 10:1 (Gammeludds vårdhem).
- Kompletteringsbyggnader får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea per fastighet än 60 kvm, varav den största byggnaden får vara högst 40 kvm, med undantag för kompletteringsbyggnader på fastigheter markerade med e<sub>4</sub>, e<sub>5</sub>000/000 och/eller e<sub>5</sub>000.

#### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark där byggnad eller plank eller annan avskärmande konstruktion som är högre än 0,5 m inte får uppföras.
- Marken får endast bebyggas med kompletteringsbyggnad
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- Marken ska vara tillgänglig som arbetsyta och för anpassning av väglänt

### MARKENS ANORDNANDE

- Värdefull eller värdefulla träd. Ädelträ och tallar som är viktiga för landskapsbilden eller den biologiska mångfalden med en stamdiometer om 15 cm eller större mätt 1,3 meter ovan mark för inte fällas och ska skyddas från skador (såsom jordkompaktering eller skador på stam, rötter och grenverk). Efter lovprövning kan ädelträ och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemiisk träskjukmål få fällas. Se administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. Berghällar ska bevaras.
- Allén ska bevaras och skyddas från skador så som jordkompaktering eller skador på stam, rötter och grenverk. Se planbeskrivning sid. 18.

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

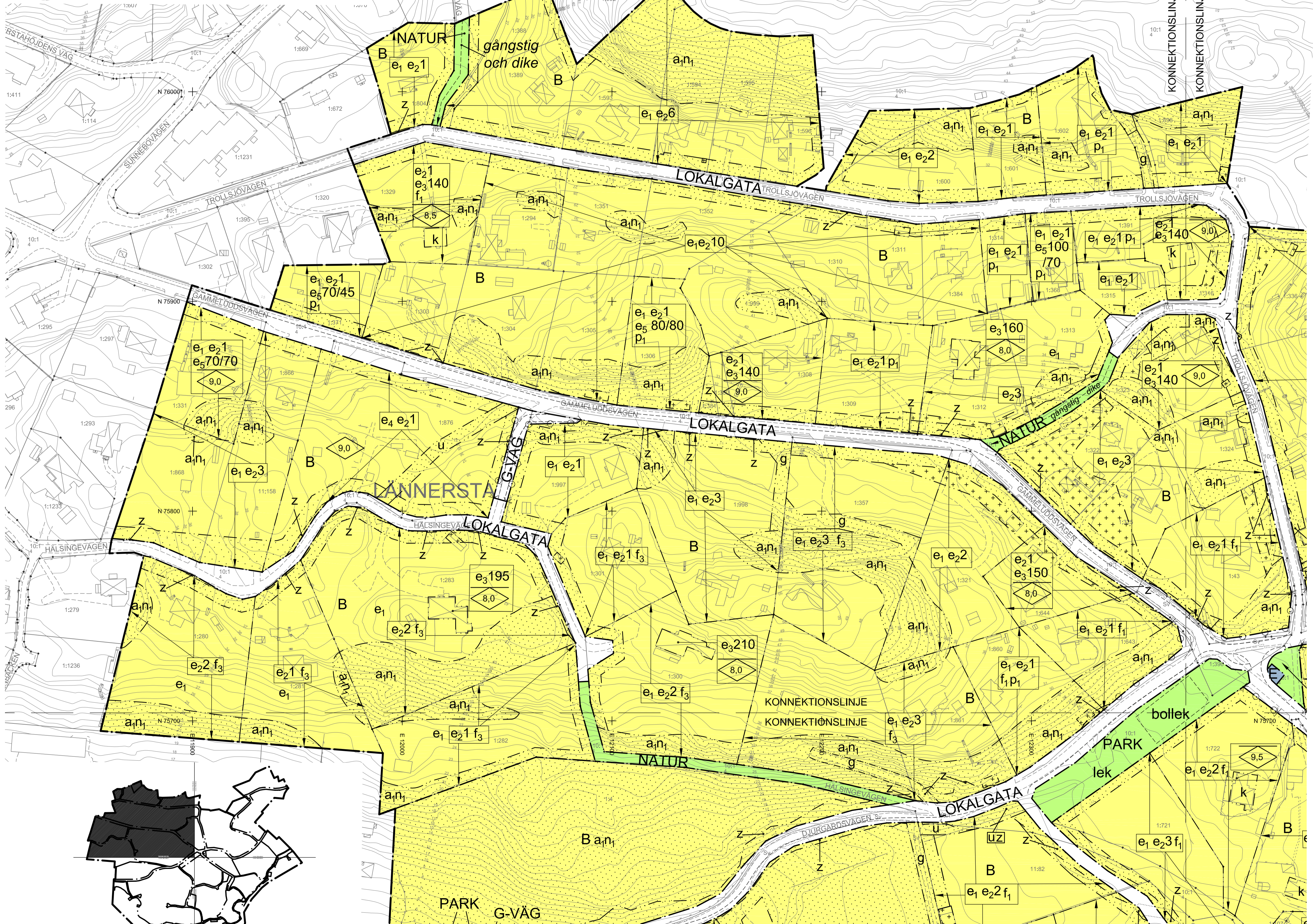
- Placering
- Befintlig huvudbyggnad för vara placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, med undantag för huvudbyggnad betecknade med p.
- Parhus ska sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns.
- Utformning
- Endast parhus
- Balkonger för anordnas
- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad
- Högsta tillåtna totalhöjd för kompletteringsbyggnad. Utöver högsta tillåtna totalhöjd för mindre byggnadsdelar, t ex skorstenar, ventilationer och dyl. uppförs
- Högsta tillåtna nockhöjd för kompletteringsbyggnader är 4,8 meter, med undantag för kompletteringsbyggnader betecknade med k
- Utseende (ny bebyggelse)
- Fasader ska utföras i träpanel, färgsättningen ska anknyta till den äldre bebyggelsen i omgivningen. Taktäckning ska vara lertegel, takpapp eller falsad plåt. Huvudbyggnader får endast utformas med sadeltak med en taktlutning på minst 22 grader.
- Ny bebyggelse vid vårdboendet ska anpassas till befintlig arkitektur, skala och färgsättning. Nya byggnader får endast utformas med faluröd träpanel och grå putsad sockel. Taktäckning ska vara av takpapp eller falsad plåt i mörk färg eller med kulör lik lertegel. Knutar och omfattning i kulör lika fasad och takvinkel på högst 18 grader. Mot sjösidan får inga utanpå liggande byggnadsdetaljer, som balkonger eller liknande finnas.
- Ny bebyggelse får inte utformas med en större taktlutning än 18 grader. Fasader ska utföras i träpanel, färgsättning ska vara mörk eller dov och taktäckning ska vara mörk.
- Fasader ska utföras i träpanel, utformningen ska anknyta till den äldre bebyggelsen i omgivningen. Färgsättningen ska anpassas till omgivande natur och vara mörk eller dov. Taktäckning ska vara mörk. Huvudbyggnader får endast utformas med sadeltak med en taktlutning på minst 22 grader.

- Varsamhet (befintlig bebyggelse)
- Kulturhistoriskt intressant byggnad. Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.

- Skyddsbestämmelse (befintlig bebyggelse)
- Kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad, som inte får rivas.
- Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas. Vård- och underhållsarbeten ska utföras på sådant sätt att äldre fasadmaterial, snickerier och arkitektoniskt uttryck respekteras, endast vid skada (röta eller liknande) kan material ersättas och då med utföranden och färger som förekommer när byggnaden uppfördes. Ändring i syfte att återskapa byggnadens ursprungliga utseende är möjligt om utförande och kulör kan beläggas. Brändskadad byggnad ska återställas.
- Sockel får ej rivas

- Utförande
- Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
- Genomförandetid
- Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen vunnit laga kraft med undantag av med a<sub>2</sub> avgränsat område där genomförandetiden är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.
- Ändrad lovplikt
- För byggnader betecknade med f, k och q krävs bygglov för omfångning av fasad, byte eller ändring av fönster, dörrar samt fasad- och takmaterial.
- Marklov krävs för fällning av tall och ädelträsträd för marklov större än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark. I planbeskrivningen finns bedömningsunderderna för marklov samt definition av ädelträsträd.

- Huvudmannaskap
- Kommunen är huvudman för allmänna platser
- ILLUSTRATIONER
- Illustrationslinje
- Koordinatsystem: ST74 Höjdsystem: RH2000



Planen är upprättad enligt ÄPBL  
Detaljplan för  
**Sydöstra Lännersta 2 (Område W)**  
i Boo, Nacka Kommun Blad 1 (4), Skala 1:1000 (A1)  
Planenheten januari 2013, reviderad i januari 2014, mars 2015,  
november 2015, augusti 2016 och maj 2018

Till planen hör:  
plankarta med best.  
planbeskrivning  
genomförandebeskr.  
miljöredovisning  
fastighetsförteckning

Angela Jonasson Tillförordnad planchef  
Tord Runnäs Planarkitekt

Tillstrykt av MSN 2018-12-12, § 274  
Antagen av KF 2019-03-04, § 73  
Laga kraft 2023-11-16

DP 691  
KFKS 301/2002-214  
Projektnr.9319

UPPLYSNINGSRUTA

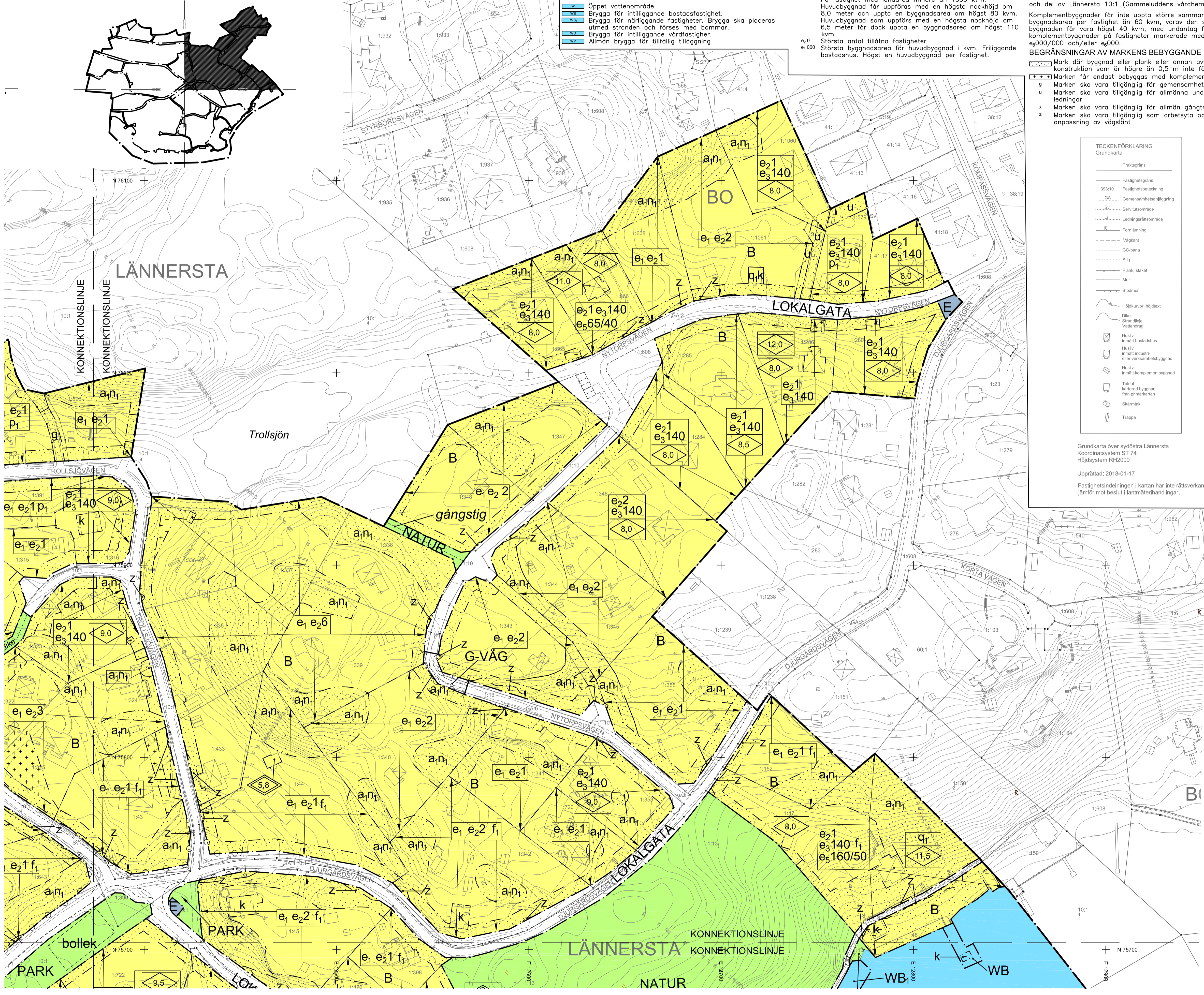
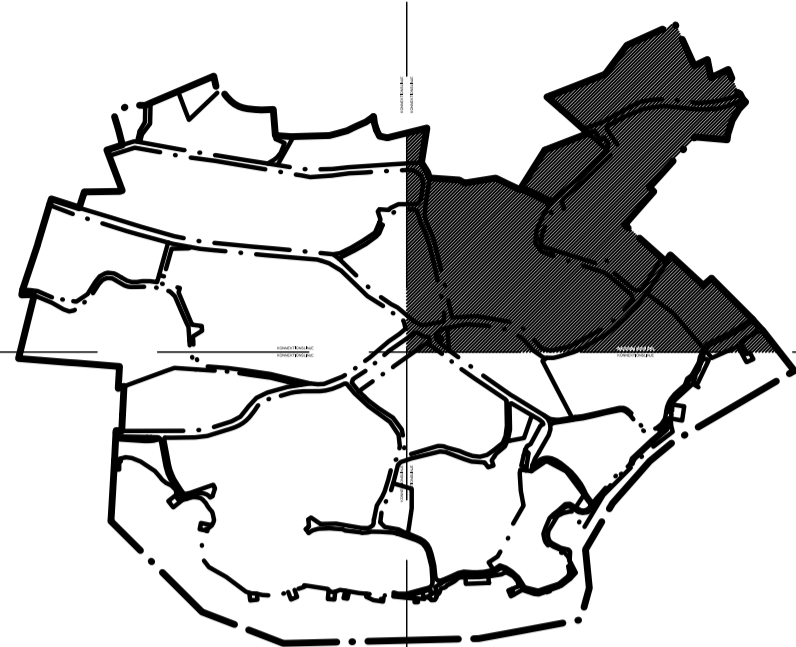
Inom planområdet finns områden med komplicerade dag- och grundvattenförhållanden (risk för översvämning och höga grundvattennivåer). Vid grundläggning av byggnader, och i synnerhet vid anordnande av källare, bör detta beaktas.

R-registrerade fornlämnningar skyddas av kulturminneslagen.

Åtgärder som berör dessa kräver kommunikation med länsstyrelsen som falltar beslut om arkeologisk utredning.

Fornlämnningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av R-markeringen, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall. Planens vattenområde är av marinarkologisk intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen och falltar beslut om marinarkologisk utredning.

Strandskydd upphävs enligt länsstyrelsens beslut 2016-11-17 (Dnr 511 32989 2016), se blad 5



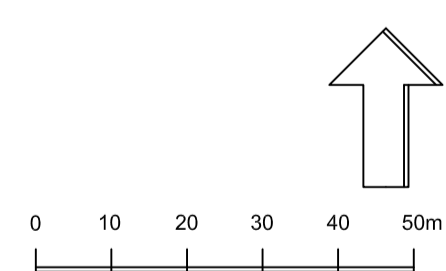
PLANBESTÄMMELSER, GRÄNSBETECKNINGAR, ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS, ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK, VATTENOMRÅDEN, UTMÖRNING AV ALLMÄN PLATS, UTMÖRNING AV ALLMÄN PLATS

Huvudbyggnader för ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 10 % av fastighetens areal. Utöver det för max 20 kvm komplementbyggnad uppförs per lägenhet...

MARKENS ANORDNANDE, Placering, Utformning, UTMÖRNING, UTMÖRNING, UTMÖRNING

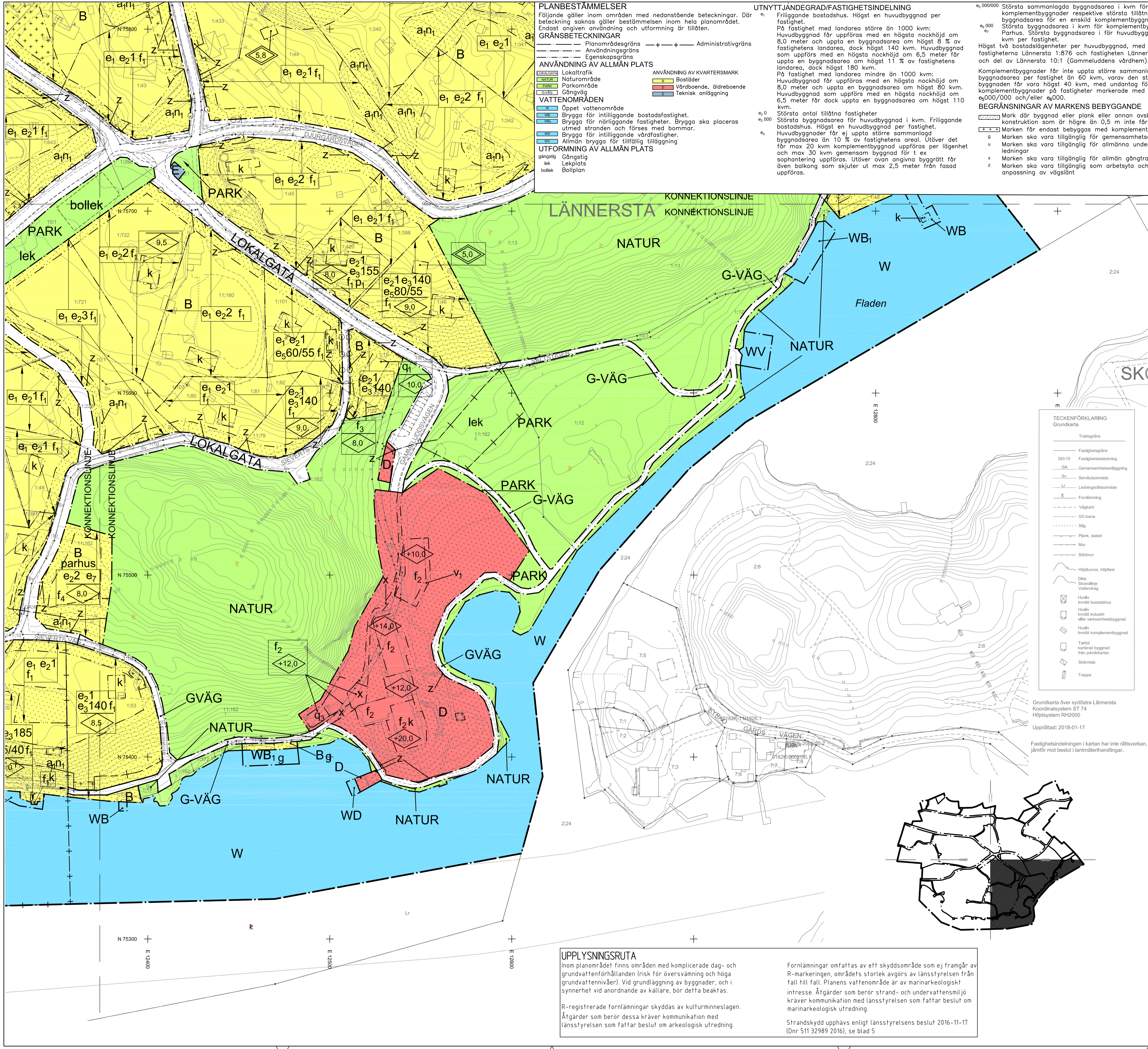
TECKENFÖRKLARING Grundkarta, Grundkarta över sydöstra Lännersta, Koordinatsystem: ST74, Höjdsystem: RH2000, Upprättad: 2018-01-17

Utseende (ny bebyggelse), Skyddsbestämmelse (befintlig bebyggelse), Utmörning, Administrativa bestämmelser, Illustrationer



Planen är upprättad enligt ÄPBL, Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) i Boo, Nacka Kommun, Blad 2 (4), Skala 1:1000 (A1), Planenheten januari 2013, reviderad i januari 2014, mars 2015, november 2015, augusti 2016 och maj 2018. Angela Jonasson, Tillförordnad planchef, Tord Runnäs, planarkitekt, DP 691, KFKS 301/2002-214, Projektnr.9319





**PLANBESTÄMMELSER**  
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**  
 --- Planområdesgräns  
 --- Användningsgräns  
 --- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**  
 Lokaltrafik  
 Besöks  
 Parkområde  
 Gångväg  
 VATTENOMRÅDEN  
 Öppet vattenområde  
 Brygga för intilliggande bostadsfastighet.  
 Brygga för närliggande fastigheter. Brygga ska placeras utmed stranden och förses med bommar.  
 Brygga för intilliggande vårfastigheter.  
 Allmän brygga för tillfällig tilläggning

**UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**  
 gångstig  
 lek  
 lekplats  
 bollplan

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
 B  
 Vårboende, äldreboende  
 Teknisk anläggning

**UTNYTTJÄNDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**  
 Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet.  
 På fastighet med landarea större än 1000 kvm: Huvudbyggnad för uppföras med en högsta nockhöjd om 8,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 8 % av fastighetens landarea, dock högst 140 kvm. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,5 meter får uppta en byggnadsarea om högst 11 % av fastighetens landarea, dock högst 180 kvm.  
 På fastighet med landarea mindre än 1000 kvm: Huvudbyggnad för uppföras med en högsta nockhöjd om 8,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 80 kvm. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,5 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 110 kvm.  
 Största antal tillåtna fastigheter  
 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i kvm. Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnader för en större sammanlagd byggnadsarea än 10 % av fastighetens areal. Utöver det får max 20 kvm komplementbyggnad uppföras per lägenhet och max 30 kvm gemensam byggnad för t ex sophantering uppföras. Utöver ovan angivna byggrätt får även balkong som skjuter ut max 2,5 meter från fasad uppföras.

**UTNYTTJÄNDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**  
 Största sammanlagda byggnadsarea i kvm för komplementbyggnader respektive största tillåtna byggnadsarea för en enskild komplementbyggnad.  
 Största byggnadsarea i kvm för komplementbyggnad.  
 Parhus. Största byggnadsarea i för huvudbyggnad är 100 kvm per fastighet.  
 Högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad, med undantag för fastigheterna Lännersta 1:876 och fastigheten Lännersta 11:162 och del av Lännersta 10:1 (Gammeluddens vårdhem).  
 Komplementbyggnader får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea per fastighet än 60 kvm, varav den största byggnaden får vara högst 40 kvm, med undantag för komplementbyggnader på fastigheter markerade med e4, e4000/000 och/eller e4000.  
**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**  
 Mark där byggnad eller plank eller annan avskärande konstruktion som är högre än 0,5 m inte får uppföras.  
 Mark för endast bebyggas med komplementbyggnad  
 Mark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning  
 Mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar  
 Mark ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik  
 Mark ska vara tillgänglig som arbetsyta och för anpassning av vägslätt

**MARKENS ANORDNANDE**  
 Körbar in- och utfart för inte anordnas  
 Värdefull eller värdefulla träd. Ädelträd och tallar som är värtägna för landskapsbilden eller den biologiska mångfalden med en stamdiаметer om 15 cm eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas och ska skyddas från skador (såsom jordkompaktering eller skador på stam, rötter och grenverk). Efter lovprövning kan ädelträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjutdom få fällas. Se administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. Berghällar ska bevaras.  
 Allén ska bevaras och skyddas från skador så som jordkompaktering eller skador på stam, rötter och grenverk. Se planbeskrivning sid. 18.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
**Placering**  
 Befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare fasthetsgräns än 4,5 meter. Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns.  
 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns, med undantag för huvudbyggnad betecknade med p.  
 Parhus ska sammanbyggas i gemensam fasthetsgräns.  
**Utformning**  
 Endast parhus  
 Balkonger för anordnas  
 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet  
 Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad  
 Högsta tillåtna totalhöjd för komplementbyggnad. Utöver högsta tillåtna totalhöjd för mindre byggnadsdelar, t ex skorstenar, ventilationer och dyl. uppföras  
 Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4,8 meter, med undantag för komplementbyggnader betecknade med 0.0  
**Utseende (ny bebyggelse)**  
 Fasader ska utföras i träpanel, färgsättningen ska anknyta till den äldre bebyggelsen i omgivningen. Taktäckning ska vara lertegel, takapp eller falsad plåt. Huvudbyggnader får endast utformas med sadeltak med en taktlutning på minst 22 grader.  
 Ny bebyggelse vid vårdboendet ska anpassas till befintlig arkitektur, skala och färgsättning. Nya byggnader får endast utformas med faluröd träpanel och grå putsad sockel. Taktäckning ska vara av takapp eller falsad plåt i mörk färg eller med kulör lik lertegel. Knutar och omfattning i kulör lika fasad och takvinkel på högst 18 grader. Mot sjösidan får inga utanpå liggande byggnadsdetaljer, som balkonger eller liknande finnas.  
 Ny bebyggelse får inte utformas med en större taktlutning än 18 grader. Fasader ska utföras i träpanel, färgsättning ska vara mörk eller dov och taktäckning ska vara mörk.  
 Fasader ska utföras i träpanel, utformningen ska anknyta till den äldre bebyggelsen i omgivningen. Färgsättningen ska anpassas till omgivande natur och vara mörk eller dov. Taktäckning ska vara mörk. Huvudbyggnader får endast utformas med sadeltak med en taktlutning på minst 22 grader.  
**Varsamhet (befintlig bebyggelse)**  
 Kulturhistoriskt intressant byggnad. Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.  
**Skyddsbestämmelse (befintlig bebyggelse)**  
 Kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad, som inte får rivas.  
 Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas. Vård- och underhållsarbeten ska utföras på sådant sätt att äldre fasadmaterial, snickerier och arkitektoniskt uttryck respekteras, endast vid skada (röta eller liknande) kan material ersättas och då med utföranden och färger som förekommer när byggnaden uppfördes. Ändring i syfte att öterskapa byggnadens ursprungliga utseende är möjligt om utförande och kulör kan beibägas. Brandskadad byggnad ska återställas.  
 Sockel får ej rivas  
**Utförande**  
 Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt.  
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
**Genomförandetid**  
 Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen vunnit laga kraft med undantag av med a. avgränsat område där genomförande tiden är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.  
**Ändrad lovplikt**  
 För byggnader betecknade med f, k och q krävs bygglov för omfärgning av fasad, byte eller ändring av fönster, dörrar samt fasad- och takmaterial.  
 Marklov krävs för fällning av tall och ädelträdsträd med stamdiаметer större än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark. I planbeskrivningen finns bedömningsgrunderna för marklov samt definition av ädelträd.  
**Huvudmannaskap**  
 Kommunen är huvudman för allmänna platser

**TECKENFÖRKLARING**  
 Grundkarta

Traktsgräns
Fasthetsgräns
383:10 Fasthetsbeteckning
SA..... Gemensamhetsanläggning
St..... Servitutsområde
M..... Ledningsgätsområde
R..... Fordämnings
--- Väggkant
--- GC-bana
--- Slåg
--- Plank, staket
--- Mur
--- Sidsmur
Höjdnivåer, höjdstext
Dike
Strandlinje
Vattenöring
Husföremål bostadshus
Husföremål industri- eller verksamhetsbyggnad
Husföremål komplementbyggnad
Takfot
Karterad byggnad från planarkarten
Skärmått
Trappa

Grundkarta över sydöstra Lännersta  
 Koordinatsystem ST 74  
 Höjdsystem RH2000  
 Upprättad: 2018-01-17

Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterhandlingar.

**UPPLYSNINGSRUTA**  
 Inom planområdet finns områden med komplicerade dag- och grundvattenförhållanden (risk för översvämning och höga grundvattennivåer). Vid grundläggning av byggnader, och i synnerhet vid anordnande av källare, bör detta beaktas.  
 Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av R-markeringen, områdets storlek avgörs av länstyrelsen från fall till fall. Planens vattenområde är av marinarkologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länstyrelsen som fattar beslut om marinarkologisk utredning.  
 R-registrerade fornlämningar skyddas av kulturminneslagen. Åtgärder som berör dessa kräver kommunikation med länstyrelsen som fattar beslut om arkeologisk utredning.  
 Strandskydd upphävs enligt länstyrelsens beslut 2016-11-17 (Dnr S11 32989 2016), se blad 5

Planen är upprättad enligt APBL  
**Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)**  
 i Boo, Nacka Kommun Blad 4 (4), Skala 1:1000 (A1)  
 Planenheten januari 2013, reviderad i januari 2014, mars 2015, november 2015, augusti 2016 och maj 2018

Till planen hör:  
 plankarta med best. planbeskrivning genomförandebeskr. miljöredovisning fastighetsförteckning

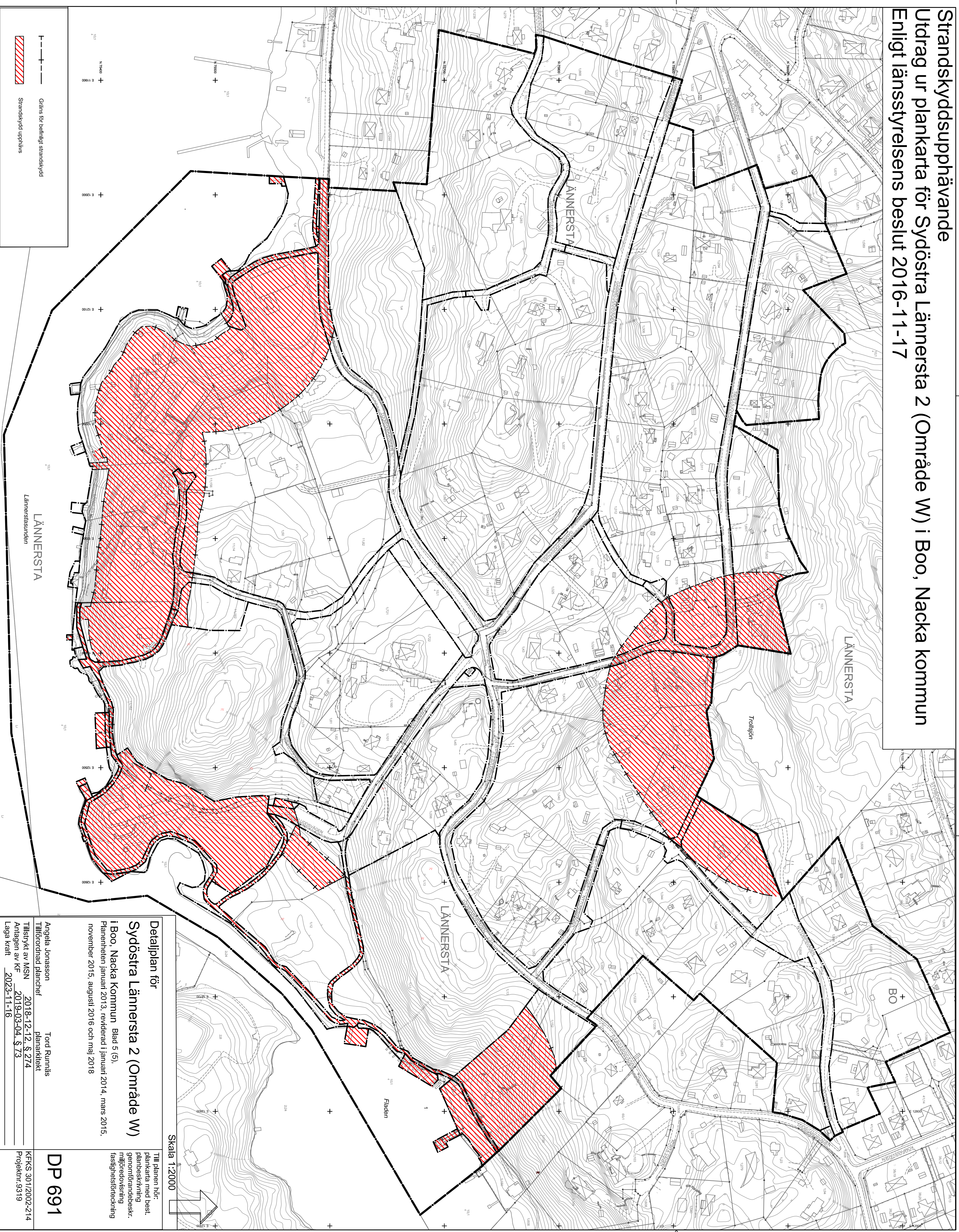
Angela Jonasson Tillförordnad planchef  
 Tord Runnäs planarkitekt

DP 691

KFKS 301/2002-214  
 Projektnr.9319

Laga kraft 2023-11-16

**Strandskyddsupphävande**  
**Utdrag ur plankarta för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) i Boo, Nacka kommun**  
**Enligt länsstyrelsens beslut 2016-11-17**



**Detailplan för**  
**Sydöstra Lännersta 2 (Område W)**  
i Boo, Nacka Kommun Blad 5 (5),  
Planenheten januari 2013, reviderad i januari 2014, mars 2015,  
november 2015, augusti 2016 och maj 2018

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef  
Tillsykt av MSN  
Anlägg av KF  
Laga kraft

Tord Runnäs  
planarkitekt  
2018-12-12, § 274  
2019-03-04, § 73  
2023-11-16

Till planen hör:  
planarkarta med best.  
planbeskrivning  
genomförandebeskr.  
miljöredovisning  
fastlagningsföreläggning

**DP 691**

KFKS 301/2002-214  
Projektnr. 9319

0182K-P2023/691

## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på Planenheten i februari 2013, reviderad i januari 2014, mars 2015, november 2015, augusti 2016 och i maj 2018

### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning

### **PLAN- OCH BYGGLAGSTIFTNING**

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag PBL (2010:900). Enligt övergångsbestämmelserna i den nya lagen ska bestämmelserna i den tidigare plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10) tillämpas för planärenden som påbörjats före den nya lagens införande. Denna detaljplan påbörjades tidigare varför ÄPBL tillämpas.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanens huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa byggrätter för permanentbostäder, att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar samt att rusta upp vägsystemet. Detaljplanen syftar vidare till att skydda områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö.

Allmänna anläggningar och ytor såsom vägar, gångvägar och lekplatser har utformats så att de ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område.

## PLANBESKRIVNING

---

Planområdet är beläget i södra Boo och omfattar cirka 120 fastigheter. Området är ett så kallat förnyelseområde som utvecklas från fritidshusområde till villaområde för permanentboende. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av bostadshusen redan idag utnyttjas för åretruntboende. I området finns förutom bostäder även det privata sjukhemmet Gammeludden.

Detaljplanen möjliggör att det skapas drygt 30 nya fastigheter samt ett mindre grupphusområde. Tillkommande fastigheter har utformats med utgångspunkt från bland annat natur- och kulturvärden samt topografiska förhållanden. Dessutom kommer detaljplanen att medföra att fastigheter som tidigare var obebyggda eller bebyggda med mindre hus kan bebyggas med nya bostäder anpassade för permanentboende. Bostadshusen kan innehålla flera lägenheter.

Området är mycket värdefullt ur natur- och kulturmiljöhänseende med välbevarade kulturhistoriskt intressanta närmiljöer, fornlämningar och stora naturområden. Utmed Lännerstasunden finns Lännersta strandpromenad, som utgör en värdefull rekreativ och historisk länk i den sammanhängande strandpromenaden från Tollare till Baggensfjärden.

Terrängen är kuperad med hållar och branter som vanligt inslag. Området sluttar ner mot Lännerstasunden i söder. Planområdet har i grunden ett karakteristiskt vägnät för den småskaliga sommarstugebebyggelse som området från början avsågs för. Området har enskilt huvudmannaskap för vägarna. De flesta fastigheter i området har enskilda vatten- och avloppslösningar.

I främst den södra delen av planområdet finns bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde, varför både befintlig och ny bebyggelse där ges vissa restriktioner bland annat i utformningen. Värdefull växtlighet och bergshällar skyddas, både genom att viss naturmark avsätts i planen och genom särskilt skydd för utpekade objekt på enskilda tomter. Byggrätternas storlek har anpassats till de förutsättningar som finns på platsen.

I södra delen av planområdet planeras för kulturreseptatet Baggensstaket, vilket i sin helhet kommer att ligga inom planområdet. Samråd för förslaget om kulturreseptat genomfördes under maj-juni 2010. Jämfört med samrådsförslaget för reseptatet har det gjorts ändringar i förslaget till detaljplan i form av två bostadstomter inom det tidigare föreslagna kulturreseptatet, vilket innebär att kulturreseptatets gränser och stigsystem kommer att omarbetas.

Planområdet angränsar i norr även till naturreseptatet vid Trollsjön. För båda reseptaten kommer tillfart, både till fots och med bil, att ske genom planområdet.

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

## PLANBESKRIVNING

---

### BAKGRUND TILL REVIDERINGEN

Kommunfullmäktige beslutade den 12 december 2016, § 316, att anta detaljplanen för sydöstra Lännersta 2, Område W. Detaljplanens antagandebeslut överklagades till mark- och miljödomstolen, som i sin tur förelade kommunen att yttra sig.

Planen hade en bestämmelse med följande lydelse; ”*Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses planenliga.*” Bestämmelsen hade förekommit i två andra planer, som tidigare upphävts av domstolar med hänvisning till att bestämmelsen var för otydlig.

Mot denna bakgrund beslutade kommunstyrelsen den 2 oktober 2017, § 259, lämna yttrande till mark- och miljödomstolen med anledning av överklagan. Kommunstyrelsens beslut innebar att kommunen begärde att planen skulle återförvisas för omarbetning inför ett nytt antagandebeslut i kommunfullmäktige.

Mark- och miljödomstolen beslutade därefter, den 15 december 2017, att upphäva kommunfullmäktiges beslut den 12 december 2016.

Detaljplaneförslaget har mot denna bakgrund reviderats och planbestämmelsen om ”*Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses planenliga*” har tagits bort. En översyn av samtliga husstorlekar har utförts. Planbestämmelserna för de huvudbyggnader som var större än den generella storleken och som stred mot bestämmelsen om byggrätts storlek har ändrats till att nu gälla det faktiska förhållandet.

### PLANDATA

#### Läge

Planområdet är beläget i södra delen av Boo, och begränsas av Lännerstasunden och Baggensstäket i söder samt naturområdet i anslutning till Trollsjön i norr. I väster och öster angränsar planområdet mot befintliga, och huvudsakligen redan planlagda, bostadsområden med främst villabebyggelse.

#### Areal

Planområdet omfattar cirka 53 hektar, varav ungefär 6,5 hektar upptas av vattenområde och cirka 5,5 hektar är planerat för kulturresevat Baggensstäket.

#### Markägoförhållanden

Planområdet upptas till största delen av privatägda bostadsfastigheter. Fastigheterna har mycket varierande storlekar, med ett tiotal på över 4000 m<sup>2</sup> och flertalet på ca 2000 m<sup>2</sup>. Nacka kommun är största fastighetsägare, som främst består av väg- och naturmarkmark



## PLANBESKRIVNING

---

samt vattenområden. Det största privata fastighetsinnehavet inom området upptas av de fastigheter (Lännersta 1:4, 1:50 och 11:82) som hör till den förra sekelskiftesvillan Lindängen. Andra stora fastighetsägare är bostadsföretaget JM och det privata sjukhemmet Gammeludden, vilkas fastigheter bland annat ligger inom det område som är planerat för kulturresevatet Baggensstaket.

## INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken**

Vattenvägen genom bland annat Baggensfjärden och Lännerstasunden utgör ett riksintresse för farleden. Riksintresset kräver att inga åtgärder får vidtas som väsentligt försvårar användningen av farleden.

### **Mellankommunala intressen**

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

### **Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken**

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

### **Hälsa och säkerhet**

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

## MILJÖBEDÖMNING

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund har en behovsbedömning utförts för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Planförslagets genomförande bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Översiktlig planering**

I reviderad översiktsplan för Nacka kommun, antagen av kommunfullmäktige i den 7 maj 2018, § 146, är Södra Boo utlagt som gles blandad bebyggelse. Gles blandad bebyggelse domineras av bostäder men kan även innehålla handel, kontor, skolor, förskolor och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur. I översiktsplanen anges att tillkommande

## PLANBESKRIVNING

---

bostäder i Södra Boo i huvudsak ska vara i form av friliggande småhus, men även med inslag av gruppbyggda småhus eller mindre flerbostadshus.

Naturresevat har bildats för området kring Trollsjön. I översiktsplanen anges även att ett kulturresevat kommer att bildas vid Baggensstaket, men en exakt avgränsning av resevatet ännu inte är klarlagd. Vidare ingår del av Lännersta strandpromenad, som utgör en länk i strandpromenaden utefter Boos södra kust.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan och bedöms inte heller påverka den vidare översiktliga planeringen i området. Något program för planområdet behövs inte, eftersom planförslaget överensstämmer med översiktplanen.

Gällande kulturmiljöprogram, grönstrukturprogram och kustprogram för Nacka kommun antogs alla 2011. En närmare redogörelse av vad som gäller för planområdet i respektive program redovisas under separata rubriker i texten nedan.

### **Strandskydd**

En stor del av planområdet omfattas av strandskydd enligt miljöbalken 100 m från stranden på land och i vattnet. Byggnader, bryggor och anordningar av alla slag som avses uppföras inom strandskyddsområde kräver strandskyddsdispens eller ett upphävande av strandskyddet. Strandskydd finns både längs Lännerstasunden, Baggensstaket och Fladen, samt runt Trollsjön norr om planområdet. Länsstyrelsen beslutade den 17 november 2016 att bifalla kommunens begäran om att upphäva strandskyddet.

### **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

För huvuddelen av planområdet gäller områdesbestämmelser OB2 med kompletterande OB20. OB2 från 1992-04-02 gav en utbyggnadsmöjlighet för fritidshus på 45 m<sup>2</sup> med loft samt 20 m<sup>2</sup> uthus eller garage. OB20 togs fram 2005-11-11 för att möjliggöra utbyggnad av fritidshus upp till 75 m<sup>2</sup> samt 20 m<sup>2</sup> uthus. För de hus inom området som är permanentklassade gäller dock inte områdesbestämmelserna.

Två av fastigheterna inom området har fått områdesbestämmelserna OB2 ändrade så att bostadshusen omklassificerats från fritidshus till permanentklassade hus. Detta gäller Lännersta 11:14 (OB10, laga kraft 1998-12-23) och Lännersta 1:335 (OB14, laga kraft 2000-03-17).

De fastigheter i områdets nordöstra hörn som har utfart mot Nytorpsvägen omfattas av ett antal olika detaljplaner. För de fastigheter som har utfart från söder gäller Dp 278, vilken vann laga kraft 2001-11-15. De fastigheter som ligger norr om Nytorpsvägen omfattas av ett flertal detaljplaner. För de tre östligaste fastigheterna gäller Dp 61, vilken vann laga kraft 1991-03-12. För de övriga två fastigheterna samt den befintliga naturremsan gäller Bpl 81, som vann laga kraft 1941-10-10. Denna byggnadsplan har kompletterats med ändring av detaljplan Ädp 226 (laga kraft 2000-03-17), Ädp 298 (laga kraft 2002-10-11) och Ädp 365 (laga kraft 2005-10-31).

---

**PLANBESKRIVNING**

---

### **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsen beslutade 2005-01-10, § 11, att godkänna startpromemorian för detaljplanen.

Kommunstyrelsen godkände ”Ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen i Boo”, med förslag till områdesindelning och tidplaner 2008-08-18, § 145. För Sydöstra Lännersta 2 innebar detta att planarbetet återstartades efter att ha legat vilande sedan 2006, samt att beslut togs om att området ska ha kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser (vägar, park- och naturmark) samt förses med kommunalt vatten och avlopp.

Samråd skedde mellan den 3 maj och den 15 juni 2011.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-13 att ställa ut planförslaget. Detaljplan och gatukostnadsutredning var samtidigt utställda från den 19 april till den 22 maj 2013.

Mot bakgrund av de synpunkter som inkom under planarbetet efter den tidigare utställningen under våren 2013 har ett antal ändringar gjorts. Eftersom ett stort antal fastigheter var berörda av dessa ändringar samt att vissa ändringar hade ett större allmänintresse beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2015-03-25, att ställa ut det reviderade förslaget.

Det reviderade planförslaget var tillsammans med gatukostnadsutredningen utställt över sommaren 2015. Efter utställningstiden gjordes mindre ändringar som hanterades enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande.

Inkomna synpunkter under utställningen sommaren 2015 berörde i huvudsak gatustandard, intrång för breddning av gatuområden, tillgängligheten till Lännersta strandpromenad, utbyggnaden av Gammeluddens vårdhem, lämpligheten av nya byggrätter, avstyckningsmöjligheter samt kultur- och naturmiljö.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-06-29, § 156, att tillstyrka planförslagen med ändring att genomförandetiden för strandfastigheterna längs strandpromenaden ändras till fem år samt föreslå att kommunfullmäktige antar förslaget med denna ändring. Planförslaget reviderades med denna förutsättning samt tillställdes berörda fastighetsägare för yttrande.

Förslaget på kulturreseptatet Baggenstaket var sommaren 2010 ute på samråd och hösten 2013 ställdes förslaget ut. Efter att förändringar i reservatsförslaget visat sig omfattande beslutades att ställa ut planen på ytterligare en utställning.

Detaljplanen överklagades till mark- och miljödomstolen. Planen hade en bestämmelse med följande lydelse; ”*Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna*

## PLANBESKRIVNING

---

*ska anses planenliga.*” Bestämmelsen har förekommit i andra planer, som tidigare upphävts av domstolar med hänvisning till att bestämmelsen var för otydlig.

Mot denna bakgrund beslutade kommunstyrelsen den 2 oktober 2017, § 259, lämna yttrande till mark- och miljödomstolen med anledning av överklagan av beslut om detaljplan för Sydöstra Lännersta 2, område W. Beslutet innebar att planen skulle återförvisas för omarbetning inför ett nytt antagandebeslut i kommunfullmäktige.

Mark- och miljödomstolen beslutade därefter den 15 december 2017 att upphäva kommunfullmäktiges antagandebeslut den 12 december 2016, § 316.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Områdets karaktär

Planområdet är ett så kallat förnyelseområde som utvecklas från fritidshusområde till åretruntboende. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av bostadshusen redan idag utnyttjas för åretruntboende. Området omfattar cirka 120 fastigheter.

Planområdet ligger södervänt och karaktäriseras av stora tomter. Den norra delen av området präglas av mindre sommarstugebebyggelse på mindre tomter. Fastigheterna längre söderut har i många fall vattenkontakt, och ofta egen brygga och badhus. Här präglas landskapsbilden av stora sommarvillor från slutet av 1800-talet och framåt. Bebyggelsemiljön, särskilt i den södra delen, är till stora delar kulturhistoriskt intressant.

Husens placering i terrängen är fri, tomterna luftiga och vägnätet oregelbundet. Till miljöerna hör anlagda trädgårdar, men i många fall kan barrskogen fortfarande ha en dominerande roll.

Terrängen i planområdet är bruten, med höjdryggar och dalgångar som ofta är riktade i väst-östlig riktning. De högsta höjderna ligger 50-60 meter över havet. Området sluttar, delvis brant, mot Lännerstasunden i söder. Den södra delen av planområdet är lite flackare och öppnare än den norra.

### Geologiska och hydrologiska förhållanden

Berggrunden är huvudsakligen uppbyggd av granit, men består i områdets östligaste delar av sedimentära bergarter som skiffer. På höjderna dominerar berg i dagen, delvis överlagrat av ett tunt moräntäcke. Detta moräntäcke blir tjockare i lägre liggande områden. I dalstråk och sänkor, särskilt i områdets västra del, överlagras detta i sin tur av lera av varierande tjocklek.

