

2005-11-28

Projekt nr 9320

Dnr KFKS 391/ 2002 214

Områdesnämnden Boo

S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E**Detaljplan för Bo 1:51 m.fl. delar av Bo och Lännersta,
Boovägen, Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl. i Nacka
kommun**

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

Förslag till beslut

Områdesnämnden beslutar att ställa ut planförslaget.

Bakgrund

Områdesnämnden Boo tillstyrkte Start PM för detaljplan 29 januari 2003 §12. Kommunstyrelsen uppdrog till planenheten att påbörja detaljplanearbete för området den 17 mars 2003 §56.

Områdesnämnden Boo beslöt den 1 december 2004 § 203 att sända förslaget till detaljplan för samråd till sakägare och remissinstanser. Samråd har pågått under perioden 21 mars tom 12 maj 2005. Samrådsmöte hölls den 14 april i Boo gårds skolas matsal och öppet hus hölls den 21 april i Stadshuset. Parallellt med framtagandet av detaljplanen för rubricerat område pågår framtagande av en gatukostnadsutredning som Exploateringsenheten ansvarar för.

Under samrådsmötet lämnades information om detaljplanen och förslaget till fördelning av gatukostnader. Tillfälle gavs till frågor och synpunkter. Mötesanteckningar från mötet finns redovisade i bilaga 1.

Under samrådet inkom 52 skrivelser från remissinstanser, fastighetsägare inom området, föreningar och personer utanför området.

Denna samrådsredogörelse behandlar enbart synpunkter som inkommit rörande detaljplaneförslaget. Synpunkter som berör gatukostnadsutredningen bemöts i en separat samrådsredogörelse.

Vanliga synpunkter och Planenhetens kommentarer

Ett flertal fastighetsägare och referensgruppen i området har lämnat in i stort sett likalydande kommentarer. Flera fastighetsägare hänvisar till referensgruppens

Planenheten**Postadress**
Nacka kommun
131 81 Nacka**Besöksadress**
Granitvägen 15
131 81 Nacka**Telefon**
Växel 08- 718 80 00
Direkt 08- 718 94 79
Mobil
Fax 08 718 94 54**E-post**
anna.mattsson@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

kommentarer. Planenheten sammanfattar och kommenterar här fastighetsägarnas och referensgruppens synpunkter:

1. Enligt referensgruppens uppfattning bör de åtgärder som planeras avseende Boovägen, badplatsen samt parkeringen i anslutning till badplatsen betraktas som kommunala angelägenheter. Kostnaderna för dessa åtgärder anser de inte bör belasta området. Referensgruppen anser att det bör vara en kommunal angelägenhet att tillse att områdets unika kulturmiljö bevaras och förstärks och att det därmed också bör vara ett kommunalt ansvar att anvisa medel så att detta kan genomföras utan merkostnad för fastighetsägarna. I samband med detta nämns t.ex. fastigheternas storlek samt typ av belysningsarmaturer. Referensgruppen gör en jämförelse med intilliggande områden och gatukostnaderna där.
2. Referensgruppen anser att området idag har ett väl fungerande vägnät med bra funktion. De påpekar att detaljplaneförslaget innebär en blygsam ökning av antalet byggrätter i området. De vill att så små ingrepp som möjligt skall göras i vägarna. Gruppen anser att vägförbättrande åtgärder endast skall vidtagas där väg saknas eller där vägens funktion är nedsatt. De påpekar att vägnätet inte till någon del uppgår till den prognostiserade trafikvolymen som standarden (1500 fordonsrörelser/dygn) förutsätter. De menar att om förbättringsarbeten utförs enligt förslaget blir den resulterande livslängden på vägarna inom området mellan 400 och 4000 år.
3. Angående frågan om stödmuren vid Kaptensstigen så anser gruppen att de föreslagna åtgärderna och kostnaden den medför inte står i proportion till nyttan för fastighetsägarna som helhet.
4. Referensgruppen påpekar att 30% av kostnaderna för åtgärder i vägarna bör hänföras till utbyggnaden av VA-nätet och belasta fastighetsägarna via anslutningsavgiften. De anser att planunderlaget är otydligt i denna fråga.

Några fastighetsägare föreslår att VA-ledningarna istället för att grävas ner i gatorna kan läggas i diken eller på intilliggande tomtmark. I de vägvsnitt som verkligen behöver upprustning så föreslås att VA läggs i vägkroppen på traditionellt sätt.

Fyra fastighetsägare har inkommit med önskemål om att dela sina fastigheter.

Övriga inkomna synpunkter från enskilda fastighetsägare sammanfattas och bemöts för sig nedan.

Planenhetens kommentar till punkt 1

Dessa punkter handlar om de politiska direktiven gällande vem som skall vara kostnadsbärare samt fördelningen av kostnaderna inom ett planområde. Utförlig kommentar ges i samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen. Den faktor i detaljplanen som kan påverka kostnaderna är framförallt antalet fastigheter inom området i förhållande till antalet meter väg som skall byggas ut. Beslut om t.ex. typ av belysningsstolpar sker under projekteringen och är ingen planfråga.

Kommentar till punkt 2

I plan- och exploateringsenheternas arbete med detaljplanering och plangenomförande ingår att ta hänsyn till bland annat riktlinjer, lagar och kommunala mål.

För planeringen i Nacka/Boo i allmänhet och område Y och Z i synnerhet innebär detta att följande funktionskrav ställs på vägarna:

- Vägarna inom området ska året runt ha fullgod bärighet för personbilar och tyngre fordon, exempelvis byggtransporter, utryckningsfordon och servicefordon (sopbilar, transportfordon för villaolja etc).
- Fordon-fordon och fordon-oskyddad trafikant ska inom vägområdet kunna mötas på ett tillfredsställande vis.
- Vägarna ska vara trafiksäkra, dvs sikten ska vara god, vilplan ska finnas i anslutning till korsningar (en bil ska kunna stanna på en plan yta efter en backe innan den åker ut på korsande väg om det är väjningsplikt eller stoppskyldighet)
- Vägar/backar ska fungera för räddningstjänst även vid dåligt väglag.
- Inom vägområdet ska oskyddade trafikanter, det vill säga fotgängare och cyklister, kunna färdas med tillfredsställande säkerhet.
- Snöupplag (snövallar) ska rymmas inom vägområdet och inte inkräkta på körytan.
- Avvattning ska rymmas inom vägområdet. Överskottsvatten från infiltrationsanläggningar/dränering på kvartersmark ska kunna ledas till diken inom vägområdet.
- Vägarna ska efter upprustning inte behöva någon större ombyggnad inom överskådlig framtid.
- Belysning ska utformas för att ge bra ljus och ekonomiskt försvarbar drift och underhåll. Belysningen ska dimensioneras så att ingen hamnar i dunkel mellan två belysningspunkter.