Dagvattnet i området avrinner mot sunden i söder, oftast i de naturliga lågområdena. Norr om planområdet ligger Trollsjön som skapats genom dämning och saknar egentligt utlopp. Det finns uppgifter om att sjön kan ha dämats upp på 1800-talet för att fungera

---

## PLANBESKRIVNING

---

som vattenreservoar. Vattnet från Trollsjön tränger upp i marken sydväst om sjön, där det sägs orsaka problem med vattensamlingar och vatten i källare.

Del av det norra området har förhöjd radonhalt i berggrunden, och klassas som högriskområde för markradon.

På fastigheten Lännersta 1:4 har det tidigare funnits växthus. Det kan därför finnas markföroreningar som härstammar från den växthusverksamhet som har funnits på plats.

### **Vegetation och djurliv**

De mycket torra markerna med tunna jordlager som förekommer inom området, främst på höjdryggarna, är ekologiskt känsliga och små förändringar i vattentillgången kan där åstadkomma stora vegetationsförändringar. Dessa torra hållmarker är också känsliga för försurning och slitage.

I grönstrukturprogrammet betecknas naturmarken i planområdets södra del som närnatur och närskog. Denna naturtyp är rik på stigar och med markvegetation påverkad av slitage, samt är värdefull inte minst för barnens lek och upplevelse. Det utpekade området har värde för bostadsnära promenad/rörelse, samt överensstämmer i huvudsak med det planerade kulturreseptatet Baggensstaket. Den östra delen av detta område är i grönstrukturprogrammet även utpekade som ädellövskog med höga naturvärden, klass 3. Detta område är av skogsstyrelsen klassificerat som lövskogslund/hagmarksskog och har höga värden för naturpedagogik med art- och variationsrika miljöer.

Strandpromenaden genom planområdet har tydliga rekreativa och kulturhistoriska värden, som enligt kommunens översiktliga planering ska byggas ut för allmänhetens tillgång som strandpromenad i södra Boo.

I den norra delen intill Trollsjön finns ytterligare ett område som är utpekade som barrblandskog med höga naturvärden, klass 3. Det klassade området ligger till största delen utanför plangränsen, men en mindre del sträcker sig in i planområdet.

I samband med framtagandet av förslaget till kulturreseptatet har en naturvärdesinventering genomförts. De nya bostadsfastigheterna i anslutning till kulturreseptatet föreslås inom ett område med naturvärden (område 1 i föreslagna reservatsföreskrifter). Det aktuella området beskrivs som barrblandskog med tall och gran. Skogen är genomgallrad och död ved saknas. Vitfryle är rikligt spridd i stora delar av området. Övriga delar som påverkas av utbyggnader bedöms ha låga naturvärden.

I övriga delar av området är inte några sällsynta växt- och djurarter kända. Rådjur och hare trivs på de stora och lummiga tomterna, liksom många fågelarter. Gamla ädellövträd och tallar är utmärkte miljöer för insektslivet. Likaså innehåller strandlinjen sina speciella biotoper och arter och inom strandzonen finns såväl öppna gräsytor som tätare buskage och skog.

## PLANBESKRIVNING

---

För att många växt- och djurarter ska kunna fortplanta sig krävs att de olika lokalerna/ biotoperna har kontakt med varandra. I planområdet uppnås denna kontakt genom att tomtarna är så stora att ett rikt biologiskt liv kan existera och ha ett genetiskt utbyte trots att området är exploaterat. På många platser finns orörda barrskogsområden och även inslag av stora ekar och tallar på öppen tomtmark.

### Historik

Planrådets historia är starkt präglad av dess läge vid Baggensstäket, en av skärgårdens viktigaste farleder med mycket tidig betydelse och en funktion som ett av ”låsen” till Mälardalen. I området finns flera rester av försvarsanläggningar från olika tider. På höjden nordväst om Gammeludden finns en lämning som sannolikt utgörs av en fornborg från järnåldern och/eller medeltiden. Rester av skansar finns på en höjd i öster intill Djurgårdsvägen, invid Stäkets strand nedanför denna höjd, samt i den nämnda fornborgen. Skansarna har satts i samband med Sveriges konflikter med Ryssland 1719 (”Slaget vid Stäket”) och 1808, men den vid Djurgårdsvägen kan ha äldre ursprung.

Farledsläget har också gett upphov till tidig krogverksamhet för sjöfarande. På 1600-talet låg en krogstuga vid Gammeludden, vilken senare flyttades till Östra Stäket. Här låg också en bomspärr, som flyttades österut till Knapens hål på 1870-talet. Vid samma tid upphörde krogverksamheten. Idag finns inget bevarat av krogverksamheten på norra sidan av Stäket, dock finns den faluröda s.k. Erstavikskrogen kvar på Skogsösidan.

Huvuddelen av planområdet var ursprungligen en del av Lännerstas ägor. Lännersta gård, som kan ha förhistoriska anor, ligger väster om området. Mellan 1500-talet och tidigt 1800-tal låg Lännersta under Boo gård. Arkitekten Nicodemus Tessin d.y., som ägde Boo vid 1700-talets början planerade för en ny huvudbyggnad, eller möjligen lustlott, där 1870-talsvillan Lindängen står idag. Här finns en ålderdomlig lindallé och terrasserings som skulle vara rester efter de ofullbordade planerna.

Till gårdstiden hör även den välbevarade torpstugan Nytorp i nordöst som omnämns första gången 1813. I hela området hittas även spår efter historisk ängsdrift och skogsbyte genom till exempel grova ekar i skogsbryn samt åldriga tallar.

Nuvarande bebyggelsebild präglas främst av villa- och fritidshusbebyggelsen från årtiondena kring och efter sekelskiftet 1900. Även här finns en stark koppling till farleden, genom Gustavsbergbolagets ångbåtstrafik som pågick i närmare ett sekel från 1800-talets mitt. En ångbåtsbrygga, väster om Gammeludden, och Lännersta strandpromenad anlades i samband med ångbåtstrafiken mot Gustavsberg 1870. En annan viktig förutsättning för avstyckningarna var lantbrukets minskade betydelse i området. De som från början hade råd att köpa en tomt och bygga en sommarvilla var främst Stockholms borgerskap, varför husen allmänt kallas ”grosshandlarvillor”.

## PLANBESKRIVNING

---

Lännerstas första villaavstyckningar skedde omkring 1870, och från detta årtionde och åren strax därefter härrör områdets större och mest påkostade villor. Från 1907 ökade avstyckningarna genom bildandet av Tomtbolaget AB Lännersta. Höjdryggarna och dess sluttningar blev från 1920- och 30-talet attraktiva fritidstomter, vilka bebyggdes med ofta små och enkla fritidshus med varierande utseenden. Även en del permanenthus kom till under denna tid. Vägar anlades terränganpassat, vilket har skapat en oregelbunden tomt- och vägstruktur. Efter att Skurubron stod färdig 1915 blev området lättillgängligt även via landvägen, vilket påskyndade utvecklingen.

### Kulturmiljö

Inom planområdet ligger fornlämningsmiljöer som skyddas enligt kulturmiljölagen. De utgörs av skansar från 1700- och 1800-talen med fornlämningsbeteckningarna Boo 17:1, Boo 18:1 och Boo 19:1. Fornlämning nr 18:1 vid Sieverts väg antas även ha rester av en förhistorisk fornborg. Möjligen har även skansen vid Djurgårdsvägen, fornlämnning nr 17:1, forntida ursprung. Lämningarna speglar Baggensstäkets långvariga roll som ett av "läsen" till Mälardalen. Vidare finns tre fornlämningslokaler där lösfynd har gjorts från skärgårdskriget 1719, vilka ligger i sluttningarna kring skansen nr 19:1.

I kommunens kulturmiljöprogram anges att området mellan Djurgårdsvägen och farleden är en kulturmiljö av lokalt intresse, närmiljö nr 22:2. Det rör sig om en farledsmiljö med före detta sommarvillabebyggelse från 1800-talets slut och 1900-talets första del. För detta område har det under planarbetet gjorts en inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse, där husens kulturhistoriska värde beskrivs och klassas.

Lännerstas första villaavstyckningar skedde omkring 1870, och från detta årtionde och åren strax därefter härrör områdets större och mest påkostade villor, till exempel Lindängen som har välbevarad "snickarglädje". Till fastigheten hörde en stor trädgårdsanläggning med bevattning från Trollsjön, som hade skapats för detta ändamål. Den äldsta delen av Gammeluddens sjukhem utgörs av en sommarvilla från 1910, Schnelliska villan, på platsen för ett sommarnöje från 1870-talet.

I samband med ångbåtstrafiken till Gustavsberg i slutet av 1800-talet uppfördes en ångbåtsbrygga väster om Gammeludden, endast resterna av denna finns kvar, samt Lännersta strandpromenad anlades. Strandpromenaden är av stort rekreativt och kulturhistoriskt intresse.

### Befintlig bebyggelse

Villorna från sekelskiftet 1900 har högst varierande utseenden. De representerar flertalet av tidens stilriktningar inom trähusarkitekturen. Detta inkluderar allt från ganska stora verandaförsedda villor i detaljrik så kallad schweizerstil, med "snickarglädje" från sent 1800-tal till mer slutna och kraftfulla villor från tidigt 1900-tal med kubliknande huskroppar, framträdande takformer – gärna brutna – och småspröjsade fönster. Enstaka hus kan även vara putsade, särskilt de med herrgårdskaraktär. Ljusmålad eller faluröd

---

## PLANBESKRIVNING

---

panel är annars det dominerande fasadmaterialet, medan det på taken ligger plåt eller tegelpannor.

Av huvudbyggnadernas ljusa fasadkulörer är olika milda gula nyanser till mer mustiga gul/brunockra vanligt förekommande, men det finns även exempel på gråa och beige hus och andra kulörer som till exempel grönt. Komplementbyggnader har en enklare karaktär, med okomplicerade takformer och takmaterial som takpapp.

Mellankrigstidens fritidsstugor kan vara faluröda eller timmerbruna och ha spröjsade fönster, tegeltak och farstukvistar. Efter inflytande från 1930-talets funktionalistiska stil fick en del hus låga takprofiler och mer strama, förenklade former med ospröjsade fönster, ofta i asymmetriska lägen. Ljusa färgsättningar kunde då förekomma parallellt med det nationalromantiskt mörka idealet.

### **Service**

Gammeluddshemmets gästhem i södra delen av planområdet är ett privat sjuk- och rehabiliteringshem. Där finns plats för 32 gäster, varav 9 med demenssjukdom.

Inom planområdet i övrigt finns ingen service.

Närmaste förskola är Sunnebo förskola omedelbart utanför planområdets nordvästra hörn. Cirka 700 meter från planområdet i nordöst ligger Boo gårds skola, som är en F-6 skola. Ca 500 meter åt nordväst finns även Lännerstaskolan med verksamhet inom F-5. Närmaste F-9 skolor är Björknässkolan och Johannes Petri skola, vilka ligger cirka 2 km väster om planområdet.

Vid Prästkragens väg, drygt 1,5 km norr om planområdet, finns livsmedelsbutik, bilprovning, byggmaterialhandel, bilservice, båttillbehör med flera specialsorterade butiker.

Övrig allmän och kommersiell service finns i Orminge centrum, som utgör kommundelscentrum för Boo, drygt 3 km från planområdet.

### **Ytor för rekreation**

Strandzonen med strandpromenaden och området runt Gammeludden är ett attraktivt promenadområde. Strandpromenaden är delvis i relativt dåligt skick, vilket förhindrar att den nyttjas av till exempel barnvagnar och funktionshindrade. Den i dag relativt glesa biltrafiken gör att även vägarna nyttjas som promenadstråk.

Längs Lännerstasunden är stranden mestadels otillgänglig. Privat mark, branta klippor och vassområden gör att det är svårt att ta sig ner till vattenbrynet. En kvalitet är Lännersta strandpromenad och de utsiktspunkter, som från olika platser inom området ger utblickar över sunden.



## PLANBESKRIVNING

---

Inom planområdet ligger ett flertal fornlämningar, som för kulturhistoriskt intresserade utgör utflyktsmål. Intill Gammeludden finns ett högt berg där det tidigare låg en fornborg. Fornlämningarna ligger inom det område som föreslås som kulturreseptatet Baggensstaket.

Från de högsta höjderna har man fin utsikt åt flera håll. De flesta höjderna utgörs dock av privata tomter och är därför inte tillgängliga för allmänheten. Utsiktsberget med den tidigare fornborgen norr om Gammeluddshemmet är ett undantag. Därifrån ser man ut över Lännerstasunden, Baggensstaket, Fladen och delar av Saltsjöbaden.

Naturmarken inom det planerade kulturreseptatet utgör sydöstra Lännerstas största grönområde. Det nyttjas i stor utsträckning för picknick, promenader och lek.

Trollsjön norr om planområdet ingår i ett lokalt naturområde, som utgör naturreservat. Sjön är bevuxen med vattenväxter och är inte lämplig att bada i, men är en lugn oas i en trolsk miljö. Området nås via Trollsjövägen eller Nytorpsvägen genom planområdet eller via stigar, varav flera går genom planområdet.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten varierar och är på flera platser svår på grund av den kuperade terrängen.

### **Vattenområden**

Inom planområdet ingår vattenområden i Lännerstasunden, Fladen och Baggensstaket, dit även allt vatten inom planområdet avrinner. Den uppdämda Trollsjön norr om planområdet har även sin avrinning genom planområdet.

I kustprogrammet som antogs 2011 räknas vattenområdena inom planområdet till Stockholms inre skärgårds övergångsvatten, vilka klassificeras som mycket till extremt skyddade bottnar. Området bedöms ha ett visst naturvärde, även om det är påverkat av bland annat bebyggelse, bryggor och båttrafik samt näringstillförsel från Mälaren, reningsverk och enskilda avlopp. Baggensstaket är tätt trafikerat sommardag, med fartygstrafik och fritidsbåtar som bidrar till såväl vågsvall som utsläpp av bensin, olja, kemikalier med mera. Detta sammantaget medför att naturliga livsmiljöer försvinner, näringsläckaget ökar och artrikedomen missgynnas.

### **Vägar och trafik**

#### **Vägnät**

Planområdet har i grunden ett karakteristiskt vägnät för den småskaliga sommarstugebebyggelse, som området från början avsågs för. Området trafikförsörjs i öst- västlig riktning av Djurgårdsvägen och nordväst ut av Gammeluddsvägen. Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen klassas som uppsamlingsvägar i enlighet med ”Samlad vägstrategi för förnyelseområden”, som ingår som en del i kommunstyrelsens beslut 2006-08-21 om nya principer för förnyelseplaneringen.

---

## PLANBESKRIVNING

---

Området har enskilt huvudmannaskap för vägarna. Lännersta vägförening är väghållare, med undantag för Nytorpsvägen, där Boo gårds vägförening är väghållare.

### **Vägarnas standard**

Vägnätet har med ett ökat åretruntboende förbättrats men håller en låg standard, såväl bärighetsmässigt som trafiktekniskt med avseende på sikt, horisontal- och vertikalgeometri samt dränering. Vägfyllningen utgörs till stor del av siltig och/eller mullhaltig jord, medan friktionsjorden huvudsakligen utgörs av siltig morän och siltmorän. Ställvis påträffas även tjälfarliga lerlager.

### **Fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik**

De mest trafikerade vägarna i planområdet är idag Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen. Korsningen mellan dessa vägar är en knutpunkt för trafiken i området, men samtidigt en plats med något otydlig trafiksituation. Trafiken på vägarna i området beräknas öka i och med ökat permanentboende och fler avstyckade fastigheter.

Inom planområdet finns inga anlagda gång- och cykelbanor. Bilvägarna används även för gång- och cykeltrafikanter. Strandpromenaden utgör en promenadstig, som inom vissa delar ligger på enskilt ägda fastigheter.

### **Parkering och angöring**

Parkering och angöring sker på egna tomter. Vissa tomter har ingen direkt anslutning till allmän väg, varför angöring sker över angränsande tomter eller naturmark. Gammeluddens parkering används främst för deras egen verksamhet, men utnyttjas idag även av besökare till området.

### **Kollektivtrafik**

Ingen kollektivtrafik finns idag inom planområdet. De närmaste busshållplatserna finns vid Sockenvägen cirka 500-600 meter från plangränsen. Sockenvägen trafikeras av relativt tät linjetrafik. En mindre infartsparkering finns vid Gammeluddsvägen/Sockenvägen.

Waxholmsbolaget bedriver gles båttrafik vid Boo gård, cirka 800 m från planområdets östgräns.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Ingen samordnad hantering av vatten-, avlopps-, eller dagvattenledningar finns idag i området. Ett av huvudsyftena med planläggningen är därför ett samordnat kommunalt anläggande av nya ledningar.

De flesta fastigheter i området har enskilda vatten- och avloppslösningar. En del är otillräckliga och påverkar den omgivande miljön negativt på grund av utsläpp.

## PLANBESKRIVNING

---

En provisorisk ledning med kommunalt dricksvatten försörjer Gammeluddens vårdhem och ett antal bostäder söder om Djurgårdsvägen med dricksvatten. Ledningen är påkopplad på den dricksvattenledning som ligger i Djurgårdsvägen väster om planområdet. Anledningen till denna lösning är att det tidigare var problem med att få tillräckligt med dricksvatten till Gammeluddshemmet.

### Dagvatten

Dagvattenavrinningen i området sker huvudsakligen från norr till söder mot Lännerstasunden. Avrinningen koncentreras till de dalstråk där även lokalvattna är lokaliserade.

Problemområden för dagvatten har identifierats i förstudien. På några platser uppstår instängda områden där dagvatten från vägen inte kan rinna undan i vägdikena. I delar av området, främst nedströms från Trollsjön, finns vattensjuka områden. Kommunens dagvattenledningar underlättar avrinningen från området, men fastighetsägarna måste själva hantera de höga dag- och grundvattennivåerna på de aktuella fastigheterna. Vissa fastigheter har dock på grund av geohydrologiska förutsättningar mindre goda möjligheter för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Dagens grundvattennivåer påverkas idag av vattenuttag ur privata brunnar och infiltration av spillvatten i enskilda avloppsanläggningar. Vattenbalansen i området påverkas även av hur grundvattenflödena i jordlagren och berggrunden samverkar.

### Värme, el och avfall

Befintliga villor och fritidshus värms upp med egna anläggningar. För elförsörjningen finns en nätstation vid korsningen Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen.

Närmaste återvinningsstation för förpackningar, tidningar, glas och batteriinsamling finns vid Boo gård skola cirka 700 meter nordöst om planområdet. En tidningscontainer finns i området vid korsningen Djurgårdsvägen/Gammeluddsvägen. Hushållsopor och komposterbart avfall hämtas vid varje fastighet.

## PLANFÖRSLAGET

### Allmänt

Detaljplanens huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa byggrätter för permanentbostäder, att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar samt att rusta upp vägsystemet. Detaljplanen syftar vidare till att skydda områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö. Allmänna anläggningar och ytor såsom vägar, gångvägar och lekplatser har utformats så att de ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område i likhet med angränsande områden.

---

## PLANBESKRIVNING

---

Detaljplanen möjliggör att det genom avstyckning skapas cirka 30 nya villor. Tillkommande fastigheter har utformats med utgångspunkt från bland annat natur- och kulturvärden. Nya fastigheter skapas främst genom avstyckning från befintliga fastigheter, medan fyra fastigheter skapas helt eller delvis av tidigare obebyggd mark och i anslutning till större föreslagna naturmarksområden. Dessutom kommer detaljplanen att möjliggöra att fastigheter som tidigare var obebyggda eller bebyggda med mindre hus kan bebyggas med bostäder anpassade för permanentboende.

Inom det område där det tidigare planerades för en förskola har planen reviderats, januari 2014, för att här istället medge en grupphusbebyggelse. Området kan rymma cirka 10 bostadslägenheter. Hustyp, antal lägenheter eller upplåtelseform är inte låst.

Fastighetsindelningen styrs genom en planbestämmelse som anger hur många tomter som får bildas inom respektive kvarter/fastighet. När detaljplanen vunnit laga kraft är det inte tillåtet med fler avstyckningar utöver de som planen medger. Fastighetsplaner har upprättats på specifika områden för att möjliggöra och styra en ändamålsenlig fastighetsindelning. Syftet med fastighetsplanerna är att styra fastighetsindelningen för ett område omedelbart öster om den nya sträckningen av Sieverts väg, samt för att lösa infart och sophantering för vissa fastigheter. Fastighetsplanerna har handlagts separat, men följer planförslaget. Fastighetsplanerna antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden, och villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft.

Byggrätternas storlek är delvis beroende av fastighetens storlek och våningsantalet. Bostadshusen i planområdet föreslås som friliggande hus, med undantag för grupphusområdet och de två tomterna för ett parhus i anslutning till det planerade kulturreservatet. I främst den södra delen av planområdet finns bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde, varför både befintlig och ny bebyggelse där kommer att ha vissa restriktioner i utformningen. Värdefull växtlighet och mark skyddas, både genom att viss naturmark avsätts i planen som allmän platsmark och genom särskilt skydd för utpekade objekt på enskilda tomter.

Det befintliga sjuk- och rehabiliteringshemmet Gammeluddshemmet i södra delen av planområdet får enligt planförslaget möjlighet till utbyggnad nordöst om befintlig anläggning.

De natur- och parkområden som ligger i planområdets centrala södra delar kommer att utgöra huvuddelen av det planerade kulturreservatet Baggensstäket. En ny lekplats föreslås inom reservatet. Intill Djurgårdsvägen planeras för en mindre bollplan. Den del av Lännersta strandpromenad som ligger inom allmän plats kommer att rustas upp för att öka tillgängligheten till den. För den del av promenaden som ligger på tomtmark ligger befintligt servitut för gångvägen kvar. Detta tillsammans med strandskyddsförordnandet medger allmäntillgängligheten, men ger inte kommunen möjlighet till upprustning och skötsel.

## PLANBESKRIVNING

---

Planområdet ska förses med kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp samt allmänna platser (vägar, park- och naturmark). Vägarnas standard ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område. I huvudsak behålls nuvarande vägnät. Nytorpsvägen i planområdets nordöstra hörn förlängs för att få en bättre lutning på tillfartsvägen till ett antal fastigheter. Vidare byggs Sieverts väg om så att dess utfart sker på Djurgårdsvägen istället för på Gammeluddsvägen, på grund av siktförhållanden, vägbredd, kurvradie och lutning på den befintliga Sieverts väg. Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen kommer att förses med gångbanor.

Med hänsyn till områdets topografi och för att undvika djupa schakter kommer den största delen av planområdet att försörjas med ett så kallat LTA-system (lätryckavlopp). Planförslaget innebär att arealen hårdgjorda ytor ökar, vilket medför att dagvattenavrinningen från området ökar och sker snabbare. Dagvattnet ska därför så långt som möjligt infiltreras på enskild tomtmark.

### Landskapsbild

Förslaget bygger i princip på befintlig vägstruktur och fastighetsindelning. Det gör att landskapets huvudsakliga karaktär kan bibehållas. Den största påverkan på landskapsbilden är att området förvandlas till ett permanentbostadsområde med betydligt större hus.

Detaljplanen bygger på inventering av fastigheterna där en bedömning gjorts av bebyggelse, natur, topografi och kulturmiljö. Områdets exponering från Lännerstasunden samt dess kultur- och naturmiljövärden har varit avgörande för byggrätternas storlek och placering. För att begränsa påverkan på landskapsbilden och vyn från Lännerstasunden finns det utformningskrav på nybyggnad inom de delar av planområdet som är kulturhistoriskt intressanta eller högt belägna.

För att kunna behålla landskapsbilden med stora ”naturtomter” i den södra delen av planområdet föreslås tomtstorlekarna vara något större där än i norra delen. Av hänsyn till landskapsbilden tillåts heller inga nya strandtomter.