En vanlig missuppfattning av Mark-AMAs riktlinjer är att man räknar 1500 fordon/dygn som dimensionerande för bärigheten. Enligt Mark-AMA så skall man kräva trafikclass 2 på samtliga vägar som har *0-50 tunga samt 50-1500 lätta fordon per veckomedeldygn*. Det är också den standard som t.ex. räddningstjänsten kräver för att de skall vara säkra på att de kommer fram med sina fordon. Förutom räddningsfordon ska vägen kunna trafikeras av sopbilar och byggtransporter. Om man väljer att ha närmaste lägre bärighet på vägen trafikeras den ej av dessa typer av fordon. En lägre standard skulle innebära gång- och cykelväg. Kommunen räknar med att ombyggnad inte skall krävas på ca 40 år med normalt underhåll.

Kommentar till punkt 3

Muren vid Kaptensstigen var i samrådsförslaget markerad som naturmark och föreslogs därmed lösas in av kommunen för att säkerställa vägens framtida stabilitet samt att upprustningen av muren skulle kunna bekostas av fastighetsägarna inom området gemensamt. Efter samrådet har nya direktiv från politiskt håll lett till att stödmuren återigen överförs till kvartersmark. Kommunen bidrar med medel för att rusta muren.

Kommentar till punkt 4

Branschorganisationens Mark AMA 83 och 98 används vid markarbeten. Till Mark AMA hör även MR (Mät och ersättningsregler) som reglerar exakt hur respektive arbetsmoment mäts. MR anger att väg- överbyggnaden över VA är en mängd i vägkonstruktionen och kostnadsmässigt ska belasta vägen. Nackamodellen är ett avsteg från detta och innebär att VA tar kostnaden över rörgrav till underkant slitlager. VA-kollektivet är ej skattefinansierat och får alltså inte att blandas ihop med vägkostnaderna.

Planhetens kommentarer till övriga synpunkter

Den tekniska förstudien som exploateringsenheten har låtit göra visar att vägarna behöver rustas upp, oavsett om VA-ledningarna läggs i vägarna eller ej. När vägarna byggs om är det mest rationella att förlägga ledningar i väggroppen. De placeras i väggroppens ena kant, inte i mitten, så att inte hela vägen behöver stängas av vid framtida underhållarbete. Att placera ledningarna helt utanför väggroppen innebär att privata fastighetsägare ska ge utrymme på sina tomter för ledningarna. Att ha ledningar på sin tomt innebär en kraftigt begränsad nyttjanderätt av det område som ledningarna tar i anspråk. I praktiken är det ett område på 3 meter åt vardera hållet från ledningscentrum (totalt 6 meter brett längs alla ledningar) som inte får förses med fasta hinder. Som fasta hinder räknas till exempel carport, garage, friggebod, trädplantering etc. Ur drift och servicesynpunkt är det mindre lämpligt att ha ledningarna förlagda på privat tomtmark. Det blir besvärligt att komma åt ledningarna med sedvanliga maskiner, exempelvis grävmaskiner, då hänsyn ska tas till trädgårdar, garage, häckar, murar med mera. Oavsett ledningarnas placering måste serviceledningarna korsa vägarna för att möjliggöra anslutning för de fastigheter som inte har ledningarna på "sin sida av vägen" vilket innebär att det blir ingrepp i vägen även om ledningarna skulle placeras vid sidan av vägområdet.

Delningar av fastigheter har accepterats i tre fall. Planenheten har bedömt att dessa fastigheter är lämpliga att dela och att delningen inte påverkar riksintresset.

Sammanfattning av ändringar som gjorts i detaljplanen efter samrådet

- Fler fastigheter kan tillskapas genom delning. Bo 1:102, Bo 1:969 och Bo 1:517 kan delas. Dessutom tillskapas ytterligare en fastighet av kommunens naturmark utmed Djurgårdsvägen, Bo 1:70
- Muren mot vattnet vid Kaptensstigen har markerats som kvartersmark.
- En bestämmelse har införts som föreslår en gemensamhetsanläggning för en befintlig dagvattenledning inom kvartersmark.
- En bestämmelse om möjlighet till kretsloppslösning för avloppsvatten har införts i detaljplanen.
- Ett antal förändringar har skett inom kvartersmark, bland annat har prickmark tagits bort och skyddsbestämmelser införts för ett hus.
- Bryggornas antal och omfattning har minskats i linje med bedömningar i andra detaljplaner inom kommunen.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Synpunkterna biläggs samrådsredogörelsen

Följande remissinstanser har inget att erinra mot detaljplaneförslaget

1. **Försvarsmakten** har inget att erinra mot planförslaget. (Bilaga 2)
2. **Företagarna i Nacka och Värmdö** är positiva till detaljplaneförslaget. (Bilaga 3)
3. **Telia Sonera** har inget att erinra mot förslaget. (Bilaga 4)
4. **AB Storstockholms lokaltrafik** har inga synpunkter på förslaget. (Bilaga 5)
5. **Vägverket** har ingen erinran mot förslaget. Vägverket tycker att det är positivt att kommunen tar ett helhetsgrepp över utvecklingen i området. Vägverket anser att kommunen i planen ger uttryck för en vilja att skapa en god balans mellan standardhöjning av det lokala nätet, inklusive förbättrad framkomlighet och bärighet och bättre anpassade miljöer med trafiksäkrare gång- och cykelvägar. (Bilaga 6)

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

6. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** uttalar att innehållet i förslaget bör ses över i syfte att pröva om fler kostnadsbärare kan erhållas så att både VA-underskottet och de gatukostnadsersättningar fastighetsägarna själva skall betala kan minskas. Samtidigt skall riksintresset för kust och skärgård respekteras. (Bilaga 7)

Planenhetens kommentar: Fler kostnadsbärare har förts in i detaljplanen genom att ytterligare tre tomter ges möjlighet att delas. Dessutom föreslås inför utställningen att ytterligare en tomt kan tillskapas genom försäljning av kommunal naturmark. Genom skattefinansiering av vissa delar av anläggningarna som skall utföras på allmän platsmark har kostnaderna för fastighetsägarna minskats. Se även genomförandebeskrivningen och gatukostnadsutredningen.