Vidare ställs krav på att för landskapsbilden och närmiljön värdefulla träd och markområden ska bevaras. Viktiga bergsbranter skyddas med en planbestämmelse om att marken i dessa områden inte får bebyggas. Av särskild betydelse ur kulturhistorisk synvinkel är att de alléer som finns på fastigheten Lännersta 1:4 skyddas.

Utbyggnaden av Gammeluddshemmet kommer att ha viss påverkan på landskapsbilden. Utbyggnaden kommer till viss del att skymma delar av berget med fornborgen och dess fot. För att begränsa byggnadernas påverkan på landskapsbilden har detaljplanen kompletterats med bestämmelser som styr vårdboendets utbyggnadsmöjlighet och utformning, bland annat vad gäller byggnadshöjd, färgsättning och materialval.

De tomter som planeras i direkt anslutning till reservatet påverkar också landskapsbilden, om än främst lokalt. Entrén till kulturresevatet samt tillgängligheten

---

## PLANBESKRIVNING

---

till fornborgen och upplevelsen av orörd naturmark påverkas. Det befintliga bebyggelsemönstret med östra sidan av Sieverts väg obebyggd bryts.

### Mark och vegetation

Planbestämmelser har införts på kvartersmark för att skydda mark och vegetation. Skyddsbestämmelserna är oftast kombinerade med punktprickad mark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad, plank, mur eller annan tät avskärmade konstruktion som är högre än 0,5 meter. Detta gäller även inom så kallad förgårdsmark.

Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, närmiljön och för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald och/eller för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns. Bestämmelsen avser tallar och ädellövträd med en stamdiameter överstigande 0,15 m i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen. Ädellövträd är alm, ask, avenbok, bok, ek, fågelbär, lind och lönn. Riskträd kan efter marklov få fällas. Ett riskträd är ett dött, skadat eller sjukt träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom.

Inom särskilt känsliga naturområden skyddas både mark och vegetation. Inom dessa områden utgörs marken till största delen av berghällar med grunda jordlager med mossor och lavar och gammal tallskog. Denna naturtyp är känslig för slitage. Sprängning och fyllning kan påverka biotopen negativt och orsaka dränering eller försumpning. Bergsskärningar och höga uppfyllnader är dessutom främmande inslag i området.

Planbestämmelsen  $n_1$  innebär skydd för både mark och vegetation. Värdefulla karaktärsträd eller dungar av träd ska bevaras. Hällar ska skyddas från sprängning eller annan påverkan.  $n_2$  innebär skydd för de gamla biotopskyddade lindalléerna inom fastigheten Lännersta 1:4. Bestämmelsen innebär att allén ska bevaras, men att riskträd kan få fällas med villkor att återplantering av parklind sker. Länsstyrelsen är ansvarig myndighet i dessa frågor.

Vid ansökan om marklov för att fälla ett träd inom n-markerat område bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Vissa träd som ädellövträd och tall har ofta förutsättningar att leva många hundra år. Det kan finnas särskilda skäl att fälla enstaka träd, som att till exempel möjlighet att ordna sin tomt. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning. För eventuella åtgärder i anslutning till lindallén krävs länsstyrelsens dispens från biotopskyddet.

Större delen av natur- och parkområdet i södra delen av planområdet kommer att säkerställas som kulturresevat. Det planerade kulturresevatet är i planförslaget utlagt som naturmark. Skötsel föreskrifter tas fram för kulturresevatet för att skydda kultur-

---

## PLANBESKRIVNING

---

och naturvärdena. Trollsjön med dess omgivningar norr om planområdet utgör naturreservat.

En remsa naturmark kommer att sparas för att bevara möjligheten att ta sig till fots mellan Hälsingevägen och Djurgårdsvägen. Vändplanen på Hälsingevägen utformas med hänsyn till att gående ska kunna ta sig ner från den och vidare söderut. Dock kommer ingen anlagd gångstig anordnas, då området är svårtillgängligt på grund av topografin.

### Kulturmiljö

I kommunens kulturmiljöprogram utpekas området mellan Djurgårdsvägen och farleden som en kulturmiljö av lokalt intresse, en farledsmiljö med före detta sommarvillbebyggelse från 1800-talets slut och 1900-talets första del. För detta område gäller enligt kulturmiljöprogrammet att befintlig bebyggelses individuella arkitektur och tidstypiska drag ska respekteras, medan ny bebyggelse ska underordnas bebyggelse- och landskapsbild. Vidare ska tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden respekteras, särskild hänsyn tas vad gäller strändernas natur- och kulturmiljö och vägars karaktär respekteras i möjligaste mån.

För det i kulturmiljöprogrammet utpekade området har en inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse gjorts. Syftet var att utifrån denna kunna utforma planförslaget för att skydda den befintliga bebyggelsen, samt styra utformningen av ny bebyggelse.

För befintlig bebyggelse finns olika skyddsbestämmelser, beroende på de specifika byggnadernas kulturhistoriska värde. Mycket värdefulla byggnader som inte får rivras förses med q<sub>1</sub>. För den särskilt kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden på fastigheten Lännersta 1:4 (Lindängen) finns en utökad skyddsbestämmelse, q<sub>2</sub>. En komplementbyggnad till Gammeluddens vårdboende har rivningsskydd för sockeln, q<sub>3</sub>. Kulturhistoriskt intressanta byggnader får en varsamhetsbestämmelse, k. Bestämmelsen innebär att åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid, samt att tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering och arkitektoniskt uttryck. För byggnader betecknade med k och q ställs särskilda krav för utformning av ny bebyggelse samt för omfärgning eller byte av fasad-, fönster- och takmaterial samt andra åtgärder som påverkar byggnadens och miljöns utseende.

Nyttillkommande bebyggelse söder om Djurgårdsvägen, samt inom de områden som angränsar dit, har bestämmelser, betecknade f med index, vilket syftar till att ny bebyggelse på olika sätt ska underordnas bebyggelse- och landskapsbild.

Lännersta strandpromenad har förutom ett rekreativt värde även ett kulturhistoriskt värde, då denna anlades i samband med att ångbåtstrafiken kom i gång i slutet av 1800-talet.

---

## PLANBESKRIVNING

---

De fornlämningar som finns inom planområdet ligger huvudsakligen på naturmark och inom det blivande kulturreseptatet. Fornlämningarna skyddas av kulturmiljölagen. För att undvika intrång i den fornlämning som ligger invid Djurgårdsvägen i planområdets östra del sker breddning av Djurgårdsvägen i huvudsak på dess norra sida. De tre registrerade platserna med lösfynd från "Slaget vid Stäket" 1719 kan komma att påverkas av planerade väg- och parkeringsutvidgningar. Åtgärderna kräver därför kommunikation med länsstyrelsen.

Fornlämningarna ingår i en kulturhistoriskt intressant miljö i anslutning till Baggensstäket, som är en del av ett planerat kommunalt kulturreseptat. Syftet med kulturreseptat Baggensstäket är att bevara och utveckla områdets värden för kulturhistoria, rekreation och biologisk mångfald. Reseptatets kulturhistoriska värden är framförallt knutna till Baggensstäkets långvariga strategiska läge vid vattenvägen in mot Stockholm, med försvarshistoriska lämningar. De kulturhistoriska värdena utgörs även av hävdade marker samt park- och trädgårdshistoriska inslag.

R-registrerade fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen. Åtgärder som berör dessa kräver kommunikation med länsstyrelsen, som fattar beslut om arkeologisk utredning. Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som inte framgår av R-markeringen på plankartan. Områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall. Planens vattenområde är av marinarkeologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen, som fattar beslut om marinarkeologisk utredning.

### **Bostadsbebyggelse**

Den tillkommande bebyggelsen i planområdet utgörs av bostäder för permanentboende samt utbyggnad av Gammeluddshemmet. Genom avstyckning från befintliga fastigheter möjliggör detaljplanen att det skapas cirka 30 nya fastigheter för friliggande småhus, två parhus samt en grupphusbebyggelse innehållande cirka 10 bostadslägenheter. Dessutom kommer detaljplanen att medföra att fastigheter, som tidigare var obebyggda eller bebyggda med mindre hus, kan bebyggas med bostäder anpassade för åretruntboende. Sammantaget kan planområdet innehålla cirka 160 bostadslägenheter. Eventuella komplementbostadshus, så kallade Attefallshus, är ej inräknade.

Fastighetsindelningen styrs till viss del genom en planbestämmelse, e<sub>2</sub>, som anger hur många fastigheter som får bildas inom respektive kvarter. När detaljplanen vunnit laga kraft är det inte tillåtet med fler avstyckningar utöver de som planen medger. Parallellt med detaljplanarbetet har åtta fastighetsplaner utarbetats.

Med undantag för grupphusbebyggelsen på fastigheten Lännersta 1:876 tillåts endast en huvudbyggnad inom varje bostadsfastighet. Byggrätten för huvudbyggnaderna regleras för samtliga bostadsfastigheter i området av någon av planbestämmelserna e<sub>1</sub>, e<sub>3000</sub>, e<sub>4</sub> och e<sub>7000</sub>.



---

**PLANBESKRIVNING**

---

För e<sub>1</sub> anges att bebyggelsen ska vara utformad som friliggande bostadshus och endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Nockhöjden beräknas från medelmarknivån till taknock. Denna bestämmelse omfattar de flesta av områdets fastigheter.

Huvudbyggnad på fastighet större än 1000 kvadratmeter får ha en högsta nockhöjd om 8,0 meter och får maximalt uppta en byggnadsarea, det vill säga yta på marken, på 8 % av fastighetens landareal, dock ej större än 140 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,5 meter får maximalt uppta en byggnadsarea på högst 11 % av fastighetens landareal, dock högst 180 kvadratmeter.

Huvudbyggnad på fastighet mindre än 1000 kvadratmeter får ha en högsta nockhöjd om 8,0 meter och får maximalt uppta en byggnadsarea på 80 kvadratmeter.

Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6,5 meter får maximalt uppta en byggnadsarea på högst 110 kvadratmeter.

Befintliga huvudbyggnader vars höjd eller byggnadsarea överskrider den generella bestämmelsen om tillåten byggrätt som anges i e<sub>1</sub>, införs bestämmelserna romb med höjdangivelse och e<sub>3000</sub>, som anger högsta nockhöjd respektive största byggnadsarea för huvudbyggnad. Syftet att införa denna byggrätt är att befintliga större villor ska få stöd av detaljplanen. Befintlig altan som räknas in i huvudbyggnadens byggnadsarea ingår inte i den byggrätt som tillåts genom bestämmelserna som reglerar huvudbyggnadernas byggrätt. Detta då altanen i sådant fall skulle kunna rivas och altanens byggnadsarea istället skulle kunna användas för att bygga till befintlig huvudbyggnad med motsvarande yta. Ett sådant möjliggörande bedöms inte förenligt med detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö.

På fastigheten Lännersta 1:876 tillåts grupphusbebyggelse. Fastighetens byggrätt regleras i planbestämmelsen e<sub>4</sub>. Huvudbyggnader får sammantaget ej uppta större byggnadsarea än 10% av fastigheten. Utöver detta får maximalt 20 kvadratmeter komplementbyggnad uppföras per lägenhet och maximalt 30 kvadratmeter gemensam byggnad för till exempel sophantering uppföras. Utöver ovan angivna byggrätt får även balkong som skjuter ut max 2,5 meter från fasad byggas.

På del av fastigheten Lännersta 11:162, invid Sieverts väg, tillåts ett parhus med maximalt två bostadslägenheter. Byggrätten för huvudbyggnaderna regleras genom planbestämmelsen e<sub>7</sub>. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter per fastighet. Med parhus avses två enbostadshus sammanbyggda i gemensam fastighetsgräns.

För den friliggande bostadsbebyggelsen är den största sammanlagda tillåtna byggrätten för komplementbyggnader, till exempel uthus och garage, 60 kvadratmeter, varav den största enskilda byggnaden får vara maximalt 40 kvadratmeter. Högsta tillåtna nockhöjd

---

**PLANBESKRIVNING**

---

för komplementbyggnader är 4,8 meter. Nockhöjden beräknas från medelmarknivån till taknock.

För befintliga komplementbyggnader som överstiger högsta tillåtna nockhöjd införs en bestämmelse om högsta tillåtna totalhöjd som motsvarar befintlig höjd. Utöver högsta tillåtna totalhöjd får mindre byggnadsdelar, till exempel skorstenar, ventilationer och dylikt uppföras. För parhusen vid Sieverts väg är den största sammanlagda tillåtna byggrätten för komplementbyggnader begränsad till 40 kvadratmeter per fastighet.

För de fastigheter som har komplementbyggnader som enskilt eller sammanlagt överskrider den generella byggrätten för komplementbyggnader införs i vissa fall bestämmelserna e<sub>5</sub>000/000 och e<sub>6</sub>000. Detta omfattar komplementbyggnader som är kulturhistoriskt värdefulla eller bedömts av större värde.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Mot gata reglerar prickmark att nya byggnader inte kan placeras närmare gatan än cirka 6,0 meter. För de fastigheter vars befintliga huvudbyggnader ligger närmare fastighetsgräns än 4,5 meter införs bestämmelsen p<sub>1</sub>. Bestämmelsen anger att befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter, men att tillbyggnad eller ny byggnad ska uppföras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Det bedöms inte lämpligt att tillbyggnad och ny bebyggelse placeras närmare fastighetsgräns än detaljplanens generella bestämmelser. Detta med hänsyn till planens syfte att bevara områdets karaktär och värdefulla bebyggelsemiljö, där husens placering i terrängen är fri och tomterna luftiga, samt med hänsyn till likabehandlingsprincipen och berörda grannar. Vilka befintliga huvudbyggnader som berörs av denna bestämmelse framgår av plankartan med tillhörande grundkarta. Syftet med planbestämmelsen är att befintliga huvudbyggnader får stöd av detaljplanen.

Med undantag för grupphusbebyggelsen på Lännersta 1:876 och Gammeluddens vårdhem, Lännersta 11:162 och del av 10:1, begränsas antalet lägenheter i huvudbyggnad till maximalt två, därutöver kan bygglovsbefriade komplementbyggnader tillkomma..

I delar av planområdet finns områden som i förstudien har konstaterats ha höga grundvattennivåer, troligtvis på grund av vattenuppträngning från den uppdamade Trollsjön. Eftersom det inom dessa områden inte är lämpligt med bostäder, styr en planbestämmelse att endast komplementbyggnader får uppföras här. Denna bestämmelse gäller ett antal fastigheter längs Trollsjövägen och Gammeluddsvägen; Lännersta 1:309, 1:312, 1:313, 1:316, 1:321, 1:322, 1:325 och 1:644. Risken för höga grundvattennivåer kan dock inte uteslutas på fastigheter som angränsar till ovanstående eller ligger inom övriga delar av planområdet. Källare bör undvikas inom och i anslutning till dessa fastigheter. För grundläggning av byggnader här måste särskild hänsyn tas till grundvattenriskerna.

---

## PLANBESKRIVNING

---

Särskilda bestämmelser finns för de byggnader som har kulturhistoriska värden. I den södra delen av planområdet, där bebyggelsen syns från Lännerstasunden och det finns stora kulturhistoriska värden, ställs det även krav på den nya bebyggelsens utformning. Se avsnittet om kulturmiljö ovan för detaljer.

För att begränsa påverkan på landskapsbilden och vyn från Lännerstasunden finns det utformningskrav även på nybyggnad inom de delar av planområdet som är högt belägna, främst norr om Djurgårdsvägen.

### Vårdboende

Det befintliga sjuk- och rehabiliteringshemmet Gammeluddshemmet i södra delen av planområdet får enligt planförslaget möjlighet till utbyggnad nordöst om befintlig anläggning. Dessutom möjliggörs för påbyggnad med en våning av den befintliga norra byggnadskroppen samt en mindre tillbyggnad mot väster. Hela anläggningen kommer även fortsättningsvis främst att användas för vårdboende. Avsikten har dock i planarbetet varit att inom Gammeluddshemmet möjliggöra för trygghetsboende, seniorboende, anhörigboende och liknande.

Antalet våningar begränsas huvudsakligen till två, medan en byggnadskropp får möjlighet till tre våningar. För att säkerställa en god och till området väl anpassad gestaltning av tillkommande bebyggelse ställs krav på att utformningen av den nya bebyggelsen ska anpassas till befintlig arkitektur, skala och färgsättning. Tillbyggnaden i väster får endast utformas med faluröd träpanel och grå putsad sockel. Taktäckning ska vara falsad plåt eller takpapp i mörk färg eller med kulör lik lertegel. Knutar och omfattning ska vara i kulör lika fasad och takvinkel högst 18 grader. Genom att ny och befintlig bebyggelse får något olika uttryck blir det tydligt vilka byggnadsdelar som är senare tillskott.

Tillbyggnaden i norr är placerad så att avstånd lämnas mot strandpromenaden och att bergsprängning undviks. Utbyggnaden kommer att följa bergets form och kommer till viss del att dölja foten av berget med fornborgen.

En allmäntillgänglig gångväg planeras över Gammeluddens tomt, för att fungera som alternativväg vid högvatten och havsnivåhöjning. Denna alternativa gångväg kommer att gå genom en portik mellan den befintliga anläggningen och den västra tillbyggnaden. Det är viktigt att denna portik ges tillräcklig bredd och höjd och utformas så att den uppfattas och kan fungera som allmäntillgänglig gångväg. Den fria höjden bör inte understiga 3,0 meter.

Parkering för vårdboendet sker på kvartersmark. Nya parkeringsplatser kan anläggas väster om den befintliga tillfartsvägen. Ett natursläpp planläggs här mellan lokalgatan och naturmarken för att möjliggöra en gångstig.

### Service

Ingen kommunal eller kommersiell service föreslås inom planområdet.

---

## PLANBESKRIVNING

---

### **Strandpromenaden och övriga gångstigar**

Strandpromenaden behöver rustas för att öka tillgängligheten till denna. Den kommer även fortsättningsvis att vara en stig av varierande bredd och standard. Där så är möjligt bör mötesplatser och sittplatser ordnas. Vid upprustning av strandpromenaden ska ambitionen vara att skona naturen så mycket som möjligt och inte onödigtvis schakta i jord eller spränga berg. Det innebär att strandpromenaden ska anpassas till de marktekniska förutsättningar som finns utmed strandkanten. Låglänta partier som riskerar att översvämmas vid högvatten bör anläggas på trädäck eller uppfylld mark.

Upprustningen av strandpromenaden ska anpassas till den kulturhistoriska miljön, så att strandskoning och murar rustas på ett sätt som så långt möjligt överensstämmer med befintliga anläggningar. Den del av strandpromenaden som utgör tomtmark får inte bebyggas. Strandskyddsförordnandet och befintligt servitutet kommer därför att ligga kvar på denna del, för att medge allmäntillgängligheten.

Nya gångstigar kommer att anläggas mellan Gammeluddsvägen och Trollsjövägen, mellan Trollsjövägen och Sunnebovägen och från Trollsjövägen till naturreservatet.

### **Ytor för lek och rekreation**

De natur- och parkområden som ligger i anslutning till planområdets centrala södra delar kommer att utgöra huvuddelen av det planerade kulturreservatet Baggensstäket. Tillgängligheten till dessa områden, med fornlämningar och utsiktspunkter, kommer att öka till följd av de anläggningar och stigar som kommer att färdigställas.

Trollsjön med dess omgivningar norr om planområdet utgör naturreservat. Områdets huvudsakliga entré kommer att nås via Nytorpsvägen, där det inom planområdet möjliggörs för parkeringsplatser för besökande till reservatet. De stigar som leder genom planområdet mot det blivande naturreservatet bevaras eller dras om, för att tillgängligheten till naturen ska bibehållas eller förbättras.

En ny lekplats föreslås vid Gammeluddsvägen i anslutning till det planerade kulturreservatet. Intill Djurgårdsvägen planeras för en mindre bollplan som kan spolas vintertid.

### **Vattenområden och bryggor**

Inga större förändringar planeras att ske för de vattenområden som ingår i planområdet, Lännerstasunden, Baggensstäket och Fladen. Strand- och vattenområde har strandskyddsförordnande. Privata bryggor finns utmed stranden för de fastigheter som har strandlinje eller en i servitut fastställd brygggrätt.

Utöver de fastigheter som har en bostadsfastighet som angränsar till stranden kommer tre fastigheter, Lännersta 1:18, 1:101 och 1:372, att få möjlighet att uppföra en gemensam brygga. Befintliga bryggor ska rivas. Bryggan förutsätts utgöra en gemensamhetsanläggning.

---

## PLANBESKRIVNING

---

Ett 15-tal små bryggor i Fladen, öster om Gammeludden, med eftersatt underhåll föreslås rivas och ersättas med en ny brygga. Bryggan ska placeras längs med stranden och förses med bommar. Området för bryggan upplåts med arrende till en bryggförening med medlemmar inom planområdet. Bryggan får inte inhägnas.

Nyttillkommande privata bryggor ska följa Nacka kommuns ”Riktlinjer för bryggor och andra anordningar i vattnet i Nacka kommun”, beslutade i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2009-11-11. Detta innebär att bryggor ska anpassas till vad som är lämpligt på platsen och inte får gå längre ut än cirka 10 meter från stranden eller vara större än cirka 20 kvadratmeter över vattenytan vid normalvattenstånd. Komplettering av privata bryggor tillåts inte om bryggan redan har en area över 20 kvadratmeter.

I anslutning till det blivande kulturresevatet möjliggörs för en allmän brygga, vilken främst kommer att användas av museiverksamheten ”Hamn”, men kan även framledes kunna trafikeras av den reguljära skärgårdstrafiken.

Befintliga bryggor på allmän platsmark och kommunalt vattenområde som inte har tillstånd eller servitut kommer att rivas.

### Vägar och trafik

#### Vägnät

I huvudsak behålls nuvarande vägnät. Nytorpsvägen, i planområdets nordöstra hörn, förlängs för att få en acceptabel lutning. Sieverts väg byggs om så att dess utfart sker på Djurgårdsvägen istället för mot Gammeluddsvägen, på grund av dåliga siktförhållanden, vägbredd, kurvradie och lutning på den befintliga Sieverts vägs östra del.

Detaljplanen möjliggör permanentboende och en viss förtätning, vilket resulterar i både ökat antal motorfordon, gående och cyklister. En ökad byggtrafik kommer att ske i samband med utbyggnaden.

För att få en tillfart till det kommunala vägnätet måste några fastigheter tillföras kommunal mark eller i vissa fall ordna tillfart genom att bilda servitut eller en gemensamhetsanläggning.

Tillfarten till fastigheten Lännersta 41:3 utgör även en del av Lännersta strandpromenad. Sophantering för fastigheten sköts på en yta avsedd för uppställning av sopkärl vid Djurgårdsvägen. Denna yta kommer fastighetsmässigt att vara en del av huvudfastigheten Lännersta 41:3. Avsikten med denna lösning är att minimera trafik av tunga fordon. Möjlighet för enstaka tunga fordon att använda vägen krävs dock, till exempel för snöröjning, flyttbilar och byggtrafik.

Kommunala vägar förses med vändplaner för att klara sophantering och snöröjning. Med hänsyn till de begränsade utrymmena går det inte att uppfylla de arbetsmiljökrav

---

## PLANBESKRIVNING

---

på vändplaner (9 meters radie) som sophanteringens ställer, sophämtning måste då ske på annan lämplig plats.

Till grund för detaljplaneringen av vägarna ligger Swecos projektering från 2015. Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen klassas som uppsamlingsvägar och utförs med 4,5 meter bred körbana samt 1,75 meter bred gångbana på en sida, på de delar där det är möjligt. Övriga vägar klassas som lokalgator och utförs med 3,5 m bred körbana med mötesplatser. Högsta hastighet 30 km/h förutsätts gälla inom hela planområdet.

Båda gatusektionerna har en stödremsa om 0,25 meter och diken vilka utformats olika beroende på hur trångt sektionen ligger. Alternativet med skärvdike med dräneringsledning i botten används där vägområdet inte tillåter normala vägdiken med dikesbotten minst 30 cm under vägens terrassnivå. Utrymmet för breddning av vägen är överlag begränsat i området och en stor del av de projekterade vägdikena utgörs därför av skärvdiken.

Vägslänter utformas med lutningen 1:2 för inner- och ytterslänter. Bergskärning utformas med lutning 4:1. Smärre profiljusteringar kan bli aktuella. Vägarnas geometriska standard förbättras på de sämsta ställena.

För att förbättra trafiksäkerheten i anslutning till de korsningar där Djurgårdsvägen möter Gammeluddsvägen och Trollsjövägen föreslås säkerhetshöjande åtgärder. Korsningen mellan Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen ändras för att få bättre trafiksäkerhet och tydligare trafikföring med Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen som genomgående huvudstråk. Detta sker genom att vägarna rätas ut med större radier samt förses med trafiksäkerhetshöjande åtgärder genom siktförbättringar och övergångställena. Som en ytterligare säkerhetshöjande åtgärd kommer inte in- och utfarter från enskilda fastigheter i anslutning till dessa korsningar att tillåtas.

### **Bärighet**

Vägarnas bärighet och dränering ska förbättras och dimensioneras för klass BK 1. Vägarna beläggs med asfalt. Vid dimensionering av gator ska beaktas den stora variationen av befintlig väggropps och underliggande jordlagars material.

### **Belysning**

Samtliga vägar förses med belysning.

### **Markinlösen och släntanpassning**

För att vägarna och gångvägarna i området ska få tillräcklig standard behöver de breddas och i vissa fall rätas ut. Följaktligen behöver även vägområdena, inklusive stödremсор och diken, breddas. Hela vägområdena ska efter plangenomförandet utgöras av kommunal mark, varför markområden i anslutning till vägarna behöver lösas in av kommunen. Många av vägarna ligger idag på kommunala fastigheter, medan delar av främst Sieverts väg och Djurgårdsvägen är privat ägda.

---

## PLANBESKRIVNING

---

Utöver markinlösen krävs det längs delar av vägarna och gångvägarna släntanpassning på kvartersmark för att ge utrymme för slänter och skärningar.

### **Parkering och angöring**

Privat biluppställning förutsätts ske inom den egna fastigheten. Parkeringsbehovet för bostadsbebyggelsen är två bilplatser/lägenhet. I samband med en upprustning av vägnätet behöver en del infarter justeras i plan eller profil för en god anpassning till vägen.

Naturreseptatet Trollsjön kommer att ha sin huvudsakliga entré via Nytorpsvägen. I anslutning till Nytorpsvägen möjliggörs inom planområdet för ett antal parkeringsplatser för besökande till reservatet. Allmän parkering med ett tiotal p-platser för besökande till kulturreseptatet anordnas vid södra delen av Gammeluddsvägen.

### **Kollektivtrafik**

Någon kollektivtrafik in i området planeras inte, då vägarna till området och inom området inte är anpassade för busstrafik. Området försörjs med bussar på Sockenvägen.

### **Gångtrafik**

Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen kommer att förses med gångbanor. Gångvägar finns planlagda på ställen där dessa binder ihop olika bilvägar, och på så sätt fungerar som genvägar för gångtrafikanter.

Gångsystem i eller i anslutning till kulturreseptatet utgörs av gångvägar och stigar.

Strandpromenaden runt Gammeludden kommer inte att klara Nacka kommuns standardkrav för strandpromenader vad gäller höjdsättning till följd av den framtida havsnivåhöjningen som klimatförändringen beräknas medföra. För att ha en alternativväg vid högvatten och vid höjd havsnivå kommer en gångmöjlighet att finnas över Gammeluddens fastighet. Denna möjlighet styrs i detaljplanen genom ett så kallat x-område, där marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik och det underhåll som denna behöver. En viss del av x-området går genom en portik mellan två byggnadskroppar på vårdboendet.

Del av Lännersta strandpromenad, som är av kulturhistoriskt och rekreativt intresse, är utlagd som allmän plats för att trygga promenadens framtida allmäntillgänglighet. Vid genomförandet ska promenadvägen rustas upp som en stig med god tillgänglighet. Där möjlighet finns kan sittplatser anordnas.

### **Buller**

Trafikbullret bedöms inte överstiga de ekvivalenta eller de maximala riktvärden som anges i kommunens översiktsplan. Hela planområdet beräknas efter plangenomförandet klara de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan för ekvivalent och maximal ljudnivå från biltrafiken.

---

## PLANBESKRIVNING

---

Fastigheter närmast strandlinjen kan uppleva båttrafiken som störande, men där tillkommer inga nya bostadsfastigheter.

De nya fastigheterna och en fullständig utbyggnad av området kan medföra att bullernivån ökar något, men ökningen bedöms bli marginell. Under utbyggnadsskedet får man räkna med en tillfällig ökad andel tung trafik.

### **Radon**

Ett mindre område i den norra delen av planområdet har förhöjd radonhalt i berggrunden, och klassas som högriskområde för markradon.

### **Tillgänglighet**

För allmänna platser, framför allt på gångvägar, ska god tillgänglighet eftersträvas. På grund av de topografiska förutsättningarna är detta dock inte helt möjligt.

### **Trygghet och säkerhet**

Nacka arbetar med visionen ”Trygg och säker kommun”. Arbetet syftar till att öka kunskaperna om hur man kan skydda sig själv och andra mot olyckor och brott. I planeringsssammanhang är det framförallt frågor om trafiksäkerhet, brandsäkerhet och brottsförebyggande åtgärder som är viktiga att beakta.

När det gäller trafiksäkerhet föreslås förbättringar av vägnätet framför allt av trafiksäkerhetsskäl. Vägarna ska vara lättframkomliga och sikten vara god. I planområdet förses Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen med gångbanor med belysning.

Brandsäkerheten har beaktats genom att det ska vara möjligt att med utryckningsfordon nå samtliga fastigheter. Att vägarna får den utformning och bärighet som föreslagits är avgörande för att olika utryckningsfordon ska nå fram.

Branta bergspartier inom naturmark kan behöva säkras med fallskyddsstängsel.

Ur brottsförebyggande synvinkel kan trygghet skapas genom att samla flera trafikslag. Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen ska fungera för både fordon, cyklar och gående. För de gående är det en trygghet att kunna ta sig fram på en väl belyst separat gångbana men samtidigt ha kontakt med bilar och bebyggelse.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Kommunala vatten- och spillvattenledningar ska byggas ut och samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala vatten och avloppsnätet. Med hänsyn till områdets topografi och för att undvika djupa schakter kommer den största delen av planområdet att försörjas med ett så kallat LTA-system (lättryckavlopp). Det innebär att spillvattnet pumpas fram i ledningar, som vanligen är grunt förlagda och placerade i en isolerad



---

## PLANBESKRIVNING

---

låda med värmekabel. De grunt förlagda ledningarna med små rördimensionerna innebär, jämfört med självfallsledningar, begränsade ingrepp i mark och natur.

Vatten- och spillvattenledningar samförläggs, så långt som möjligt, med en värmekabel i en isolerlåda. Från dessa huvudledningar sker avsättning för serviser till de enskilda fastigheterna. Inom varje fastighet anläggs en pump.

Ett utbyggt kommunalt vatten- och avloppsnät medför att belastningen av närsalter med mera på mark, grundvatten och ytvatten kommer att minska. Både grundvattenkvalitet som kustvattenkvalitet förväntas därmed förbättras. När fastigheter ansluts till vatten- och avloppsnätet minskar uttaget av grundvatten och en bättre balans kommer att uppnås mellan nybildning och uttag av grundvatten. Men vid sprängningar för bland annat ledningar och nybyggnation av hus finns en risk att bergets sprickzoner påverkas och därmed grundvattnet.

Omfattning och placering av två brandposter har skett i samråd med brandförsvaret. Placeringen av brandposter ska läggas fast i detaljprojekteringen.

### **Dagvatten**

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar. Detta ger en snabbare avrinning från området med ökade tillfälliga flöden i diken och ledningar. Själva avledningen av dagvatten i diken har dock en viss utjämnande effekt av flödena.

I planen föreslås en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark. För att kunna infiltrera allt dagvatten från takytor med mera kan det krävas någon form av fördröjnings- och infiltrationsmagasin. Överskottsvatten ska ledas ut mot diken eller över nedströms belägen fastighet under förutsättning att problem inte uppstår. Vissa fastigheter kan förväntas ha mindre bra förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten beroende på de geohydrologiska förutsättningarna. En bestämmelse finns om att endast lättare byggnader som uthus och garage får uppföras i de delar av planområdet som har dagvattenproblem. På detta sätt kan problem med fukt i källare och sättningar i de aktuella områdena undvikas.

Som en följd av att fastigheterna får kommunalt vatten och avlopp kommer vattenuttagen ur de privata brunnarna att minska och infiltration av spillvatten i enskilda avloppsanläggningar att upphöra. Vattenbalansen i området påverkas även av hur grundvattenflödena i jordlagren och berggrunden samverkar, varför den sammantagna effekten är svår att förutse. Problemområden för dagvatten har identifierats i förstudien utifrån nuläget och föreslagna nya vägdragningar.

I den förstudie som tagits fram för projektet föreslås konventionella öppna vägdiken där det finns utrymme och skärvdiken med dräneringsledning där vägområdet är begränsat. Då utrymmet för vägbreddning är begränsat kommer en stor del av de projekterade

## PLANBESKRIVNING

---

vägdikena att utgöras av skärvdiken. Skärvdiken fungerar som avlånga fördröjningsmagasin och ger även avskiljning av suspenderat material.

På några platser uppstår instängda områden där dagvatten från vägen inte kan rinna undan i vägdikena. På de platser där vägar fortsätter ut ur området leds dikesvatten vidare till angränsande system. För de vägar som avslutas inom området föreslås att dagvattnet från de instängda områdena leds ut på naturmark. Översilning och infiltration i naturmark ger viss naturlig rening bland annat genom filtrering av partiklar och växtupptag.

För att klara dagvattenhanteringen i lågpunkter på vägarna föreslås att ledningar på några ställen läggs på kvartersmark. Dessa områden är på plankartan utlagda som så kallade u-områden, där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

### Värme

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Målsättning ska vara att använda förnyelsebara energikällor och minska el- och oljeanvändningen.

### El

Boo energi svarar för elförsörjningen. Nätstationer finns i korsningen mellan Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen samt vid Nytorpsvägen östra del. En stor del av elledningarna är luftburna men kommer att markförläggas.

### Avfall

För att reducera mängden avfall förutsätts att källsortering ska ske. Närmaste återvinningsstation finns vid Boo gård skola cirka 700 meter nordöst om planområdet. En tidningscontainer finns i anslutning till Sockenvägen vid korsningen med Gammeluddsvägen.

### Upphävande av strandskydd

För området gäller 100 meters strandskydd på land och i vatten, även inom kvartersmark. Majoriteten av fastigheterna inom strandskyddsområdet är bebyggda sedan lång tid tillbaka. Ett flertal bryggor har funnits på plats före 1975, då strandskyddslagstiftningen infördes. Några fastigheter har fått dispens från strandskyddet för både hus och bryggor. Strandskydd gäller även för allmän plats.

Inom vissa områden finns det särskilda skäl för upphävande av strandskyddet. Länsstyrelsen har i beslut 2014-12-03 beslutat att strandskyddsförordnandet ska upphävas inom vissa delar av kvartersmark, vattenområden, lekplats, vägar och gångvägar. Planen har efter länsstyrelsens beslut reviderats. Ändringarna av planförslaget påverkar tidigare underlag för länsstyrelsens beslut, varför upphävandet av strandskyddet har tagits upp för ny prövning av länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade 2016-11-17 att upphäva strandskyddsförordnandet inom vissa delar av kvartersmark, vattenområden, lekplats, vägar och gångvägar. Beslutet gäller när planen vunnit laga

## PLANBESKRIVNING

---

kraft. Det i juni 2018 reviderade planförslaget utgör ingen förändring eller påverkan beträffande strandskyddets omfattning enligt länsstyrelsens tidigare beslut 2016-11-17.

För att minska påverkan av strand- och vattenområdet där ett flertal mindre bryggor tar upp ett stort område föreslås att bryggorna rivs för att ersättas och koncentreras till en gemensam brygga, på plankartan betecknad med WB<sub>1</sub>.

Planbestämmelse införs för bryggor med olika användningsområde. Enskilda bryggor, på plankartan betecknade med WB och WD, medges för de fastigheter som har strandlinje eller en i servitut fastställd brygg rätt samt vissa bryggor tillkomna före 1975, som ligger i anslutning till allmän plats. Utöver detta kommer det att möjliggöras för tilläggningsbrygga, betecknad WV, i anslutning till det blivande kulturresevatet. Hänsyn har tagits till naturmiljön och strandskyddsintresset vid utformning och avgränsning av förslaget.

Detaljplanen upplyser om att marinarkeologisk utredning kan krävas vid åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Det ska vara kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp samt för de allmänna anläggningarna, vilka omfattar gator, gångvägar, park och natur. Nacka kommun svarar för utbyggnad, drift och underhåll av de allmänna anläggningarna.

### Genomförandetid

För större delen av planområdet är detaljplanens genomförandetid 10 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft. För vissa strandfastigheter, i planen betecknade a<sub>2</sub>, utmed Lännersta strandpromenad är genomförandetiden 5 år.

### Ekonomi

#### Kostnad för gator m.m.

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet har beräknats till cirka 49,7 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår projektering, anläggning av gator och gångvägar inklusive avledning av vägdagvatten och gatubelysning, inlösen/inträngsersättning samt administration med mera.

#### Kostnad för parkanläggningar m.m.

Kostnaderna för anläggningar, åtgärder och översyn inom park- och naturmark samt översyn och komplettering av gångvägar och stigar beräknas uppgå till cirka 14,6 miljoner kronor.

---

**PLANBESKRIVNING**

---

**Avgående kostnader för boende**

Avgående kostnader som inte belastar eller belastar de boende med 50 % är gångstigar, gångbanor, lekplats, trappled, Lännersta strandpromenad och inlösenkostnader för strandpromenaden.

**Generell jämkning**

För att gatukostnaderna ska ligga i nivå med liknande områden föreslås en generell jämkning med 6,4 miljoner kronor.

**Total kostnad**

Totala kostnaderna för gator och park uppgår till 64,3 miljoner kronor minskat med avgående kostnader och generell jämkning om cirka 23,5 miljoner kronor, som inte belastar de boende. Gatukostnaderna som de boende i område W ska betala är cirka 40,8 mkr. Detta ger en gatukostnad om cirka 260 000 kronor för en fastighet med andelstal 1,0.

Utförligare beskrivning av ekonomin finns i genomförandebeskrivningen och i gatukostnadsutredningen för område W.

**Tidsplan**

Utställning reviderad detaljplan	3:e kvartalet 2018
Tillstyrkan reviderad detaljplan	4:e kvartalet 2018
Antagande detaljplan	1:a kvartalet 2019
Laga kraft, om detaljplanen inte överklagas	2:a kvartalet 2019

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Antagen i kommunfullmäktige 2019-03-04, § 73. Laga kraft 2023-11-16.

Annica Schneider  
Projektkoordinator



---

# Genomförandebeskrivning

## Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i februari 2013, reviderad i januari 2014, mars 2015,  
november 2015, augusti 2016, maj 2018 och justerad i oktober 2018

2018-10-23  
Björn Bandmann

## Innehållsförteckning

ALLMÄNT .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
DETALJPLANEN .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Ansvarsfördelning.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
GENOMFÖRANDEORGANISATION .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Preliminär tidsplan.....	5
Genomförandetid .....	5
Genomförande allmän plats.....	6
Genomförande kvartersmark.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Genomförande vattenområden .....	6
FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Ägoförhållanden.....	7
Fastighetsbildning .....	7
Fastighetsplan.....	8
Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan .....	9
Z-områden .....	10
TEKNISKA FRÅGOR.....	10
Vägar och trafik.....	10
Gångvägar .....	11
Parkanläggningar och natur.....	11
Vatten och avlopp.....	11
Dagvatten .....	12
El/energi och tele .....	12
Avfallshantering .....	12
EKONOMISKA FRÅGOR.....	12
Gator mm .....	122
Parkanläggningar mm.....	132
Marklösen och z-områden.....	13
Gatukostnadsutredning.....	133
Vatten och avlopp.....	155
Fastighetsbildning .....	16
Gemensamhetsanläggningar.....	16
Bygglov, byggnmälan och planavgift.....	16
Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare.....	16
Kommunal ekonomi .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>

## **Bilagor**

Bilaga 1, Fastigheter som är berörda av kommunalt inlösen av mark

Bilaga 2, Fastigheter som är berörda av släntanpassning eller stödmur (z-område)

Bilaga 3, Fastigheter som ska tillföras tomtmark från kommunal mark (Lännersta10:1)

Bilaga 4, Fastigheter med möjlighet till avstyckning/delning

Bilaga 5, Ersättningsprinciper

## **Allmänt**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförande-beskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

## **Detaljplanen**

Detaljplanens huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa byggrätter för permanentbostäder samt att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar samt att rusta upp vägsystemet. Detaljplanen syftar vidare till att skydda områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö. Allmänna anläggningar och ytor såsom vägar, gång- och cykelvägar och lekplatser har utformats så att de ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område.

Planområdet är beläget i södra Boo och omfattar ca 120 fastigheter. Området är ett så kallat förnyelseområde som utvecklas från fritidshusområde till villaområde för permanentboende. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av bostadshusen redan idag utnyttjas för åretruntboende. I området finns förutom bostäder även det privata sjukhemmet Gammeludden.

Detaljplanen möjliggör att det skapas ca 30 nya fastigheter. Tillkommande fastigheter har utformats med utgångspunkt från bland annat natur- och kulturvärden. Dessutom kommer detaljplanen att medföra att fastigheter som tidigare var obebyggda eller bebyggda med mindre hus att bebyggas med bostäder anpassade för permanentboende.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning

#### Huvudmannaskap för allmän platsmark

Nacka kommun ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser och anläggningar. Nacka kommun är ansvarig för att vägarna byggs ut till kommunal standard och för upprustning av parkanläggningar. Nacka kommun ansvarar för drift och underhåll.

#### Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Nacka vatten och avfall kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Natur- och trafiknämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och avloppsledningar byggs ut i området, Nacka vatten och avfall ansvarar för drift och underhåll.

#### El/energi och tele

Boo Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Transformatorstation finns i korsningen mellan Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen. En stor del av elledningarna är luftburna men kommer att grävas ner.

Telia Sonera svarar för utbyggnad, drift och underhåll av teleledningar samt förberedelse för bredband.

#### Kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av gemensamhetsanläggningar.

En eller flera samfällighetsföreningar bildas för att ansvara för byggande samt drift och underhåll för de föreslagna gemensamhetsanläggningarna för infartsväg för fastigheterna Lännersta 41:1, 41:2 och 1:50, för infartsväg för fastigheterna Lännersta 1:299 och 1:861, Lännersta 1:998, 1:357, 1:321 samt Lännersta 1:602 och 1:898.

## GENOMFÖRANDE ORGANISATION

### Genomförande och samordning

Genomförandet inom allmän plats leds och samordnas av Exploateringsenheten. Den tekniska kontrollen vid byggande av allmänna VA-anläggningar, vägar och parkanläggningar mm handläggs, Exploateringsenheten.



## Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av enheten för markförvaltning medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av, Exploateringsenheten. Den tekniska kontrollen vid byggande av allmänna VA-anläggningar, vägar och parkanläggningar mm handläggs av Exploateringsenheten.

## Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

## Bygglov

Ansökan om bygglov och marklov inlämnas till bygglovenheten. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten.

## Preliminär tidsplan

<b>Planering:</b>	
Utställning av förslag till detaljplan, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	3:e kv. 2018
Antagande detaljplan, kommunfullmäktige	1:a kv. 2019
Beslut om uttag av gatukostnader, kommunstyrelsen	2016-11-28
Detaljplan laga kraft (inkl. överklagande tid ca 1 år)	1:a kv. 2020
<b>Genomförande, allmän plats:</b>	
Projektering av väg och VA m.m.	Klar 3:a kv. 2015
Entreprenadupphandling, väg, VA m.m. (inkl. överklagan)	1:a kv.2020
Marklösen, fastighetsregleringar	1:a kv.2020
Utbyggnad av väg och VA m.m.	2:a kv.2020
<b>Genomförande, kvartersmark</b>	
Fastighetsbildning, lantmäteriförrättningar	4:e kv.2019
Anläggningsförrättningar, gemensamhetsanläggningar	4:a kv.2019

## Genomförandetid

Genomförandetiden för större delen av detaljplanen föreslås vara 10 år. För strandfastigheterna i sydvästra delen av planområdet utmed Lännersta strandpromenad är genomförandetiden föreslagen till 5 år. Genomförandetiden börjar den dag beslutet om detaljplanen vunnit laga kraft.

## Genomförande allmän plats

Utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark samt utbyggnad av vatten- och avloppsledningar påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp på marknaden av kommunen, enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

Respektive ledningshavare för t.ex. el, tele och bredband inom området tillfrågas under detaljprojekteringen om de önskar samordna markförläggning av deras ledningar i samband med nedgrävning av VA-ledningarna.

## GENOMFÖRANDE KVARTERSMARK

### Enskilt byggande på tomtmark

Enskilt byggande kan påbörjas efter att erforderlig fastighetsbildning är genomförd, utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar och vägarna är slutbesiktigade samt bygglov beviljats.

## GENOMFÖRANDE VATTENOMRÅDEN

### Områden för bryggor

Plats för angöringsbrygga i anslutning till det blivande kulturresevatet med beteckning ”WV” i detaljplanen.

Gammeludden 11:162 ges möjlighet för brygga tillhörande fastigheten med beteckningen ”WD” i detaljplanen.

### Enskilda bryggor

Fastigheterna Lännersta 1:4, 1:8, 1:20, 1:372, 1:47, 1:53, 1:101, 11:15, 11:89, 11:95 och 41:3 ges möjlighet att få tillgång till båtplats, inom det områden som betecknas ”WB” och ”WB<sub>1g</sub>”. Den senare bryggan föreslås ingå i en samfällighetsförening. Båtplatsen ligger väster om Gammeluddens äldreboende i detaljplanen. Vattenområdet betecknat WD tillhör Gammeluddshemmet, Lännersta 11:162. Båtplatser ”WB<sub>1</sub>” som ligger i östra delen av planområdet är till för boende i planområdet W och upplåts för en bryggförening med arrende.

# FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

## Ägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 120 fastigheter. Två av dessa fastigheter, Lännersta 1:347 och 1:592 ägs av Nacka kommun. Övriga fastigheter är i privat ägo. Därutöver ingår delar av Lännersta 10:1 och Bo 1:608, vilka ägs av Nacka kommun och utgörs av gatumark, grönområde och vattenområde.

## Fastighetsbildning

Inom befintliga bebyggelseområden bibehålls huvudsakligen nuvarande fastighetsindelning. Detaljplanen anger bestämmelser om högsta antalet tillåtna fastigheter inom respektive kvarter, vilket möjliggör justeringar av fastighetsgränser och ett 30-tal avstyckningar.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna.

I syfte att säkerställa en ändamålsenlig fastighetsindelning omfattas delar av området fastighetsplaner. Se vidare under ”Fastighetsplan”, sidan 9.

Fastighetsbildning, där så är aktuell, ska ske innan bygglov får ges.

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator, park och naturmark). Marklösen krävs också för att möjliggöra breddning av vägområden. Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.

Detaljplanen kommer därmed att leda till justeringar av fastighetsgränser. Kommunen ansvarar för att fastighetsbildning sker till nya gränser för berörda fastigheter.

Det är flera fastigheter längs Gammeluddsvägen, Trollsjövägen, Nytorpsvägen och Djurgårdsvägen och Sieverts väg som berörs av marklösen för vägområde. Lännersta 1:12, 1:13, 11:162 berörs genom att inlösen krävs bl.a. för naturområde. Även andra fastigheter berörs av inlösen för att erhålla tillräckligt vägområde. I vissa fall krävs även en anpassning av vägslänter mm in på enskilda fastigheter, s.k. z- områden, se särskilt avsnitt nedan.

De fastigheter som är berörda av inlösen respektive släntanpassning (z-område) på tomtmark för vägar redovisas i bilaga 1 och 2.