7. **Tekniska nämnden** avstyrker förslaget till detaljplan med hänsyn till det stora underskottet för VA-utbyggnaden. (Bilaga 8)

Planenhetens kommentar: Utställningsförslaget innebär ett underskott på ca 1,6 miljoner vilket skall jämföras med samrådsförslaget som hade ett underskott på ca 2,2 miljoner kronor. Se även genomförandebeskrivningen.

8. **Förskole- och grundskolenämnden** tillstyrker detaljplanen med förbehållet att hänsyn måste tas till behovet av förskoleplatser om förslaget till detaljplan innebär att antalet barn ökar i området. (Bilaga 9)

Planenhetens kommentar: Planenheten har bedömt att det inte finns möjlighet att lokalisera en skola eller förskola inom planområdet. Behovet av förskole- och skolplatser måste lösas utanför planområdet.

9. **Kulturnämnden** tillstyrker detaljplanen utifrån de aspekter som Kulturnämnden har att beakta. Detta med undantaget av förslaget till bro över Knapens hål som avstyrks. (Bilaga 10)

Planenhetens kommentar: Det finns ingen mark reserverad i detaljplanen för en bro över Knapens hål eller någon annan del av Baggensstaket.

10. **Länsstyrelsen i Stockholms län** har lämnat in följande yttrande:

Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att det finns två osäkra fornlämningar, nr 31 i RAÄ register. Länsstyrelsen anser att fornlämningarna bör markeras. Även om fornlämningarna är osäkra så rekommenderas att kommunen överväger prickmarkering för berörd fastighetsdel.

Länsstyrelsen finner beskrivningen av trafikbuller osäker i Miljökonsekvensbeskrivningen.

Enligt länsstyrelsens databas över förorenade områden finns eller har funnits en bilvårdsanläggning inom planområdet vid Boo brygga. Denna bör beaktas.

Länsstyrelsen vill att detaljplanen upplyser om stabiliteten i kustbranten, i den mån planen formellt ger byggrätt där.

Länsstyrelsen erinrar om att för upphävande av strandskydd erfordras att särskilda skäl föreligger även i fråga om strandskyddets syfte avseende livsvillkor för djur- och växtliv.

Gällande totalförsvaret vill länsstyrelsen återkomma med synpunkter om försvaret så föranleder. (Bilaga 11)

Planenhetens kommentar: Fornlämningarna har markerats i detaljplanen och marken har prickmarkerats
Miljökonsekvensbeskrivningen har förtydligats gällande frågan om trafikbuller.

Kommunen har kontrollerat uppgiften om att det funnits en bilvårdsanläggning vid Boo brygga. Det finns inga uppgifter om någon bilvårdsanläggning vid Bryggan. Kontakter har tagits med bl.a. Kustbevakningen för att utreda om det eventuellt har funnits en sjömack i området, men de har inga uppgifter om någon sådan anläggning. Förmodligen är det området runt Boo lada som Länsstyrelsen syftar på. Det området ligger utanför detaljplanen.

I samband med den utredning som gjorts angående Kaptensstigens sträckning utmed vattnet konstateras att vägen idag vilar på ett lerlager. Detta lager gör att vägen sakta glider mot vattnet. I samband med att Kaptensstigen ska byggas om så skall åtgärder vidtas för att förhindra att vägen glider eller rasar.

En skredriskbedömning har gjorts av WSP samhällsbyggnad (Bilaga 12), de bedömer att det inte föreligger någon förhöjd risk för skred eller ras inom de delar av fastigheterna som kan bebyggas. Eventuell nybyggnation föregås av normal geoteknisk undersökning.

Beskrivningen har kompletterats i den del som omfattar strandskyddsfrågorna.

11. **Räddningstjänsten i Nacka** anser att Miljökonsekvensbeskrivningen inte belyser risker och säkerhetsaspekter för det aktuella området. De anser också att brandvattenförsörjningen skall följa de riktlinjer som anges i vatten- och avloppsföreningens publikation VAV P83. De påpekar också att vägnätets standard skall uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet tillgodoses(standard enligt gällande normer i Plan- och bygglagen 3 kap. 15§ samt BBR 5:84). (Bilaga 13)

Planenhetens kommentar: I området eller dess närhet finns inga vägar med transporter av farligt gods, bensinstationer eller dylikt som föranleder att en riskanalys bör tas fram. I samband med att detaljplanen genomförs kommer trafiksäkerheten för gående att öka genom att en gångbana byggs utmed Boovägen.

Räddningstjänstens önskemål om tätt uppförda brandposter innebär att man frångår ett beslut i Tekniska nämnden om införande av glesare brandposter och tankvagn vid LTA-införande. Det innebär att man måste införa större dimensioner och därmed högre kostnader för VA-verket. Dimensionerna på ledningarna styrs dock inte i detaljplanen. Ett eventuellt nytt beslut från Tekniska nämnden innebär således inte någon förändring i planen men påverkar projekteringen och kostnadsbilden för anläggningarna.

Vägarnas standard kommer att uppfylla räddningstjänstens krav eftersom de kommer att byggas ut i enlighet med rekommendationerna i AMA 98. Samtliga fastigheter utom Lännersta 1:150 kan nås via körbar väg. Lännersta 1:150 kan nås via en gångväg utmed vattnet.