Ett antal fastigheter ska är tänkt att tillföras mark från kommunen genom fastighetsreglering. Syftet är att överföra mark som redan används av fastigheten för t ex infart, parkering och/eller justering av gränser av lämplighetskäl.

Dessa fastigheter framgår av bilaga 3. I de fall en fastighet även berörs av inlösen kan markbyte ske mellan kommunen och fastighetsägaren. Hur ersättningen för dessa områden bestäms redovisas i bilaga 5.

---

2018-10-

# 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

## Gemensamhetsanläggningar och servitut

**Lännersta ga:6**, gemensamhetsanläggning för utfartsväg kommer enligt detaljplan bli allmän plats LOKALGATA. På lokalgata blir gemensamhetsanläggning Lännersta ga:6 därmed onyttig. Kommunen ansöker om upphävande av gemensamhetsanläggningen och övertar anläggningen utan ersättning.

**Lännersta ga:4** Huvudparten av vägarna inom detaljplaneområdet förvaltas av gemensamhetsanläggningen Lännersta ga:4 som förvaltas genom Lännersta vägförening. Del av gemensamhetsanläggningen planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA. En mindre del av för anläggningen upplåtet område är också planlagt som kvartersmark för bostadsändamål. Kommunen ansöker om och bekostar omprövningsförrättningen av Lännersta ga:4 för att frigöra av detaljplanen berörda delar från gemensamhetsanläggningen. I och med att kommunen blir huvudman för allmän plats ska kommunen överta vägarna och skötseln av dem. Lännersta ga:4 ska ändras genom omprövning i en lantmäteriförrättning, de vägar inom detaljplaneområdet som ingår i ga:4 ska överlätas till kommunen och inte längre ingå i gemensamhetsanläggningen samt berörda fastigheter ska utträda ur gemensamhetsanläggningen. Kommunen ska ansöka om lantmäteriförrättning för omprövning av Lännersta ga:4 samt bekosta eventuella ersättningar till följd av förrättningen.

**Bo ga:2**, del av gemensamhetsanläggningen planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA. En mindre del av för anläggningen upplåtet område är också planlagt som kvartersmark för bostadsändamål. Kommunen ansöker om och bekostar omprövningsförrättningen av Bo ga:2 för att frigöra av detaljplanen berörda delar från gemensamhetsanläggningen. Kommunen bekostar eventuella ersättningar till följd av förrättningen.

**Servitut för vattenledning, brunn och pump (0182K-8738.1 och 0182K-8738.2)** – Servituten gäller till förmån för Lännersta 11:162 och belastar Lännersta 11:228. Delar av servitutsområdet är planlagt för allmänplats lokalgata och servituten kommer därav att bli planstridiga och kommer upphävas i sin helhet. Kommunen bekostar och ansöker om upphävande av servitutet i samråd med Lännersta fastigheterna 11:162 och Lännersta 11:228.

I området finns flera servitut som kan behöva upphävas.

**E-områden**, två E-områden är planlagda för transformatorstationer och kommer att upplåtas för elleverantören med servitut. Separata fastigheter kan komma att bildas.

## Ledningsrätt

I området finns två u-områden planlagda. Det innebär att utrymme reserverats inom kvartersmark där ledningsägare har rätt att anlägga, nyttja och underhålla ledningarna. Ledningsägaren ska ersätta fastighetsägaren för det intrång som sker på fastigheten. Detta kan antingen ske genom att ledningsägaren förhandlar och träffar en överenskommelse eller genom att lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning i samband med beslut om ledningsrätt.

## Fastighetsplan

## 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

För detaljplaneområdet upprättas ett flertal mindre fastighetsplaner. Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig fastighetsindelning. Fastighetsplanen innebär bl.a. att marköverföringar och fastighetsregleringar kommer genomföras, vilket berör enskilda fastigheter.

Fastighetsplaner handläggs separat, men upprättas parallellt med detaljplanen. En fastighetsplan antas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, och villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandet av fastighetsplanen sker i ett sammanhang, genom lantmäteriförrättning.

### Fastighetsplan för detaljplaneområdet

Fastighetsplanen ska reglera fastighetsindelningen. För följande fastigheter har fastighetsplaner upprättats. Lännersta 1:4, 1:345, 1:336, 1:337,1:343, 1:388,1:389, 1:600, 1:602, 1:721,1:804,1:898, 11:82, 11:228 och Bo 1:285

### Nya tomter och exploateringsområden

Detaljplanen ger möjlighet till två nya fastigheter genom avstyckning från kommunala fastigheten, Bo 1:347 och Bo 1:608.

Ytterligare tillkommande fastigheter ges möjlighet att bildas genom avstyckning från fastigheterna Lännersta 1:20, 1:45, 1:50, 1:280, 1:283,1:299, 1:300, 1:312, 1:321, 1:340, 1:342, 1:343, 1:346, 1:357 (2 fastigheter), 1:600, 1:721, 1:722, 1:998 (2 fastigheter), 11:14, 11:82, 11:156, 11:160, 11:162 (2 fastigheter), 11:228 och Bo 1:1061.

Detaljplanen medger kompletteringsbebyggelse inom Lännersta 11:162 där detaljplanen anger ”vård” som markanvändning. Därutöver omfattar detaljplanen även en ny fastighet för exploatering inom nuvarande Lännersta 1:876.

### Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som omfattar två eller fler fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av gemensam infartsväg till fastigheterna och en brygga för småbåtar. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå och av kommunen.

Detaljplanen ger stöd för inrättande av gemensamhetsanläggningar genom att områden har reserverats särskilt för ändamålet. Dessa områden är betecknade med ”g”.

Gemensamhetsanläggningens ändamål samt de fastigheter som föreslås delta i anläggningen redovisas nedan:

<b>g:</b>	Infartsväg
-----------	------------

---

2018-10-

# 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

	Lännersta 41:1, 41:2, 1:50
	Lännersta 1:299, 1:861
	Lännersta 1:998, 1:357, 1:321
	Lännersta 1:602, 1:898

Det finns inget hinder för att inrätta gemensamhetsanläggning inom kvartersmark som saknar beteckning ”g”. Behovet, lämpligheten och vilka fastigheter som ska delta prövas vid lantmäteriförrättning efter ansökan. Gemensamhetsanläggning kan bildas också inom föreslagna exploateringsområden, i de fall sådana är lämpliga utifrån hur bebyggelse och fastighetsindelning kan komma att utformas.

## z-områden

Till följd av höjdskillnader mellan väg och tomter uppstår slänter. Förbättringarna av vägarna och gångvägarna, breddning och/eller förändringar i höjdded kan medföra att vägsränter måste anpassas och delvis läggas inom tomtmark. I stället för att kommunen löser in markområden för slänt utgör de en del av tomten och kvarstår i fastighetsägaren ägo. Aktuella områden är markerade med ”z” i plankartan.

Då terrängen inom planområdet är mycket kuperad kan ett s.k. z-område även innefatta befintliga och tillkommande stödmurar som krävs för att hantera höjdskillnader mellan väg och tomt.

Bestämmelsen innebär att området kan komma att tas i anspråk för att anlägga och underhålla vägsränter eller stödmur. De fastigheter som är berörda av släntanpassning eller stödmur (z-område) på tomtmark redovisas i bilaga 2.

Z-områden säkras fastighetsrättsligt genom bildande av servitut. Vid infarter till tomtmark anpassas slänter så att befintliga infarter fortsättningsvis kan användas. Behöver dagvattentrummor anläggas under infarter svarar kommunen för drift och underhåll av dessa efter anläggandet. Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen för bildandet av officialservitut. Ersättning för intrånget beslutas i samband med lantmäteriförrättning.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vägar och trafik

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägnas standard förbättras. Vägnätet skall uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

För att uppnå standarden förutsätts en ombyggnad av vägarna, genom anläggning av ny överbyggnad med slitlager. Svåra lutningar åtgärdas genom profiljusteringar. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning och vändplaner. Vägarna förses med

---

2018-10-

## 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

belysning. Vägdragvatten avleds med diken eller via skärvdiken med dräneringsledningar där vägområdet ej tillåter normala vägdiken. Skärvdiken är sten- och makadamfyllda diken eventuellt med en dräneringsledning lagd en bit över botten. Utrymmet för breddning av vägen är överlag begränsat i området och majoriteten av de projekterade vägdikena utgörs därför av skärvdiken.

Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen utförs med en belagd körbana på 4,5 m bredd samt gångbana på 1,75 m på en sida och dimensioneras för 30 km/h på de delar där det är möjligt. Övriga vägar utförs med en 3,5 bred körbana samt dimensioneras för 30 km/h. Fastigheten Lännersta 41:3 kommer kunna angöras via lokalgata från Djurgårdsvägen.

### Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmark, på enskilda tomter eller inom områden avsedda för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål eller enskild parkeringsplats.

Ett fåtal allmänna parkeringsplatser för besökande till naturreservatet norr om planområdet anläggs vid Nytorpsvägen. Allmän parkering för kulturreseptatet för ett tiotal parkeringsplatser anläggs vid södra delen av Gammeluddsvägen.

### Gångvägar/stigar

Lännersta strandpromenad kommer att rustas upp från trappan som går upp till Sieverts väg förbi Gammeluddshemmet och fram till östra delen av planområdet. Tre gångstigar anläggs på naturmark i planområdet norra del för att förbinda Trollsjövägen och Djurgårdsvägen med naturreservatet. Inom fastigheten Lännersta 11:162 ligger ett x-område som upplåts med servitut. Servitutet belastar fastigheten Lännersta 11:152 till förmån för kommunens fastighet Lännersta 10:1. Bredden på servitutet (gångbanan är ca 2 meter) och passerar genom en portal där lägsta höjd är får vara minst 3 meter.

### Parkanläggningar och natur

De allmänna anläggningar som utgörs av gångstigar och trappleder inom naturmark rustas upp i samband med att kommande Kulturreseptat vunnit laga kraft för att uppfylla krav på den allmänna säkerheten och ett större utnyttjande under en längre säsong.

Naturmark iordningställs där behov av detta bedöms föreligga. Aktuella åtgärder kan vara röjning, gallring och städning.

En ny lekplats planeras inom parkområdet vid Gammeludden och en lekbollplan planeras vid korsningen Djurgårdsvägen/Gammeluddsvägen.

### Vatten och avlopp

## 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

Fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet som byggs ut inom planområdet. Ledningarna byggs ut med ett LTA (lättrycksavlopp) med grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel.

Kommunen levererar efter beställning från fastighetsägaren en enhet med pump för pumpning av avloppsvatten. Fastighetsägaren installerar själv pumpenheten på sin fastighet. Kommunen svarar för service av pumpenheten under förutsättning att placeringen godkänns av kommunen. Detta gäller ej fastigheter med självfallsledning.

### Dagvatten

Dagvattnet inom kvartersmark ska så långt som möjligt omhändertas lokalt inom respektive fastighet. Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördröjning inom fastigheten. Vägdagvatten omhändertas med skärvdiken. Det är sten- och makadamfyllda diken, eventuellt med en dräneringsledning lagd en bit över botten.

### El/energi och tele

El- och teleledningar och tomrör för bredband, kan förläggas i mark, vilket normalt sker i samband med att VA-ledningar läggs i gatorna. Ny bebyggelse ansluts till Bo Energis eldistributionsnät i enlighet med den koncession Boo Energi har för elförsörjning i Nacka kommun.

### Avfallshantering

Avfallskärl ska stå inom kvartersmark, på enskilda tomter. För ett antal fastigheter kommer avfallshantering inte att kunna ske vid fastighetsgränsen. Anledningen är att lokalatorna fram till dessa fastigheter saknar tillräckligt stor vändmöjlighet för sopbilar, och att dessa därmed inte kan komma fram till fastigheterna. Detta berör fastigheterna Lännersta 1:53, 1:339 och 1:340. För fastigheten Lännersta 41:3 föreslås att en yta vid Djurgårdsvägen används för uppställning av avfallskärl. Denna yta kommer fastighetsmässigt att vara en del av huvudfastigheten Lännersta 41:3.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Gator mm

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet har beräknats till ca 49,7 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår projektering, anläggning av väg och gångvägar inklusive avledning av vägdagvatten och gatubelysning, inlösen/intrångsersättning samt administration mm.

### Driftkostnader

Drift och underhåll av gator och gångvägar inom detaljplanen bekostas med skattemedel.



# 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

## Parkanläggningar mm

Kostnaderna för anläggningar, åtgärder och översyn inom park- och naturmark samt översyn och komplettering av gångvägar och stigar beräknas uppgå till ca 14,6 miljoner kronor.

## Driftkostnader

Drift och underhåll av parkanläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

## Marklösen och z-områden

Kommunen ska köpa in den mark som enligt detaljplan utgör allmän plats, vilket omfattar vägar, tomtmark som behövs för vägområde samt park och naturmark. Allmän platsmark som idag ägs av Gammeluddens, Lännersta 11:162 behöver inte köpas av kommunen. Detta regleras i en överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och Gammeludden. En omförhandling av överenskommelsen är undertecknad av Gammeludden.

Kommunen ersätter enskilda fastighetsägare för släntanpassning eller stödmur på tomtmark (z-område) och eventuella skador på enskilda anläggningar (staket m.m.) och vegetation. Ersättningen för den aktuella marken och anläggningar på denna avgörs av lantmäterimyndigheten. Hur ersättningen för dessa markområden bestäms redovisas i bilaga 5

Kostnaden för marklösen, förrättningskostnader och ersättningar samt anpassningar av infarter till enskilda fastigheter beräknas uppgå till ca 9,1 miljoner kronor.

## Gatukostnadsutredning

Huvuddelen av kostnaderna för ombyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, gångvägar, parkanläggningar, iordningsställande av naturmark och samt administration kommer att belasta fastigheterna inom planområdet.

Kostnaderna ska fördelas efter skälig och rättvis grund. Fördelningen av dessa kostnader är beslutade i en gatukostnadsutredning enligt plan- och bygglagen regler.

## Kostnadsunderlag

Nedan redovisas de preliminära kostnaderna, vilka avser prisläget i december 2014, enligt gatukostnadsutredning under utställningen.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator, gc-vägar inklusive projektering, bygglösning, dagvattenavledning mm	30 136 000	
Utbyggnad av gångbanor inklusive projektering, bygglösning, dagvattenavledning mm	3 933 000	

# 2018-10-

## 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

Belysning: Gata, gc-väg, lekballplan	5 875 000	
Marklösen/släntanpassning	9 108 000	
Parkanläggning, samt naturmark	14 652 000	
Administration	622 000	
<b>Summa kostnader</b>		64 326 000
Avgår, samordningsvinst VA	1 011 000	
Gångstigar	1 657 000	
50 % av gångbanorna	2 176 000	
50 % av lekplats	645 000	
50 % av gångfartsgatan intill strandpromenad	204 000	
50 % av trappled	138 000	
Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	56 000	
Lännersta strandpromenad, strandskoning	8 915 000	
Inlösen mark till kulturreseptat	1 900 000	
<b>Summa avgår</b>		16 702 000
<b>SUMMA</b>		47 624 000
Avgår, generell jämkning gata	6 337 600	
Avgår, generell jämkning park	462 400	
<b>SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare</b>		<b>40 824 000</b>

Den kalkylerade totalkostnaden som redovisats vid utställning av gatukostnadsutredningen kommer att gälla som takpris, med justering för generella kostnadshöjningar (index).

Eventuella kostnader utöver takbeloppet kommer att finansieras med skattemedel. I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

### Fördelningsgrund

Nedan redovisas de principer som tillämpats vid beräkning av gatukostnadsersättning. Motiven till fördelningsmodellen redovisas i gatukostnadsutredningen.

Kostnaderna för park och natur fördelas lika mellan befintliga och tillkommande fastigheter/lägenheter inom planområdet, förutom fastigheterna Gammeludden och Lännersta 1:876 vilket innebär 16840 kr per fastighet.

Kostnaderna för vägutbyggnad, gångvägar, markinlösen mm och administration fördelas genom andelstal. Andelstalen utgår ifrån en klassificering i tre grupper, permanentbostadshus, permanentbebott fritidshus vid tidpunkten för start-PM och fritidshus med andelstal 0,6, 0,7 respektive 0,8. För tillkommande fastigheter multipliceras andelstalet för en obebyggd fastighet inom respektive kategori med faktorn 2,0. Befintliga sjukhemmet Gammeludden ges andelstalet 9,0. Fastigheten 1:876 ges andelstalet 12,0 för exploatering av fastigheten.

# 2018-10-

## 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

Andelstalen för de i detaljplanen föreslagna exploateringsområdena är beräknade utifrån en konstruktion av det maximala antalet tillkommande byggrätter inom respektive område.

Nedan redovisas belopp på gatukostnadsersättning. De preliminära kostnaderna för respektive fastighet redovisas i gatukostnadsutredningen.

<b>Preliminär gatukostnadsersättning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Andel park</b>	<b>Kr</b>
Befintlig fastighet, permanentthus	0,6	1	163 262
Befintlig fastighet, permanentbebott fritidshus vid tidpunkt för start-PM	0,7	1	187 666
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	212 070
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	260 877
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	504 914
Special tomt för exploatering	12,0	12	3 130 526
Special befintligt sjukhem	13,0	13	3 391 404

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Faktura skickas ut av kommunen.

### Vatten och avlopp

Avgift för anslutning till vatten- och spillvattennätet tas ut enligt gällande taxa vid tidpunkten för när förbindelsepunkt finns vid fastighetsgränsen. Nedan redovisas exempel på anläggningsavgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LTA-system (lågtrycksavlopp) enligt 2018 års taxa.

<b>Tomtstorlek, kvm</b>	<b>Avgift tomtarea, kr</b>	<b>Lägenhetsavgift, kr</b>	<b>Servisavgift, kr</b>	<b>Totalt, kr</b>
500	28 795	46 771	83 991	159 557
1 000	57 590	46 771	83 991	188 352
1 500	86 385	46 771	83 991	217 147

Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för.

Kommunen levererar en pumpenhet till fastighetsägaren när denne ska ansluta sig till kommunalt vatten- och avlopp. Kostnaden för pumpenheten ingår i taxan. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått installationen godkänd av kommunen betalar kommunen för närvarande ett installationsbidrag om 7 885 kronor.

## 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

Kommunen betalar ut en schablonersättning för privat VA-anläggning, som blir onyttig till följd av utbyggnad av allmänna VA-anläggningar. Ersättning sker endast för anläggningar som kommunen har gett tillstånd för, och ersättningen får inte överskrida vatten- respektive avloppsandelen i avslutningsavgiften. En förutsättning för ersättning är att den privata anläggningen kommit till stånd före tidpunkten före godkännande av start-PM för detaljplanen.

Debitering av anslutningsavgiften sker när anslutningspunkt finns upprättad och godkänt vatten kan levereras. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Taxan kan därmed vara förändrad vid tidpunkten för anslutning och debitering.

### Driftkostnader

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt fastställd VA-taxa.

### El/energi och tele

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål.

### Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar respektive bildande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark beslutas av lantmäterimyndigheten, efter ansökan om förrättning. Hur ersättningen bestäms redovisas i bilaga 5.

Kostnaden för lantmäteriförrättning fördelas mellan berörda fastigheter enligt förrättningsbeslut.

### Gemensamhetsanläggningar

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal i respektive anläggningsförrättning. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar och bildandet av dessa svarar respektive förening/deltagande fastigheter för.

### Bygglov, bygganmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov samt planavgift enligt gällande taxa.

### Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

En lagkraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator m.m. samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen och/eller z-område erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader, vilka har beskrivits. Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

## 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

- Gatukostnadsersättning
- VA-anslutningsavgift
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglovsavgift och planavgift

### KOMMUNAL EKONOMI

#### Kostnad för gator mm

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet har beräknats till ca 49,7 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår projektering, anläggning av väg och gångvägar inklusive avledning av vägdagvatten och gatubelysning, inlösen/intrångsersättning samt administration m.m.

#### Kostnad för Parkanläggningar mm

Kostnaderna för anläggningar, åtgärder och översyn inom park- och naturmark samt översyn och komplettering av gångvägar och stigar beräknas uppgå till ca 14,6 miljoner kronor.

#### Avgående kostnader för boende

Avgående kostnader som inte belastar eller belastar de boende med 50 % är gångstigar, gångbanor, lekplats, trappled, Lännersta strandpromenad och inlösenkostnader för strandpromenaden ca 16,8 miljoner kronor.

#### Generell jämkning

För att gatukostnaderna ska ligga i nivå med liknande områden föreslås en generell jämkning med 6,8 miljoner kronor.

#### Total kostnad

Totala kostnaderna för gator och park uppgår till 64,3 miljoner kronor minskat med avgående kostnader och generell jämkning ca 23,5 miljoner kronor. Gatukostnaderna som de boende i område W ska betala är ca 40,8 mkr. Detta ger en gatukostnad för en fastighet med andelstal 1,0 ca 260 000 kronor.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Björn Bandmann  
Exploateringsingenjör

---

# 2018-10- 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

Fastigheter som är berörda av kommunalt inlösen av mark **Bilaga 1**

<b>Fastighet</b>	<b>Berörd av inlösen för markområde för väg eller natur:</b>	<b>Kvm, ca:</b>
Bo 1:280	Nytorpsvägen	96
Bo 1:286	Nytorpsvägen	15

---

**2018-10-**

# 23 Genomförandebeskrivning

Detailplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

Bo 44:1	Nytorpsvägen	13
Lännersta 1:4	Djurgårdsvägen	3362
Lännersta 1:10	Sieverts väg	1116
Lännersta 1:12	Kulturresevat	9 851
Lännersta 1:13	Kulturresevat	19 382
Lännersta 1:15	Gammeluddsvägen och Sieverts väg	175
Lännersta 1:17	Naturmark intill strandpromenaden	74
Lännersta 1:18	Naturmark intill strandpromenaden	26
Lännersta 1:20	Sieverts väg	292
Lännersta 1:22	Sieverts väg	76
Lännersta 1:43	Trollsövägen och Gammeluddsvägen	293
Lännersta 1:44	Trollsövägen och Djurgårdsvägen	411
Lännersta 1:45	Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen	476
Lännersta 1:46	Gammeluddsvägen	189
Lännersta 1:47	Djurgårdsvägen och gångstig	227
Lännersta 1:49	Sieverts väg	42
Lännersta 1:53	Sieverts väg och strandpromenad	40
Lännersta 1:80	Sieverts väg	24
Lännersta 1:101	Gammeluddsvägen	65
Lännersta 1:152	Djurgårdsvägen	59
Lännersta 1:281	Hälsingevägen	7
Lännersta 1:282	Hälsingevägen	18
Lännersta 1:283	Hälsingevägen	65
Lännersta 1:300	Hälsingevägen	141
Lännersta 1:301	Hälsingevägen	32
Lännersta 1:303	Gammeluddsvägen	2
Lännersta 1:305	Gammeluddsvägen	30
Lännersta 1:309	Gammeluddsvägen	14
Lännersta 1:312	Gammeluddsvägen	9
Lännersta 1:313	Trollsövägen	72
Lännersta 1:315	Trollsövägen	68
Lännersta 1:316	Trollsövägen	113
Lännersta 1:321	Gammeluddsvägen	127
Lännersta 1:322	Gammeluddsvägen	27

Lännersta 1:323	Trollsövägen	91
Lännersta 1:324	Trollsövägen	55
Lännersta 1:331	Gammeluddsvägen	125

# 2018-10-

## 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

Lännersta 1:335	Trollsjövägen	58
Lännersta 1:336	Trollsjövägen	44
Lännersta 1:338	Djurgårdsvägen	34
Lännersta 1:339	Djurgårdsvägen	27
Lännersta 1:340	Djurgårdsvägen	41
Lännersta 1:341	Djurgårdsvägen	69
Lännersta 1:342	Djurgårdsvägen	447
Lännersta 1:343	Djurgårdsvägen	252
Lännersta 1:344	Djurgårdsvägen	96
Lännersta 1:346	Djurgårdsvägen	97
Lännersta 1:347	Djurgårdsvägen	59
Lännersta 1:348	Djurgårdsvägen	49
Lännersta 1:351	Trollsjövägen	5
Lännersta 1:352	Trollsjövägen	8
Lännersta 1:353	Djurgårdsvägen	233
Lännersta 1:355	Djurgårdsvägen	174
Lännersta 1:357	Gammeluddsvägen	204
Lännersta 1:372	Naturmark intill strandpromenaden	62
Lännersta 1:377	Naturmark intill strandpromenaden	0
Lännersta 1:380	Gammeluddsvägen	1
Lännersta 1:381	Gammeluddsvägen	2
Lännersta 1:396	Djurgårdsvägen, Gammeluddsvägen	764
Lännersta 1:398	Djurgårdsvägen	29
Lännersta 1:420	Gammeluddsvägen	104
Lännersta 1:433	Trollsjövägen	19
Lännersta 1:600	Trollsjövägen	6
Lännersta 1:601	Trollsjövägen	0
Lännersta 1:602	Trollsjövägen	0
Lännersta 1:643	Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen	79
Lännersta 1:644	Gammeluddsvägen	25
Lännersta 1:720	Djurgårdsvägen	23
Lännersta 1:868	Hälsingevägen	5
Lännersta 1:876	Hälsingevägen och Gammeluddsvägen	251
Lännersta 1:997	Hälsingevägen och Gammeluddsvägen	96
Lännersta 11:10	Sieverts väg	194
Lännersta 11:14	Sieverts väg	149
Lännersta 11:15	Sieverts väg och strandpromenaden	9
Lännersta 11:79	Sieverts väg	27



# 2018-10-

## 23 Genomförandebeskrivning

Detailplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

Lännersta 11:82	Sieverts väg	219
Lännersta 11:156	Sieverts väg	235
Lännersta 11:160	Gammeluddsvägen	47
Lännersta 11:162	Strandpromenaden, naturmark och Gammeluddsvägen	30327
Lännersta 11:228	Sieverts väg	413
Lännersta 41:3	Gångfartsgata och strandpromenad	47

Angivna arealer är preliminära och bestäms först vid lantmäteriförrättning. Även fastigheter som inte är angivna kan bli berörda av kommunal inlösen.

### BILAGA 2

Fastigheter som är berörda av släntanpassning eller stödmur (z-område):

Fastighet	Berörd av släntanpassning/stödmur för väg inom kvartersmark:
Bo 1:1061	Nytorpsvägen
Bo 1:280	Nytorpsvägen
Bo 1:286	Nytorpsvägen
Bo 1:865	Nytorpsvägen
Bo 1:866	Nytorpsvägen
Lännersta 1:4	Djurgårdsvägen och gångfartsgata
Lännersta 1:15	Gammeluddsvägen och Sieverts väg
Lännersta 1:20	Sieverts väg
Lännersta 1:22	Sieverts väg
Lännersta 1:43	Gammeluddsvägen och Trollsjövägen
Lännersta 1:44	Trollsjövägen
Lännersta 1:45	Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen
Lännersta 1:46	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:47	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:49	Sieverts väg
Lännersta 1:80	Sieverts väg
Lännersta 1:101	Gammeluddsvägen och Sieverts väg
Lännersta 1:152	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:280	Hälsingevägen
Lännersta 1:381	Hälsingevägen
Lännersta 1:283	Hälsingevägen
Lännersta 1:300	Hälsingevägen
Lännersta 1:303	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:304	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:305	Gammeluddsvägen

# 2018-10-

# 23 Genomförandebeskrivning

Detailplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

Lännersta 1:306	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:308	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:309	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:310	Trollsjövägen
Lännersta 1:311	Trollsjövägen
Lännersta 1:312	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:322	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:323	Trollsjövägen
Lännersta 1:324	Trollsjövägen
Lännersta 1:325	Gammeluddsvägen

## BILAGA 2

Lännersta 1:336	Trollsjövägen
Lännersta 1:338	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:340	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:341	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:342	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:343	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:344	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:348	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:351	Trollsjövägen
Lännersta 1:352	Trollsjövägen
Lännersta 1:353	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:355	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:371	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:380	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:381	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:420	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:433	Trollsjövägen
Lännersta 1:593	Trollsjövägen
Lännersta 1:643	Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen
Lännersta 1:644	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:721	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:804	Trollsjövägen
Lännersta 1:860	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:861	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:868	Hälsingevägen
Lännersta 1:876	Hälsingevägen (och Gammeluddsvägen)
Lännersta 1:997	(Hälsingevägen och) Gammeluddsvägen
Lännersta 1:998	Gammeluddsvägen
Lännersta 11:14	Sieverts väg

# 2018-10- 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

Lännersta 11:15	Sieverts väg
Lännersta 11:79	Sieverts väg
Lännersta 11:82	Djurgårdsvägen
Lännersta 11:158	Hälsingevägen
Lännersta 11:160	Gammeluddsvägen
Lännersta 11:228	Sieverts väg (GC-väg)

Omfattningen av släntanpassning kan inte avgöras slutgiltigt förrän detaljprojektering av vägarna har gjorts. Släntservitut fastställs först vid lantmäteriförrättning. Även fastigheter som inte är angivna kan bli berörda av släntanpassning.

## BILAGA 3

Fastigheter som ska tillföras tomtmark från kommunal mark (Lännersta 10:1):

Fastighet	Mark från område:	Kvm, ca:
Bo 1:285	Utökning fastighet	122
Lännersta 1:336	Utökning fastighet	245
Lännersta 1:343	Utökning fastighet	214
Lännersta 1:345	Utökning fastighet	224
Lännersta 1:388	Utökning fastighet	110
Lännersta 1:596	Utökning fastighet	154
Lännersta 1:600	Infartsväg	665
Lännersta 1:602	Utökning fastighet	277
Lännersta 1:721	Utökning fastighet	998
Lännersta 1:999	Infartsväg	447
Lännersta 1:294	Utökning fastighet	2
Lännersta 11:82	Utökning fastighet	355
Lännersta 11:228	Utökning fastighet	142

Angivna arealer är preliminära och bestäms först vid lantmäteriförrättning. Även fastigheter som inte är angivna kan bli berörda av tillförd mark.

---

# 2018-10- 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

## BILAGA 4

Fastigheter med möjlighet till avstyckning/delning:

<b>Fastighet (antal ny fastighet)</b>
Bo 1:1061 (1)
Lännersta 1:283 (1)
Lännersta 1:299 (1)
Lännersta 1:300 (1)
Lännersta 1:312 (1)
Lännersta 1:321 (1)
Lännersta 1:340 (1)
Lännersta 1:342 (1)
Lännersta 1:343 (1)
Lännersta 1:346 (1)
Lännersta 1:357 (2)
Lännersta 1:45 (1)
Lännersta 1:50 (1)
Lännersta 1:600 (1)
Lännersta 1:721 (1)
Lännersta 1:722 (1)
Lännersta 1:998 (2)
Lännersta 11:14 (1)
Lännersta 11:82 (1)
Lännersta 11:156 (1)
Lännersta 11:160 (1)
Lännersta 11:162 (2)
Lännersta 1:280 (1)

---

# 2018-10-

## 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun


### BILAGA 5

#### Ersättningsprinciper

##### **Lantmäteriförrättning**

När en ny detaljplan antas kan bestämmelserna i detaljplanen innebära förändringar i fastighetsindelningen kommer att ske. Beslut om förändringar i fastighetsindelningen fattas av lantmäterimyndigheten och genomförs genom en lantmäteriförrättning. Vid en marköverlåtelse kan marken ersättas med annan mark eller i pengar. När ersättning skall utgå kan parterna komma överens om en ersättning. Överenskommelsen ligger sedan till grund lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut. Om överenskommelse inte träffas är det lantmäterimyndigheten som värderar marken som överläts om det har kommit in en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid värdering av mark tillämpas olika principer, t ex beroende på hur marken användes tidigare och hur den ska användas efter överföringen.

##### **Vinstdelning enligt fastighetsbildningslagen**

Vid marköverlåtelser (fastighetsregleringar) inom kvartersmark fattas ersättningsbeslut enligt fastighetsbildningslagens bestämmelser om s.k. vinstdelning. En vanlig metod för att göra en vinstdelning är att man beräknar markens s.k. genomsnittsvärde. Det betyder att varje kvadratmeter mark inom en fastighet anses vara lika mycket värd. T.ex. om en obebyggd fastighet är värd X miljoner och den är 1 000 m<sup>2</sup> stor, betyder alltså det att värdet per m<sup>2</sup> är X 000 kr. Ska ett markområde om 10 m<sup>2</sup> överföras till grannfastigheten och man tillämpar värdering enligt genomsnittsvärdesprincipen innebär alltså det en ersättning om 10\* X 000 kr.

##### **Marknadsvärdeminskning enligt expropriationslagen**

Om en väg ska breddas innebär detta ibland att mark behöver regleras från bostadsfastigheter till den s.k. gatufastigheten, som ligger inom allmän platsmark. Överenskommelse mellan fastighetsägarna kan ligga till grund för ersättningsbeslutet men i annat fall beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

---

2018-10-

## 23 Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka Kommun

När lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning för inlösen av mark för allmän platsmark tillämpas regler enligt expropriationslagen. Detta innebär att fastighetsägaren som avstår mark ska ersättas med den värdeminskning av fastigheten som markförlusten innebär. Detta värde är ofta marginellt jämfört med genomsnittsvärdet, och beror på om marken är anlagd med väg, staket mm. Principen är oberoende om gatufastigheten ägs av kommunen eller av t.ex. en vägförening.

## **MILJÖREDOVISNING Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i februari 2013, reviderad januari 2014, mars 2015, november 2015 och maj 2018

### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

#### SAMMANFATTNING

#### BAKGRUND

#### KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Landskapsbild

Natur

Kulturmiljö

Strandskydd

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvatten

Klimat

Markföroreningar

#### KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller

Miljö kvalitetsnormer för luft

Radon

Rekreation

Lokalklimat

Trygg och säker

#### HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

## SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Landskapets huvudsakliga karaktär kommer att bevaras i och med att värdefull vegetation skyddas och ny bebyggelse placeras in med hänsyn till natur- och kulturmiljö. Större hus kommer att tillåtas och avstyckningar kommer att ske, vilket innebär att området förvandlas från ett fritidshus område till ett villaområde. Negativa förändringar kommer att ske söder om Djurgårdsvägen och intill Sieverts väg där det planeras en ny väg och flera nya tomter varav två inom det föreslagna kulturresevatet "Baggensstaket".

Byggrätterna som ger rätt till utbyggnad av Gammeluddens sjukhem ger negativa konsekvenser för landskapsbilden och upplevelsen av fornborgens berg, både lokalt och från vattnet eftersom utbyggnaderna kommer att skymma delar av bergets fot.

Förutsättningarna för växt- och djurliv kommer att försämrans i och med att området förvandlas till villaområde och viss förtätning sker. Effekterna begränsas genom planbestämmelser som avser att skydda den biologiska mångfalden. Vissa viktiga brynzoner kommer att minska då obebyggda tomter förses med byggrätter. De två nya fastigheterna utmed Sieverts väg planeras inom ett område med naturvärden. Det föreslagna kulturresevatet Baggensstaket påverkas negativt eftersom resevatet föreslås minskas och naturvärden försvinner.

Strandskyddet kommer att upphävas på kvartersmark, med undantag för den del av strandpromenaden som utgör tomtmark och en zon av varierande bredd utmed stranden.

Fler människor kommer att bo och vistas i området än idag, vilket ställer högre krav på möjligheten till bland annat rekreation och lek. Kulturresevatet innebär förbättrade möjligheter till rekreation i och med att stigsystemen förbättras. Kulturresevatet kommer att bli ett besöksmål. För att möta de högre kraven från besökare och boende i området rustas även delar av Lännersta strandpromenad.

Den del av Lännersta strandpromenad som idag går över privata fastigheter kommer att ingå i detaljplanen som tomtmark. Skötselansvaret för denna sträcka är oklart. Kommunen kan inte rusta, eller underhålla stigen med de förutsättningar som råder i dagsläget. Konsekvensen blir att promenadvägen inte kommer att bli tillgänglig för t.ex. äldre, barnvagnar eller personer med nedsatt rörlighet. Besökare som inte kan ta sig fram över den mycket steniga stigen utestängs från



en av strandpromenadens mest attraktiva sträckor, som har ett stort rekreativt värde och kulturhistoriskt intresse. Det servitut som idag säkrar allmänhetens rätt att röra sig utmed stranden över de privata fastigheterna har också ifrågasatts. Servitutets giltighet bedöms vara osäkert, varför en eventuell prövning kan innebära att det upphävs. På sikt finns en risk att den på kvartersmark belägna delen av strandpromenaden inte blir allmäntillgänglig, eftersom servitutet och strandskyddet inte kan betraktas som ett tillräckligt framtida skydd.

Det är positivt att förutsättningarna för rekreation och lek förbättras inom området och att naturmark skyddas i planen. Fler parkeringsplatser, en lekballplan samt en lekplats byggs ut. Trottoarer utmed de mest trafikerade vägarna innebär förbättrade möjligheter att röra sig utmed vägarna på ett tryggt och säkert sätt. Dessutom anläggs nya gångförbindelser.

Parhusbyggrätten vid Sieverts väg innebär minskad yta för rekreation. En byggnad i detta läge påverkar upplevelsen av orörd natur negativt.

Utbyggnadsmöjligheten för Gammeluddshemmet innebär en konfliktrisk mellan allmänhetens intressen och de boendes. Allmänheten tvingas gå igenom byggnaden för att använda passagen bakom Gammeluddshemmet. Det kan medföra en osäkerhet om vad som är privat respektive allmänt och påverkar upplevelsen av att röra sig i ett natur- och kulturområde.

Den del av planområdet som utpekats som kulturhistoriskt värdefull får ett fåtal avstyckningsmöjligheter. Värdefulla hus och miljöer skyddas genom skydds- eller varsamhetsbestämmelser (q och k). Fornlämningsmiljöernas befintliga skydd enligt kulturmiljölagen kompletteras genom att naturmarken vid lämningarna bevaras som kulturresevatsoområde. Dock föreslås avstyckningar och utbyggnad i det tidigare föreslagna kulturresevatset, vid utkanten av Ryssberget med fornborg, vilket ger negativa konsekvenser för områdets historiska upplevelsevärden. Vid bergets sydöstra fot, ovanför vårdhemmets parkering, finns ett registrerat fornlämningsområde där fynd gjorts från skärgårdskriget 1719. Utvidgning av parkeringen kräver kommunikation med länsstyrelsen, detsamma gäller för åtgärder av Gammeluddsvägen och Saltstigen längre österut som ansluter till två liknande fornlämningslokaler.

Detaljplanen omfattar inte hela strandpromenaden som allmän plats, vilken bedömts som en viktig länk mellan Tollare och Baggensfjärden. Det kan på sikt få negativa konsekvenser för kulturmiljöns avläsbarhet.

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms öka förutsättningarna något för att nå både god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus i

Skurusundets vattenförekomst. En förutsättning är att de åtgärder som föreslås i detaljplanen genomförs.

Såväl vägarna som bebyggelsen är befintlig. Kollektivtrafikförsörjning inom området saknas, därför förväntas ett högt bilinnehav. Planens genomförande innebär att utsläppen av växthusgaser ökar. Men miljö kvalitetsnormerna för luft kommer att klaras.

Bergskärningar som kan utgöra fara lokaliseras och säkras med fallskyddsstängsel.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## BAKGRUND

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas<sup>1</sup>. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan<sup>2</sup> ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat att en MKB ska tas fram för samtliga detaljplaner och den ska belysa planens konsekvenser för miljön. En MKB som tas fram för detaljplaner som inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan benämns ”miljöredovisning”, för att inte förväxla den med en MKB enligt PBL och MB.

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Miljöredovisningen syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och

<sup>1</sup> med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

<sup>2</sup> EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2012 och kommunens övergripande mål, de som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi – miljöinspektör Miljöenheten, Johan Aspfors/ Maria Legars – antikvarie Planenheten och Anna Ek landskapsarkitekt, Park- och naturenheten.

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

#### **Fakta**

Kulturmiljö av lokalt intresse i kommunens kulturmiljöprogram.

*Nacka kommun; Kulturmiljöprogram 2011*

### LANDSKAPSBILD

#### **Utbyggnadsförslaget**

Landskapets huvudsakliga karaktär behålls. Förändringar kommer dock att märkas i landskapet i och med att det förvandlas till ett villaområde. Obebyggda tomter kommer sannolikt att bebyggas och dessutom ges möjlighet att tillskapa ca 30 nya fastigheter och ett mindre gruppområde i områdets norra del.

Skydd för mark och vegetation införs i känsliga landskapsavsnitt, så att vackra och biologiskt värdefulla solitärträd samt hållmarker skyddas. Vegetation kommer dock till viss del att försvinna i och med att området bebyggs, särskilt i de inre delarna där tomterna är mindre. I de fall styckningar av tomter tillåts på höjderna påverkas landskapet i större omfattning eftersom de syns från långt håll.

Villabyggrätter har placerats in med hänsyn till kultur- och naturmiljö. Kulturhistoriskt värdefulla eller intressanta byggnader och anläggningar värnas genom skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

I främst två områden kommer landskapsbilden att påverkas negativt. Det gäller dels området mellan Djurgårdsvägen och Sieverts väg med naturområdet intill Sieverts väg och dels utbyggnaderna vid Gammeludden. Det som i dag är obebyggda tomter vid Djurgårdsvägen kommer enligt förslaget att inrymma en ny väg samt flera nya villatomter. Ekdungen som är under igenväxning samt svackan med bäcken kommer till största delen att försvinna om förslaget genomförs. Landskapsmässigt innebär det att stora och karaktäristiska kvaliteter går förlorade och ersätts av en helt ny struktur med väg och nya byggnader.

De två nya fastigheterna med parhusbyggrätt som tillskapas i naturmark vid Sieverts väg kommer att påverka natur- och kulturmiljön och är ett intrång i det föreslagna kulturreseptatet. Entrén till kulturreseptatet samt tillgängligheten till fornborgen och upplevelsen av orörd naturmark påverkas. Det befintliga bebyggelsemönstret, där man lämnat östra sidan av Sieverts väg fri från hus bryts och fastigheterna kommer att upplevas som ett stort intrång i det redan till ytan mycket begränsade naturområdet. De nya bostadshusen kommer att synas från fornborgens topp och från samtliga stigar i den västra delen av kulturreseptatet och riskerar därför syftet med reseptatet.

Den nya byggrätten i norr, som medger en utbyggnad av Gammeluddens sjukhem, kommer att påverka landskapsbilden negativt, både lokalt, och från vattnet. Utbyggnaden lämnar ett avstånd mellan strandpromenaden och vattnet, men eftersom den kommer att följa bergets form döljer den foten av berget med fornborgen. Även byggrätten i väster som tillåter att det befintliga röda trähuset byggs ihop med huvudbyggnaden påverkar landskapsbilden från vattnet. Utbyggnaden förtar delvis upplevelsen av den kulturhistoriska intressanta miljön.

Den alternativa gångvägen bakom Gammeluddens byggnader på x- område, kommer delvis att förläggas som en passage under den västra utbyggnaden. Det dramatiska landskapet med sitt stigsystem och utblickar mot vattnet blockeras delvis. Att tvingas gå genom en byggnad för att ta sig mellan de båda delarna av reseptatet påverkar upplevelsen av natur- och kulturmiljön negativt.

**Slutsats:** Landskapets huvudsakliga karaktär kommer att bevaras i och med att värdefull vegetation skyddas och ny bebyggelse placeras in med hänsyn till natur- och kulturmiljö. Större hus kommer att tillåtas och avstyckningar kommer att ske vilket innebär att området förvandlas från ett fritidshus område till ett villaområde.

Negativa förändringar kommer att ske söder om Djurgårdsvägen och intill Sieverts väg där det planeras en ny väg och flera nya tomter varav två inom det föreslagna kulturreseptatet "Baggensstäket". Byggrätterna som ger rätt till utbyggnad av Gammeluddens sjukhem ger negativa konsekvenser för

landskapsbilden och upplevelsen av fornborgens berg, både lokalt och från vattnet eftersom utbyggnaderna kommer att skymma delar av bergets fot.

## KULTURMILJÖ

### Utbyggnadsförslaget

Inom planområdet finns en kulturmiljö av lokalt intresse enligt kommunens kulturmiljöprogram, området mellan Djurgårdsvägen och farleden. Det rör sig om en farledsmiljö med f d sommarvillebebyggelse från 1800-talets slut och 1900-talets första del. Den del av planområdet som utpekats som kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram får enligt planförslaget ett fåtal avstyckningsmöjligheter i området som syns från farleden.

Inom området ligger även tre fornlämningsmiljöer som skyddas enligt kulturmiljölagen. De utgörs av skansar från 1700- och 1800-talen med fornlämningsbeteckningarna Boo 17:1, Boo 18:1 och Boo 19:1. Fornlämning nr 18:1 vid Sieverts väg antas även ha rester av en förhistorisk fornborg. Möjligen har även skansen vid Djurgårdsvägen, fornlämning nr 17:1, forntida ursprung. Lämningsarna speglar Baggensstäkets långvariga roll som ett av "låsen" till Mälardalen 222. Tre fornlämningslokaler där lösfynd har gjorts från skärgårdskriget 1719 ligger i slutningarna kring skansen 19:1. De tre registrerade platserna med lösfynd från händelserna 1719 kan komma att påverkas av planerade väg- och parkeringsutvidgningar. Åtgärderna kräver därför kommunikation med länsstyrelsen.

Föreslagna avstyckningar med bygg rätt vid Sieverts väg kan innebära att tillgängligheten och upplevelsen av Ryssbergets fornborg påverkas negativt. De nya bostadshusen kommer att synas från fornbergets topp och kommer därmed förta delar av områdets upplevelsevärden. Fornlämningsmiljöernas befintliga skydd enligt kulturmiljölagen, kompletteras dock genom att naturmarken vid lämningarna bevaras som kulturresevarsområde.

Lännersta strandpromenad är en betydelsefull länk i den sammanhängande strandpromenaden från Tollare till Baggensfjärden, och som i sin helhet har kulturhistoriska liksom pedagogiska värden på vilket sätt den visar på tidigare färdvägar. Detaljplanen omfattar inte längre hela promenaden som allmän plats, vilket på sikt kan påverka kulturmiljöns avläsbarhet negativt.

Värdefulla hus och miljöer skyddas genom skydds- eller varsamhetsbestämmelser (q och k). Befintliga större grönområden säkerställs i stort sett och visst skydd för vegetationen på enskilda tomter införs vilket är positivt.

**Slutsatser:** Den del av planområdet som utpekats som kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram får i planförslaget ett fåtal avstyckningsmöjligheter i området som syns från farleden, förutom vid Ryssberget. Likaså kan avstyckningar och utbyggnader vid Sieverts väg, påverka tillgängligheten och upplevelsen av fornborgen negativt.

Fornlämningsmiljöernas befintliga skydd enligt kulturmiljölagen kompletteras dock genom att naturmarken vid lämningarna bevaras som kulturresevarsområde. Däremot kan tre lösfyndsområden komma att påverkas, varför tillstånd krävs från länsstyrelsen.

Hela strandpromenaden kommer inte att omfattas som allmän plats i detaljplanen. Detta kan få negativa konsekvenser för kulturmiljöns avläsbarhet samt dess pedagogiska värden.

Värdefulla hus och miljöer skyddas genom skydds- eller varsamhetsbestämmelser (q och k). Befintliga större grönområden säkerställs i stort sett, så när som vid kulturresevarsområdets utkanter. Visst skydd för vegetationen på enskilda tomter införs.

## NATUR

### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.

### **Utbyggnadsförslaget**

I gröstrukturprogrammet betecknas naturmarken i planområdets södra del som närnatur och närskog. Det är positivt att området kommer att skyddas som naturmark i detaljplanen och som kulturresevarsområde.