Inkomna synpunkter från referensgruppen, från fastighetsägare inom planområdet och fastigheter som gränsar mot området

12. **Referensgruppen för område Y och Z** har genom styrgruppen bestående av Anders Olander, Peter Sjögren och Åke Ekstam lämnat in synpunkter på planförslaget. Dessa sammanfattas och kommenteras i stycket om generella synpunkter på planförslaget, se ovan. (Bilaga 14)
13. **[REDACTED], har frågor angående Bo 1:85, Bo 1:86 och Bo 1:87.** Ägarna till fastigheterna undrar om Hermelinsvägen eller Boovägen skall breddas så att det påverkar fastigheterna. (Bilaga 15)

Planenhetens kommentar: Varken Boovägens eller Hermelinsvägens vägområden är tänkta att breddas. Befintliga vägområden kommer att räcka till när man förbättrar vägarna. Inom vägområdet (mellan de privata fastigheterna) skall körbanan samt diken och slänter rymmas.

14. **[REDACTED] ägare till fastigheterna Bo 1:288 och Bo 1:142** anser att möjlighet bör ges att bygga till det garage som finns på fastigheten Bo 1:142. Fastighetsägarna anser att prickmarkeringen bör ersättas av korsmarkering. De påpekar att denna del av fastigheten redan upptas av en byggnad samt en smörjbrygga.

Fastighetsägarna påpekar vikten av att korsmarkeringen utmed vägen vid Bo 1:288 behålls så att möjlighet ges att bygga ett garage där.

Fastighetsägarna anser att det är bra att detaljplanen inte medger delning av tomter i någon större omfattning. Slutligen stöder fastighetsägarna den gemensamma skrivelse som referensgruppen sammanställt. (Bilaga 16)

Planenhetens kommentarer: Garaget på Bo 1:142 har redan undantagits från prickmarkeringarna, tillbyggnad av denna byggnad kan ske söderut. Smörjbyggnaden kan ligga på prickmark, men det är viktigt att känna till att oljerester och liknande måste omhändertas på ett miljövänligt sätt.

Korsmarkeringen för Bo 1:288 i samrådsförslaget har till viss del ersatts av prickmarkering. Ett eventuellt garage på fastigheten kan placeras i fastighetens västra del eller 4,5 m från tomtgränsen mot gatan i fastighetens östra del.

För kommentarer till övriga yttranden hänvisas till planenhetens generella kommentarer samt till samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

15. [REDACTED] **ägare till fastigheten Bo 1:517** har lämnat in en begäran om att dela sin tomt i enlighet med bifogad karta. De vill ej att ett nytt hus placeras inom streckat område. (Bilaga 17 och 18)

Planenhetens kommentar: Fastigheten har fått en bestämmelse som medger delning. Placeringen av det tillkommande huset regleras med prickmark. Prickmarkeringen skiljer sig från den som fastighetsägarna önskat beroende på att hänsyn måste tas till landskapsbilden. Fastighetsägarnas förslag till placering av tillkommande bebyggelse bryter bebyggelsemönstret inom kvarteret. Husen ligger traditionellt långt in på tomterna från Hermelinsvägen.

16. [REDACTED], **ägare till fastigheten Bo 1:47** har inkommit med två skrivelser. Fastighetsägaren undrar vad begränsningarna på plankartan innebär. [REDACTED] undrar om avstyckning kommer att beviljas för fastigheten samt vilken typ av bebyggelse som kan bli aktuell på tomten. Vidare anser fastighetsägaren att dagens grusvägar aldrig kan få samma karaktär med asfalt. Hon anser att det är ett tråkigt och estetiskt dåligt alternativ. I övrigt så har [REDACTED] lämnat in synpunkter på fördelningen av gatukostnaderna. (Bilaga 19 och 20)

Planenhetens kommentar: Fastigheten har fått många begränsningar på plankartan. Anledningen till det är att den ligger uppe på den gamla vikingatida gravkullen och det finns fornlämningar i princip överallt. Prickmarkeringarna innebär att man inte får placera en byggnad inom det området, det är heller inte tillåtet att schakta eller fylla. Enligt detaljplaneförslaget så får man bygga ett envåningshus inom den yta som inte är prickmarkerad, ett garage får placeras på den yta som är korsmarkerad. Fastigheten är inte delningsbar.

För fornlämningarna gäller Fornlämningslagen. Vid utbyggnad på fastigheten skall kontakt tas med Länsstyrelsen. Vägar kommer sannolikt att få asfaltbeläggning.

17. [REDACTED] **båda delägare i Boo herrgård Bo 1:51** lämnar var sitt yttrande över detaljplanen och gatukostnaderna. De två yttrandena är i princip likalydande. (Bilaga 21, 22 och 23)

Fastighetsägarna anser att det presenterade planförslaget innebär en orimlig ekonomisk börda för fastigheten Bo 1:51 i förhållande till den nytta som det ger. Kostnaderna är såväl i absoluta tal som vid en jämförelse med motsvarande kostnader för intilliggande områden orimligt höga. De anser vidare att kostnaderna som är förenade med den föreslagna upprustningen av Boovägen i sin helhet skall bekostas av kommunen. De anser också att kostnaderna för den föreslagna upprustningen av stödmuren vid Kaptensstigen överhuvudtaget inte bör belasta Bo 1:51.

De vill att det i detaljplanen uttryckligen skall skrivas att ingen bebyggelse skall vara tillåten framför Bo 1:51 mot Boo-badet utan att skriftligt medgivande i förväg hämtats av Bo 1:51.

Enligt gällande servitut har Bo 1:51 rätt till båtplats vid Boo-badet. Som kompensation föreslår detaljplanen en plats väster om båtklubbens område. Fastighetsägarna har tidigare angivit att den föreslagna platsen endast kan accepteras under förutsättning att ägarna till den intilliggande fastigheten inte har några invändningar mot detta. De påpekar att något svar i denna del eller andra alternativ ännu inte har lämnats från kommunen.

I övrigt är yttrandet i princip likalydande som referensgruppens yttrande.

18. [REDACTED] **delägare till Bo 1:51, Boo herrgård samt [REDACTED]**, har lämnat in ett yttrande som i stora delar är likalydande yttrande nr 17 ovan. Utöver de yttranden som [REDACTED] lämnat in så har [REDACTED] framfört följande:

Fastighetsägarna anser att muren utmed Djurgårdsvägen samt det gamla hönshuset bidrar till den genuina miljön och vill att de bevaras. De vill också att Djurgårdsvägen bevaras som grusväg.

De ser en risk i att den populära badplatsen kommer att användas för allmänna fester och danser. De vill att man i planen klargör användningsområdet för badplatsen och att utnyttjandet för fester starkt begränsas.

De anser vidare att det finns behov av parkeringsplatser vid badet och båtklubben även vintertid. De anser därför att det bör finnas ett par platser tillgängliga under hela året så att de inte i sin helhet upptas av uppställda båtar vintertid. (Bilaga 24)

Planenhetens kommentar: Det servitut som fastighetsägarna nämner är ett officialservitut. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft så förfaller servitutets giltighet. Det kan då upphävas genom ett avtal eller genom en förrättning. Syftet med servitutet har varit att ägarna till Boo herrgård ska ha möjlighet att påverka placeringen av tillkommande bebyggelse vid badet. I detaljplanen införs

prickmark för de delar som inte får bebyggas. Det innebär att detaljplanen tar över servitutets funktion. Höjden på tillkommande byggnader inom badområdet regleras i detaljplanen.

Det har inte inkommit några invändningar från grannfastigheten under samrådstiden gällande placeringen av båtplatsen för herrgården. Det innebär att förslaget inte ändras i denna punkt.

Muren utmed Djurgårdsvägen är av stort värde för miljön i området och bör bevaras. Muren har fått en q-markering i planen. Det gamla hönshuset som numera är bostadshus anses dock inte vara av sådant värde att det kan ges en kulturbestämmelse.

Enligt nuvarande förslag så kommer Djurgårdsvägen att även fortsättningsvis vara grusad. Övriga vägar inom området kommer att få en asfaltsbeläggning.

Användningen av båtklubbområdet kommer att regleras i ett arrendeavtal med båtklubben. I planbeskrivningen redovisas tänkt användning av marken och vattnet. Detaljplanen reglerar inte om Boo-badet får användas för fester eller liknande.

För kommentarer till övriga yttranden hänvisas till planenhetens generella kommentarer samt till samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

19. ██████████ **ägare till fastigheten Bo 1:102** undrar om n-markeringen på tallarna innebär att hon inte får fälla dem om hon i framtiden vill bygga ut stugan.

Fastighetsägaren anser att möjligheten att bygga ett garage på grannfastigheten, framför hennes uteplats är olämplig. Ett garage kommer i det läget att störa utsikten från uteplatsen, verandan och inifrån huset.

██████████ vill ges möjlighet att dela tomten. (Bilaga 25 och 26)

Planenhetens kommentar: Planenheten har bedömt att fastigheten är delningsbar. En markering i detaljplanen införs för att göra en gränsjustering mellan denna fastighet och grannfastigheten för att möjliggöra infart till den bakomliggande.

Möjligheten att bygga garage på granntomten finns kvar, prickmarkering har dock införts närmast vägen för att förhindra att garaget kommer för nära vägen och därmed stör utsikten från uteplatsen.

Tallarna har fått en n-markering eftersom de anses värdefulla för miljön. En prövning om marklov för trädfällning hanteras samtidigt som bygglovet för en eventuell utbyggnad. Tallarna står relativt långt från huset vilket gör att det finns stora möjligheter att behålla tallarna även om huset byggs ut.

20. ██████████ **ägare till fastigheten Bo 1:97** accepterar inte planförslaget vad gäller strandremsan vid Kaptensstigen. I samrådsförslaget är stranden markerad som naturmark som skall köpas av kommunen. (Bilaga 27)

Planenhetens kommentar: Plankartan är justerad så att strandremsan åter ligger inom kvartersmark.

21. [REDACTED] ägare till fastigheten Bo 1:506 motsätter sig en delning av granntomten. De anser att den vinst man får av det är en stor förlust för dem i detta kulturhistoriska område. I telefonsamtal har fastighetsägarna framfört önskemål om att ett eventuellt nytt hus bör placeras så långt söderut som möjligt för att inte påverka ljusförhållandena för befintligt hus på tomtens.(Bilaga 28)

Planenhetens kommentar: Mot bakgrund av planenhetens uppdrag från Kommunstyrelsen att hitta fler kostnadsbärare inom området samtidigt som en delning inte anses påverka riksintresset så har en bestämmelse om delning införts på plankartan. Prickmarkering har införts på granntomten för att styra placeringen av ett eventuellt tillkommande hus.

22. [REDACTED] ägare till fastigheterna Bo 1:918 och Bo 1:960 har inkommit med var sitt likalydande yttrande.

Fastighetsägarna anser att stödmursfrågan vid Kaptensstigen måste omprövas. De anser att det inte är i områdets intresse att bekosta denna. De anser att det är svalt från båtarna som har orsakat nötningen på konstruktionen. Fastighetsägarna föreslår att vägen stängs av för biltrafik och att endast utryckningsfordon får färdas på vägen.

Fastighetsägarna anser att kostnaderna för ombyggnaden av vägarna är alltför hög. De föreslår att VA-ledningarna istället för att grävas ner i gatorna kan läggas i diken eller på intilliggande tomtmark. I de vägvägnitt som verkligen behöver upprustning så kan man lägga VA i väggkroppen på traditionellt sätt. I övrigt har fastighetsägarna lämnat synpunkter på gatukostnadsutredningen. (Bilaga 29 och 30)

Planenhetens kommentar:

För kommentarer till yttrandet hänvisas till planenhetens generella kommentarer samt till samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

23. **Bostadsrättsföreningen Baggensstaket** omfattande 4 bostadsrättslägenheter lämnar en gemensam skrivelse.

De anser att de åtgärder som planeras avseende hela Boovägen och delar av Hermelinsvägen och Baggensvägen i anslutning till Boo-badet bör betraktas som kommunala angelägenheter och inte kostnadsmissigt belasta områdets fastighetsägare. De anser också att det bör vara en kommunal angelägenhet att bevara områdets unika kulturhistoriska miljö genom att göra så små ingrepp som möjligt i vägnätet och endast åtgärda vägar med nedsatt eller otillräcklig funktion. De ifrågasätter också den planerade upprustningen vid Kaptensstigen eftersom de anser att kostnaden är helt oacceptabel i proportion till behovet och

nyttan för området i sin helhet. Vidare anser de att den planerade gångbanan utmed Boovägen kommer att medföra ytterligare ökade bilhastigheter och därmed en falsk trygghet för gående. (Bilaga 31)

Planenhetens kommentar: Den planerade gångbanan föreslås i syfte att öka trafiksäkerheten för gående som skall till Boo-badet. Vägområdet föreslås inte breddas vilket gör att både vägen och gångbanan skall samsas om det utrymme som finns tillgängligt.

För kommentarer till övriga yttranden hänvisas till planenhetens generella kommentarer samt till samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

24. ██████████ **ägare till fastigheterna Bo 1:90 och Bo 1:91** önskar en gränsjustering mellan fastigheterna Bo 1:90 och 1:91.

En skötselplan för fornlämningsområdet har upprättats av Infrastrukturenheten, denna plan är mer detaljerad än planförslaget. Fastighetsägarna föreslår att skötselplanen infogas i detaljplanen samt att de föreslagna åtgärderna omgående genomförs.

Fastighetsägarna instämmer med referensgruppens yttrande.

Övriga synpunkter behandlar gatukostnadsutredningen och förslaget till fördelning av gatukostnader. (Bilaga 32)

Planenhetens kommentar: En gränsjustering mellan fastigheterna är möjlig att genomföra enligt detaljplanen.

Huvudmannaskapet för allmän platsmark ska enligt planförslaget gå över till kommunen. Kommunen ska därför åta sig att sköta naturmarken, gravkullen, badet m.m. inom området. Typ av skötsel regleras dock inte i detaljplanen. Om intresse finns bland grannar eller föreningar att åta sig att hjälpa kommunen med skötsel av t.ex. gravkullen för att utföra åtgärder kan skötselavtal tecknas även vid kommunalt huvudmannaskap.

I samband med detaljplanens genomförande kommer en översyn att göras gällande städning och gallring inom naturmark.

För kommentarer till övriga yttranden hänvisas till planenhetens generella kommentarer samt till samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

25. ██████████ **ägare till fastigheten Bo 1:5** ställer sig bakom referensgruppens yttrande i dess helhet.

Fastighetsägarna vill att det skall vara en enhetlig beläggning av ytskiktet på samtliga vägar inom området. En av fastighetsägarna förordar asfaltsbeläggning

De motsätter sig att en del av Kaptensvägen föreslås göras om till Gång- och cykelväg. De anser att vägen bör vara öppen för trafik för att den andra vägen kan bli omöjlig att ta sig uppför under vinterhalvåret. De befarar också en starkt försämrad vinterunderhållning på vägen i och med att kommunen tar över

ansvaret för skötsel och underhåll av vägarna. Om det blir en GC-väg föreslås att den också skall beläggas med asfalt för att enhetlighet skall uppnås inomområdet.

Fastighetsägarna anser att Boo-badet och tillfartsvägen (planenheten tolkar det som Boovägen) är en kommunal angelägenhet. Belastningen anser de är mycket stor under sommarhalvåret. De anser att det är väsentligt att se till helheten vad gäller trafik och parkering vid badet. Badet, båtklubben, Boo trädgård och framöver även Boo brygga alstrar trafik och parkeringsmöjligheter efterfrågas. De anser att mark inte finns att anlägga parkering i den känsliga miljön.

Gällande stödmuren vid Kaptensstigen så anser de att muren ligger på tomtmark och därför inte förväntas belasta alla fastighetsägare. Nyttan är möjligen stor för 3 fastigheter.

Vad gäller vägbelysning så anser de att merkostnaden för att sätta upp alternativa belysningsstolpar är alltför stor. De önskar därför ”vanliga” stolpar med standardarmatur men att de förses med vitt ljus istället för gult. (Bilaga 33)

Planenhetens kommentar: Förslaget att göra om Kaptensvägen till en GC väg för en sträcka ligger kvar. Anledningen till det är att onödigt stora och dyra ingrepp måste göras på kvartersmark och värdefull hållmark för att skapa förutsättningar för att hålla vägen öppen för biltrafik.

Parkeringen vid badet föreslås utökas något samtidigt som parkering skall förbjudas vid badets entré. Gångvägarna skall tydliggöras och förbättras.

Beslut om typ av belysningsstolpar fattas i samband med projekteringen och är ingen planfråga. I gatukostnadsutredningen har medel avsatts för ett dyrare alternativ av stolpar.

För kommentarer till övriga yttranden hänvisas till planenhetens generella kommentarer samt till samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

26. **Grannarna** [redacted] **Bo 1:507** och [redacted] **Bo 1:508** har lämnat in en gemensam skrivelse för att uppmärksamma på frågan om avvattning av några av tomterna inom området. Tomterna utgör idag en lågpunkt för en befintlig rörledning. Ledningen utgör recipient för dagvatten, dränering och BDT för 14 fastigheter samt väg-avvattning.

Fastighetsägarna vill bilda en gemensamhetsanläggning kring rörledningen. Farhågor finns att en stängning av denna ledning kommer att medföra ett ökat tryck på infiltration av vatten som kan få konsekvenser för de fastigheter som utgör en lågpunkt. (Bilaga 34)

Planenhetens kommentar: Enligt gällande servitut så är kommunen huvudman för ledningarna. Kommunen delar fastighetsägarnas farhågor om att en stängning av ledningen kan medföra dagvattenproblem för de lägst belägna tomterna. I utställningsförslaget föreslås att ledningen övertas av en gemensamhetsanläggning för den del som går över kvartersmark. Avgränsningen av gemensamhetsanläggningen

bestäms vid anläggningsförrättningen. Övriga fastigheter som är i behov av dagvattenledningar kopplas på kommunens dagvattenledning i gatan.

27. [REDACTED] ägare till fastigheten Lännersta 1:150 konstaterar att fastigheten till 80% har fått prickmarkering . Den delen av slutningen som inte prickmarkerats anser de är den vackraste delen. Därför vill de ges möjlighet att bygga ett eventuellt gästhus eller liknande på en annan del. De anser att det inte är rimligt att i detta läge veta exakt placering på en ny byggnad.

Fastighetsägarna vill ges möjlighet att bygga ett förråd i tomtgränsen mot den kommunala marken öster om huset.

De anser att vägarna bör dimensioneras efter en lägre trafikbelastning. De anser vidare att andelen av de totala kostnaderna som kommer att hänföras till anläggande av VA respektive vägar känns godtyckligt.

Gällande typ av belysningsarmaturer så anser de att om det skall vara luftledningarna så bör inte någon speciell belysning övervägas. De anser att fastighetsägarna inte skall behöva betala extra mycket bara för att området anses vara av allmänintresse.

Fastigheten går inte att nå via bilväg. Alla transporter sker på en stig. Fastighetsägarna önskar få möjlighet att använda stigen för biltransporter. Dessutom påpekar de att räddningstjänsten bör kunna nå fastigheten. De vill också att stigen breddas. De undrar vidare om maskinerna som ska lägga ner VA-ledningarna behöver en bredare väg än den befintliga. De påpekar också att kommunen inte snöröjer vägen idag. Fastighetsägarna vill förlänga bryggan. (Bilaga 35)

Fastighetsägarna har efter samråd tidens slut kommit med ytterligare synpunkter. (Bilaga 36, 37 och 38)

Ägarna vill ges möjlighet att dela tomten. Angående en eventuell förlängning av Kaptensstigen ända fram till fastigheten så påpekar de att de inte begärt någon speciell form av huvudmannaskap eller ägandeskap av vägen. De vill enbart nå en praktisk lösning där vägen klassificeras som körbar väg i detaljplanen.

Angående kostnaden för vägen så begär de inte att kommunen eller någon annan ska betala anläggandet av vägen eller underhållet även om de anser att det vore rimligt. De menar att det kan vara enkelt och billigt att bygga vägen. De anser att det inte ska vara tillåtet att köra sopbilar eller postbilar på vägen. De vill att endast biltrafik till och från fastigheten ska vara tillåten. De anser att vändplan inte behövs.

Vidare så jämför de förhållandena för den aktuella sträckan med hur det är längre bort utmed Kaptensstigen. De undrar varför det inte är tillåtet att köra en 1,8 meter bred bil på en 2,4 m bred väg om det enligt förslaget längre bort är tillåtet att köra lastbil på en 3,0 meter bred väg. För att möjliggöra möte med barnvagnar så föreslår de att mötesplatser kan ordnas.

De har också synpunkter på att kommunen har skyltat ett gångstråk med "Lugna promenaden" över deras tomt. De anser att det är oacceptabelt att de som enda fastighet i området skall spegla tidigt 1900-tal.

Planenhetens kommentarer: Planenheten ser två möjliga lösningar för angöring till fastigheten. Antingen kan en väg byggas ut med motsvarande standard som Kaptensstigen i övrigt (d.v.s. 3,0 meter vägbanan med sidoområden för snöupplag och avvattning, sammanlagt 5 m vägområde, samt vändplats vid vägens slut) eller också hänvisar man fastighetsägaren till en parkeringsplats i anslutning till Kaptensstogens vändplan. Därifrån är det ca 170 meter till huset.

Det som talar för det första alternativet är att man ger alla i området samma möjlighet att nå fastigheten med bil och att räddningstjänsten på ett lätt sätt kan nå ända fram om utryckning krävs. Alternativet är tveksamt ur natur- och kulturmiljösynpunkt. Riksintresse för kust och skärgård gäller för området vilket ställer krav på utformning av byggnader och anläggningar. Strandmiljön påverkas av alternativet. Kostnaden för att bygga ut vägen bedöms till ca 560 000 kronor om normalt pris kan tillämpas. I detta fall blir priset /m² troligen högre än normalt eftersom hänsyn måste tas till att anläggningen skall tåla påfrestningar från vattnet. Utöver denna kostnad måste dessutom inlösen ske av delar av grannens mark för att ge plats åt vägen. Planenheten bedömer att det inte är skäligt att låta kommunen eller övriga fastighetsägare bekosta en väg som endast betjänar en fastighet. Planenheten föreslår därför att nuvarande lösning permanentas och att möjlighet ges att bygga ett garage på den plats biluppställning sker idag.

Räddningstjänsten har som riktlinje att det inte skall vara mer än 50 meter från uppställningsplats för räddningsfordon till fastigheten. I detta fall är det ca 170 meter. Efter kontakter med räddningstjänsten i Nacka så konstateras att detta fall kan ses som ett avsteg från riktlinjerna. Det är fortfarande möjligt att nå fastigheten, men med en något förlängd insatstid.

Fastighetsägaren har framfört önskemål om att få använda gångstigen som körbar väg samt föreslår att tyngre fordon skall förbjudas och att vändplanen inte byggs ut. Fastighetsägaren erbjuder sig att bekosta en sådan utbyggnad. Kommunen är generellt emot att man upplåter gångvägar för biltrafik. Anledningen till det är bl.a. att en sådan lösning strider mot trafikförordningen, att bärigheten inte är tillräcklig för att klara biltrafik och att ansvarsfrågorna kan bli oklara. Att anlägga en "körbar gångväg" är i princip lika kostsamt som att anlägga en normal bilväg. I båda fallen måste vägkroppen rustas och inlösen av grannens mark krävs. Stigen är idag ca 1,5 m bred inom ett vägområde på 2,4 meter, att jämföra med förhållandena längre bort på Kaptensstigen där vägbanan är 3 meter inom ett vägområde på 5 meter. Stora ingrepp krävs för att göra det möjligt att ta sig fram med bil, dessutom krävs utrymme för mötande gång- och cykeltrafik samt t.ex. barnvagnar. Strandkanten och miljön där skulle påverkas av sådana ingrepp. Dessutom finns små möjligheter att angöra fastigheten och parkera på tomten om gångvägen skulle göras körbar. Utrymmet mellan huset och slänten är mycket smalt. Naturmarken får inte användas som uppställningsplats för bilar.

Möjlighet finns att uppföra byggnader 4,5 meter från tomtgräns, eventuellt 2 meter om det anses lämpligt, planenheten ser ingen anledning att ändra bestämmelserna för denna fastighet.

Fastigheten har inte ansetts som lämplig att dela på grund av topografin och läget intill vattnet. I detta område måste hänsyn tas till riksintresset för kust och skärgård, en ny byggnad i slänten bedöms påverka riksintresset negativt, därför är marken prickmarkerad. En mindre justering har dock gjorts av prickmarkeringen.

Detaljplanen har justerats för att möjliggöra en förlängning av bryggan. För kommentarer till övriga yttranden hänvisas till planenhetens generella kommentarer samt till samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

28. **Konstakademien, ägare till fastigheten Bo 1:969** vill få möjlighet att dela fastigheten. (Bilaga 39)

Planenhetens kommentar: En bestämmelse som möjliggör delning av fastigheten har införts på plankartan. Fastighetsgränsen mot Bo 1:102 justeras samtidigt för att möjliggöra infart till den inre delen av Bo 1:969.

29. [REDACTED], **ägare till fastigheten Bo 1:987** anser att Boovägen bör begränsas till 3,5 meter och enkelriktas. De anser att en breddning av Boovägen kräver förfulande bergskärningar som strider mot intentionerna i planbeskrivningen. De anser vidare att man genom inlösen av en liten bit av herrgårdens mark kan undvika stor skada på värdefull hällmark.

[REDACTED] anser att naturmarken väster om båtklubben måste rensas med stor försiktighet eftersom det utgör en värdefull "vild" naturrest.

Parkeringsplatsen vid badet vill de inte ska användas för båtuppläggning eftersom det behövs parkeringsplatser även vår, höst och vinter. De anser att båttäckningarna utgör en tät bebyggelse med ca 1800 m² area av en villas höjd. De anser att båtuppläggning strider mot planens huvudsyfte att bevara kulturmiljön.

De anser att en del av naturmarken väster om Bo 7:2 kan exploateras som en villatomt. Samtidigt anser de att fastigheterna Lännersta 1:151 och Bo1:6 bör utgå ur detaljplanen men ändå erbjudas kommunalt vatten och avlopp.

Fastighetsägarna vill minska prickmarkeringen på fastigheten.

De anser vidare att man bör försöka minska kostnaderna för vatten och avlopp samt gatorna genom att hitta okonventionella lösningar för VA-försörjningen.

Fastighetsägarna har även lämnat in synpunkter på förslaget till kostnadsfördelning. I övrigt stödjer de referensgruppens yttrande. (Bilaga 40)

Fastighetsägarna har efter samråd tidens slut inkommit med en förfrågan om delning av fastigheten för att tillskapa ytterligare en byggrätt. (Bilaga 41)

Planenhetens kommentar: Planenheten föreslår inga förändringar gällande Boovägens läge. Boo herrgårds fastighet som är ett kulturminne anses i detta fall vara av större värde än bevarandet av berghällen. Berghällen är dessutom redan ”trasig” på grund av tidigare sprängningar.

I utställningsförslaget har prickmarkeringen minskats för fastigheten.

Planenheten har bedömt att det inte är lämpligt att medge delning av fastigheten på grund av det känsliga läget i intill Boo herrgård. Fastigheten utgör en del av Boo herrgårds tidigare ägor. Byggnaderna och landskapet är en av Nacka kommuns äldsta bebyggelsemiljöer vilket gör att det är olämpligt att tillföra ytterligare hus intill de gamla.

Båtklubbarna föreslås vara kvar inom området med möjlighet till vinteruppläggning. I arrendeavtalet som skall upprättas mellan Båtklubben och kommunen skall frågor om antal p-platser och utformning av båttäckningarna regleras.

Naturmarken väster om Bo 7:2 föreslås ombildas till en villatomt. Naturmarken nere vid vattnet kommer att skötas som naturmark. Norra delen av naturmarken kommer att iordningställas så att den kan beträdas. Försiktig gallring skall i övrigt ske med hänsyn till områdets naturvärden.

Lännersta 1:151 och Bo 1:6 föreslås även fortsättningsvis ingå i detaljplanen. Planenheten anser att det finns skäl att planlägga även dessa fastigheter för att ge ett bättre skydd för kultur- och naturmiljön än vad som kan ges i gällande områdesbestämmelser.

För kommentarer till övriga yttranden hänvisas till planenhetens generella kommentarer samt till samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

30. [REDACTED] **ägare till fastigheterna Bo 1:85 och Bo 1:86** yrkar på att n2-markeringen upphävs för den tall som står inom den byggbara ytan på fastigheten bo 1:85. Alternativt vill de flytta på den byggbara ytan så att ingen växtlighet som kan anses skyddsvärd återfinns inom det nämnda området. Dessutom yrkar de på att det område som får bebyggas inom Bo 1:86 flyttas närmare Boovägen. (Bilaga 42)

Planenhetens kommentar: N2-markeringen av tallen vid Bo 1:85 har tagits bort. Ingen ändring föreslås för byggrättens placering för Bo 1:86. Placeringen har valts för att i minsta möjliga mån påverka kultur- och naturmiljön runt ”ängen” och på berget.

31. [REDACTED], **ägare till fastigheten Bo 1:84** anser att asfaltering av vägarna innebär ett avsteg från planens syfte att bevara områdets karaktär. De förespråkar därför att vägarna skall vara grusbelagda.

Fastighetsägarna vill att de befintliga stolparna skall vara kvar tills vidare. De ställer sig i