I samband med framtagandet av kulturresevarsområdet har en naturvärdesinventering genomförts. De nya fastigheterna utmed Sieverts väg föreslås inom ett område med naturvärden (område 1). Detta medför att det redan till ytan begränsade föreslagna kulturresevarsområdet Baggensstaket minskas ytterligare och att förutsättningarna för djur och växtliv försämrats. Förändringen medför också att resevarsförslaget måste omarbetas.

Rådjur och hare trivs på de stora och lummiga tomterna, liksom många fågelarter. Gamla ädellövträd och tallar är utmärkta miljöer för insektlivet. Likaså innehåller

strandlinjen sina speciella biotoper och arter och inom strandzonen finns såväl öppna gräsmarker som tätare buskage.

För att många växt- och djurarter skall kunna fortplanta sig krävs att de olika lokalerna/biotoperna har kontakt med varandra. I södra Lännersta uppnås denna kontakt genom att tomterna är så stora att ett rikt biologiskt liv kan existera och ha ett genetiskt utbyte, trots att området är exploaterat. Förutsättningarna för växt- och djurliv kommer dock att försämrans i och med att en del vegetation försvinner när de bebyggs med nya villor. Dessutom tillkommer ett antal fastigheter. Effekterna begränsas genom planbestämmelser som anger att tomterna skall vara stora och skyddar viktiga träd från fällning samt hållmarker från sprängning.

**Slutsats:** Förutsättningarna för växt- och djurliv kommer att försämrans i och med att området förvandlas till villaområde och viss förtätning sker. Effekterna begränsas genom planbestämmelser som avser att skydda den biologiska mångfalden.

Vissa viktiga brynzoner kommer att minska då obebyggda tomter förses med byggrätter. De två nya fastigheterna utmed Sieverts väg planeras inom ett område med naturvärden.

Det föreslagna kulturresevatet Baggensstäket påverkas negativt eftersom resevatet minskas och naturvärden försvinner.

## STRANDSKYDD

### Utbyggnadsförslaget

Ett strandskydd på 100 m gäller från stranden på land och i vattnet vid Lännerstasunden, Baggensstäket och runt Trollsjön. Strandskyddet kommer att upphävas på kvartersmark, med undantag för den del av strandpromenaden som inte utgör allmän plats och en zon av varierande bredd utmed stranden.

Även en befintlig fastighet vid Trollsjön är obebyggd, men delas upp i två, varav den ena delen övergår i naturmark och den andra delen får behålla byggrätten

Lännersta strandpromenad är en värdefull länk i den sammanhängande strandpromenaden från Tollare till Baggensfjärden. Detaljplanen omfattar inte längre hela Lännersta strandpromenad som allmän plats. Detta innebär att denna del även fortsättningsvis kommer att utgöra tomtmark belagt med servitut och omfattas av strandskydd. Detta innebär att upprustning av strandpromenaden inte är möjlig och att framkomligheten för äldre, barnvagnar och handikappade blir begränsad. Tillgängligheten för allmänhetens minskar längs denna viktiga del av strandpromenaden. Strandpromenaden har ett stort rekreativt och kulturhistoriskt

intresse. På sikt finns en risk att denna del av strandpromenaden inte blir allmäntillgänglig, eftersom servitutet och strandskyddet inte kan betraktas som ett tillräckligt framtida skydd.

**Slutsats:** Strandskyddet kommer att upphävas på kvartersmark, med undantag för den del av strandpromenaden som inte är allmän plats och en zon av varierande bredd utmed stranden. Lännersta strandpromenad är en värdefull länk i den sammanhängande strandpromenaden från Tollare till Baggensfjärden. På sikt finns en risk att den undantagna delen av strandpromenaden inte blir allmäntillgänglig, eftersom servitutet och strandskyddet inte kan betraktas som ett tillräckligt framtida skydd.

## MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Allt vatten från området avrinner mot Lännerstasunden, som ingår i Skurusundets vattenförekomst. Enligt vattenmyndighetens klassning är Skurusundets vattenförekomst ett övergångsvatten (vilket är ett kustvatten som är starkt påverkat av sötvatten).

Vattnet i Lännerstasunden är påverkat av näring och giftiga metaller från Stockholms inre vatten. I Lännerstasunden utgör Tollare Bruks (nedlagt pappersbruk) fiberbankar ett speciellt problem (innehåller låga halter kvicksilver).

Den bitvis täta bebyggelsen och ett intensivt båt- och friluftsliv påverkar också det biologiskt viktiga strandområdet. Placering av flytbojar och bryggor kan störa bottenliv och lekområden för fisk. Utsläpp från fritidsbåtar och användning av olämpliga kemikalier hotar också det biologiska livet i kustvattnet.

Vattenmyndigheten har klassat kvaliteten på ett antal vattenområden med avseende på kemisk och ekologisk status. Lännerstasunden ingår i Skurusundets vattenområde. Den kemiska statusen uppnår *inte god status* enligt vattenmyndigheten, orsaken är att kvicksilverhalten är för hög. Detta gäller i hela norra Östersjöns vattendistrikt, därför görs en klassning även utan kvicksilver. Skurusundet tilldelas då klassningen god status. Kvalitetskravet för denna vattenförekomst är att den kemiska ytvattenstatusen ska ha god 2015.

Enligt vattenmyndighetens klassning är den ekologiska statusen klassad som *otillfredsställande* bl.a. på grund av övergödning. Enligt miljö kvalitetsnormen är kvalitetskravet att den ekologiska statusen ska vara god 2021. Vattenkvaliteten i samband med planläggning får inte försämrats, utan den ska på sikt förbättras till god status till år 2021.



Dagens belastning på Skurusundets vattenområde innebär att fosfor och kväve från enskilda avlopp tillförs. Ett genomförande av detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 innebär att enskilda, ofta bristfälliga, avloppsanläggningar ersätts med kommunalt avlopp. Inga beräkningar har utförts inom planområdet som visar exakt hur stor belastningen från området till kusten är idag. Om detaljplanen genomförs kommer belastning av näringsämnen på kustvattnet minska, vilket innebär att förutsättningarna ökar för att uppnå en god ekologisk status i Skurusundets vattenförekomst. En förutsättning är att de åtgärder som föreslås i detaljplanen vidtas.

När planen är genomförd bedöms tillskottet av näring minska lokalt. Anslutningen innebär att utsläppen fortsätter regionalt, men avloppsvattnet renas effektivare p.g.a. anslutning till Käppala avloppsreningsverk. I det stora hela bedöms tillskottet av näringsämnen från renat avloppsvatten från detta detaljplanområde som försumbart, jämfört med den belastning som kommer till vattenförekomsten via Mälarens utflöde och de stora reningsverkens utsläpp. All ny exploatering innebär sannolikt en ytterligare belastning på våra vattenförekomster, men det måste vägas mot nyttan av att planen genomförs.

Ett genomförande av planen bedöms vara förenligt med beslutade miljökvalitetsnormer för Skurusundet.

De skyddsåtgärder som planeras inom detaljplanen för att skydda Skurusundets vattenområde redovisas i kapitlet nedan om dagvatten, grundvatten och kustvatten.

**Slutsats:** Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms öka förutsättningarna något att nå både god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus i Skurusundets vattenförekomst. En förutsättning är att de åtgärder som föreslås i detaljplanen genomförs.

## DAGVATTEN, GRUNDVATTEN OCH KUSTVATTEN

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012.*

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapsekologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

### Utbyggnadsförslaget

Ett genomförande av planen innebär kommunal VA-anslutning. Belastningen av närsalter m.m. på mark, grundvatten och ytvatten kommer därmed att minska. Både grundvattenkvalitet som kustvattenkvalitet förväntas därmed förbättras.

Planen förordar en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten med ett LTA-system (lågtrycksanläggning för spillvatten). När fastigheterna ansluts till VS-nätet minskar uttaget av grundvatten. En ny balans kommer att uppstå mellan nybildning och uttag av grundvatten. Vid sprängningar finns en risk att bergets sprickzoner påverkas och att grundvattnets rörelser förändras.

Planen möjliggör permanentboende i hela området samt ca 30 nya fastigheter. Detta medför att trafiken ökar något till/inom området. Dagvattnets innehåll av föroreningar som orsakas av trafik kommer att öka, men bedöms inte ge någon betydande påverkan på miljön.

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. antalet tak, infarter, uthus). Detta ger en snabbare avrinning från området och ökade tillfälliga flöden i diken och ledningar. Avledning av dagvatten kommer även framöver huvudsakligen ske i öppna diken eller skärvdiken. Dessa diken ger en viss reducering av närsalter och föroreningar samt en utjämnande effekt på flödena. Biltvätt på fastigheterna och gödsling av trädgårdar kan lokalt medföra stora effekter i Lännerstasunden.

I planen föreslås en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark. För att kunna infiltrera allt dagvatten från takytor m.m. kan fördröjnings/infiltrationsmagasin krävas. Överskottsvatten ska ledas ut mot diken eller över fastigheter som ligger nedströms utan att problem uppstår.

Delar av området är vattensjukt. Enligt förslaget ska dagvattnet ledas i öppna vägdiken där det finns utrymme, och i skärvdiken med dräneringsledning där vägområdet är begränsat. Huvuddelen av de projekterade vägdikena kommer att bestå av skärvdiken.

Skärvdiken fungerar som avlånga fördröjningsmagasin och ger även avskiljning av suspenderat material. Vägdikena underlättar avrinningen från området, men fastighetsägarna måste själva hantera de höga dag-/grundvattennivåerna på de aktuella fastigheterna. I nom vissa korsprickade områden finns bestämmelse som endast medger uthus och garage för att undvika uppförande av huvudbyggnad med fuktproblem i bostaden.

Då fastigheterna kommer att bebos permanent i större grad än idag är det viktigt att fastighetsägarna förstår områdets naturgivna förutsättningar för hur grundvattnet t ex påverkas av stora träd.

**Slutsatser:** Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning på grund- och ytvatten.  
I nom vissa korsprickade områden finns bestämmelse som endast medger uthus och garage för att undvika uppförande av huvudbyggnad med fuktproblem i bostaden.

## KLIMATEFFEKTER

### Utbyggnadsförslaget

Enligt SMHI visar de klimatsimuleringar som hitintills genomförts entydigt på ett mildare och blötare klimat i Sverige i framtiden. Effekten av klimatförändringar och landhöjning i Stockholmsområdet bedöms i stort ta ut varandra. Nacka kommun bedöms på kort sikt löpa förhållandevis små risker att drabbas av större klimatrelaterade problem jämfört med många andra svenska kommuner. Vattenstånden i haven (inklusive Östersjön) väntas stiga med +0,5 till +1,1m till år 2100 jämfört med 1990. Planens utformning tillåter inga nya bostäder på höjder under 2,5 meter. En eventuell framtida höjning av havsnivån, en plushöjd på 2,5 meter över medelvattenståndet, har reglerats för huvudbyggnader i detaljplanen.

Stockholmsregionen beräknas få ökad nederbörd, vilket innebär både ökad årsmedelnederbörd och ökad förekomst av extrem nederbörd. Detta kan medföra ökade problem med skador på infrastruktur och bebyggelse på grund av översvämningar, ras, skred och erosion. Områdets utsatthet för starka vindar dämpas i nuläget delvis av den uppvuxna vegetationen. Lokalt kan vindexponeringen öka vid en utbyggnad.

Kollektivtrafikförsörjningen är begränsad. Det ligger avsides från befintligt kollektivtrafiknät. Detta innebär att bilinnehav blir högt. Avståndet till närmaste busshållplats är mer än 500 m. Långa gångavstånd till hållplatser och gles kollektivtrafik ger många enskilda transporter, vilket innebär en ökad energiåtgång. Infartsparkeringar behövs i bra kollektivtrafiklägen för att minska bilkörningen. Då närmaste busshållplats ligger utanför denna plan, finns det inga förutsättningar för infartsparkering inom ramen för denna detaljplan. Med dagens bilpark ger detaljplanen ett ökat utsläpp av växthusgaser.

**Slutsatser:** Vid utformning av planen har hänsyn tagits till förväntad höjning av

havsnivån. Planområdet har begränsad kollektivtrafikförsörjning, vilket ger ett högt bilinnehav. Infartsparkering behövs i bra kollektivtrafikläge. Planens genomförande innebär att utsläppen av växthusgaser ökar

## MARKFÖRORENINGAR

### *Naturvårdsverkets generella riktvärden*

Riktvärdena för förorenad mark gäller för hela Sverige. Mark för bland annat bostadsändamål, odling, parkmark och grönområden ska uppfylla kriterierna för känslig markanvändning (KM).

### **Utbyggnadsförslaget**

Inom planområdet finns en fastighet (Lännersta 1:4) där det finns risk för förorenad mark. Den eventuella markföroreningen härstammar från tidigare växthusverksamhet på platsen, från de kemikalier som använts och den uppvärmningsanläggning som kan ha använts för att värma växthuset. Innan schaktning görs öster om huvudbyggnaden, ska fastighetsägaren genomföra en markundersökning med avseende på föroreningar i marken.

**Slutsatser:** I samband med schakt i mark i anslutning till de före detta växthusen på Lännersta 1:4, ska en undersökning av förorenad mark utföras. Markundersökning för att utreda eventuell förorening ska göras av exploitören.

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### BULLER

#### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

En så bra ljudnivå som möjligt ska alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Området är klassat som gles blandad bebyggelse i översiktsplanen.

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

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Maximalnivå	Ekvivalentnivå
Inomhus	30	45 (natttid)

**Utomhus** (frifältsvärden)

Vid fasad	55	
På uteplats		70

---

*Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

**Fakta buller**

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

**Utbyggnadsförslaget**

Hela planområdet klarar de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan för den ekvivalent ljudnivå från biltrafiken. Fastigheter utmed kusten kan uppleva buller från båttrafiken som störande. Det tillkommer inga nya fastigheter utmed kusten.

Enligt Nackas trafikbullerkarta kan trafiken på genomfartsvägarna orsaka bullerstörningar på grund av att riktvärdet för den maximala ljudnivån överskrids vid fasader på befintliga bostadshus. Men, då det inte finns några bussgator i området bedöms de beräknade bullernivåerna som orimliga. Vid bullerberäkningar på schablonvägar ingår 5 % tung trafik. Enligt Teknikenhetens uppskattning av trafiken berörs ungefär 55 fastigheter utifrån detaljplanekartan, var och en av dessa orsakar tre trafikrörelser per dygn. Det ger ca 180 ÅDT<sup>3</sup> varav 2 % uppskattas vara tung trafik.

Under utbyggnad av fastigheter får man räkna med en tillfällig ökad andel tung trafik, men den trafiken är övergående.

De ca 30 nya fastigheterna och en fullständig utbyggnad av området kan medföra att bullernivån ökar något, men ökningen bedöms bli marginell. Det är främst trafiken på Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen som ökar. Främst på grund av ökad trafik till Gammeluddshemmet. Riktvärden bedöms ändå inte överskridas.

Såväl vägar som huvuddelen av tomterna i området är befintliga. Ett par korta nya vägsträckningar kommer att byggas ut, en vid Sieverts väg och en förlängning av

---

<sup>3</sup> ÅDT= årsmedeldygnstrafik = det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn, mätt som fordon per dygn.

Nytorpsvägen. De båda nya vägarna är små lokalgator med mycket låg förväntad trafik. Det innebär att riktvärden för buller inte heller bör överskridas här.

**Slutsatser:** Såväl vägarna som bebyggelsen är befintlig, detaljplanen innebär en viss förtätning. Bullret bedöms varken överstiga de ekvivalenta eller de maximala riktvärden som anges i översiktsplan 2012.

## LUFT

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

### **Miljökvalitetsnormer (MKN)**

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

### **Fakta luft**

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- topografi.

### **Utbyggnadsförslaget**

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

**Slutsats:** Enligt luftvårdsförbundets beräkningar klaras miljökvalitetsnormerna för luft i området.

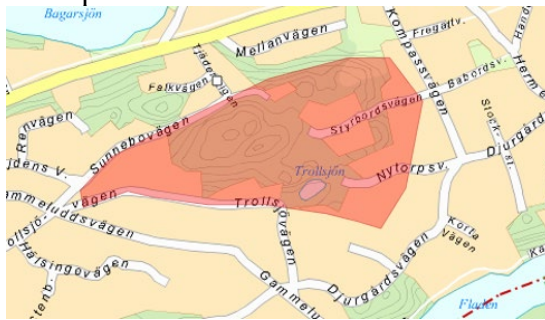
## RADON

### Fakta radon

Radon i våra bostäder kommer från radium -226, ett radioaktivt grundämne som finns allmänt i naturen. Dess atomkärnor sönderfaller och radon bildas. Radonet sönderfaller i sin tur till radondöttrar. Vid inandning fastnar radondöttrarna till en del i luftvägarna, där de sönderfaller och sänder ut strålning. Strålningen kan skada cellerna i luftrör och lungor. Bor man under lång tid i ett hus med höga radongashalter finns en risk att drabbas av lungcancer. Att dagligen dricka vatten med höga radonhalter ger en förhöjd strålrisk, vilket bör undvikas för att allmänt hålla stråldosen så låg som möjligt. Den största hälsorisen med radon i vattnet utgörs av att radongasen avges till inomhusluften och kan därigenom via inandningen komma ner i lungorna.

### Utbyggnadsförslaget

En del av området är klassat som högriskområde för markradon. Vid nybyggnation ställs krav på att marken undersöks med avseende på gammastrålning alternativt att grundläggning med radonsäkert utförande tillämpas.



Högriskområde för radon markerat i rött på kartan

## REKREATION

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.

### Utbyggnadsförslaget

Detaljplanen innebär att fler kommer att bo inom området, vilket ställer ökade krav på allmänna anläggningar och möjlighet till rekreation. Dessutom kommer det planerade kulturreseptatet innebära fler besökare till området. Den del av strandpromenaden som leds över kommunal mark och i planen föreslagen allmän plats kommer att rustas, vilket är positivt från rekreationssynpunkt.

Del av Lännersta strandpromenad kommer att gå över privata fastigheter. Skötselansvaret för denna sträcka är oklart. Kommunen kan inte rusta, eller underhålla stigen med de förutsättningar som råder i dagsläget. Konsekvensen blir att promenadvägen inte kommer att bli tillgänglig för t.ex. äldre, barnvagnar eller personer med nedsatt rörlighet. Besökare som inte kan ta sig fram över den mycket steniga stigen utestängs från en av strandpromenadens mest attraktiva sträckor, som har ett stort rekreativt värde och kulturhistoriskt intresse. Det servitut som idag säkrar allmänhetens rätt att röra sig utmed stranden över de privata fastigheterna har också ifrågasatts. Servitutets giltighet bedöms vara osäkert, varför en eventuell prövning kan innebära att det upphävs. På sikt finns en risk att den undantagna delen av strandpromenaden inte blir allmäntillgänglig, eftersom servitutet och strandskyddet inte kan betraktas som ett tillräckligt framtida skydd.

Det är positivt att förutsättningarna för rekreation och lek förbättras inom området och att naturmark skyddas i planen. Fler parkeringsplatser, en lekballplan samt en lekplats byggs ut. Trottoarer utmed de mest trafikerade vägarna innebär förbättrade möjligheter att röra sig utmed vägarna på ett tryggt och säkert sätt. Dessutom anläggs nya gångförbindelser.

Byggrätten för ett parhus vid Sieverts väg innebär negativ inverkan på möjligheten till rekreation. Tomterna påverkar kulturreseptatets avgränsning och stigsystemen samt möjligheten att röra sig i naturmark intill fornborgen. Den redan mycket begränsade möjligheten att uppleva orörd natur minskas ytterligare och reservatet kommer att kännas mindre inbjudande, då byggnader planeras i anslutning till en av entréerna till reservatet.

Utbyggnadsmöjligheten för Gammeluddshemmet innebär en konfliktrisk mellan allmänhetens intressen och de boendes. Allmänheten tvingas gå igenom byggnaden för att använda den alternativa passagen bakom Gammeluddshemmet. Det kan medföra en osäkerhet om vad som är privat respektive allmänt och påverkar upplevelsen av att röra sig i ett natur- och kulturområde

Förlängningen av Nytorpsvägen påverkar en liten del av ett kärnområde av lokalt värde för rekreation och friluftsliv enligt kommunens grönstrukturprogram. Den del av naturområdet som ligger inom planen och de värden som är knutna till



detta, kommer till största delen att försvinna till förmån för utbyggnaden av Nytorpsvägen. Möjlighet att ta sig ut i angränsande naturområde vid Trollsjön kommer att ges via stigar från planområdet.

**Slutsats:** Fler människor kommer att bo och vistas i området än idag vilket ställer högre krav på möjligheten till bland annat rekreation och lek. Kulturreseptat innebär förbättrade möjligheter till rekreation i och med att stigsystemen förbättras. Kulturreseptat kommer att bli ett besöksmål. För att möta de högre kraven från besökare och boende i området rustas även delar av Lännersta strandpromenad.

Del av Lännersta strandpromenad går över privata fastigheter. Skötselansvaret för denna sträcka är oklart. Kommunen kan inte rusta, eller underhålla stigen med de förutsättningar som råder i dagsläget. Konsekvensen blir att promenadvägen inte kommer att bli tillgänglig för t.ex. äldre, barnvagnar eller personer med nedsatt rörlighet. Besökare som inte kan ta sig fram över den mycket steniga stigen utestängs från en av strandpromenadens mest attraktiva sträckor, som har ett stort rekreativt värde och kulturhistoriskt intresse. Det servitut som idag säkrar allmänhetens rätt att röra sig utmed stranden över de privata fastigheterna har också ifrågasatts. Servitutets giltighet bedöms vara osäkert varför en eventuell prövning kan innebära att det upphävs. På sikt finns en risk att den undantagna delen av strandpromenaden inte blir allmäntillgänglig, eftersom servitutet och strandskyddet inte kan betraktas som ett tillräckligt framtida skydd.

Det är positivt att förutsättningarna för rekreation och lek förbättras inom området och att naturmark skyddas i planen. Fler parkeringsplatser, en lekplan samt en lekplats byggs ut. Trottoarer utmed de mest trafikerade vägarna innebär förbättrade möjligheter att röra sig utmed vägarna på ett tryggt och säkert sätt. Dessutom anläggs nya gångförbindelser.

Parhusbyggrätten vid Sieverts väg innebär minskad yta för rekreation. En byggnad i detta läge påverkar upplevelsen av orörd natur negativt.

Utbyggnadsmöjligheten för Gammeluddshemmet innebär en konfliktrisk mellan allmänhetens intressen och de boendes. Allmänheten tvingas gå igenom byggnaden för att använda den alternativa passagen bakom Gammeluddshemmet. Det kan medföra en osäkerhet om vad som är privat respektive allmänt och påverkar upplevelsen av att röra sig i ett natur- och kulturområde.

## TRYGG OCH SÄKER

### *Översiktsplanen 2012*

- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka

### **Utbyggnadsförslaget**

Bergskärningar som kan utgöra fara bör lokaliseras och säkras med fallskyddsstängsel. Beroende på bergets kvalitet kan det också vara nödvändigt med bergssäkring mot ras, t ex med bergsnät.

Utbyggnaden av gångvägar ger en säkrare trafikmiljö för gångtrafikanter. Dessutom förbättras vägbelysningen i området.

Strandpromenaden och trappan från Sieverts väg kommer varken belysas eller vinterunderhållas.

<b>Slutsats:</b> Bergskärningar som kan utgöra fara lokaliseras och säkras med fallskyddsstängsel.
--

## HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

### *Översiktsplanen 2012*

Energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen (RUFS).

### **Utbyggnadsförslaget**

Förslaget medger ökade byggrätter, nya bostadshus på ca 30 nya fastigheter samt en ny väg mellan Djurgårdsvägen och Sieverts väg. Det innebär att vissa oexploaterade naturresurser kommer att tas i anspråk. Då exploateringen sker genom förtätning i ett redan bebyggt område, fås ändå en viss hushållning genom den redan utbyggda infrastrukturen. Hushållningen av resurser i samband med ny bebyggelse kan däremot inte styras genom planen.

<b>Slutsats:</b> Naturresurser tas i anspråk då obebyggda tomter exploateras.
---

NACKA KOMMUN  
Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt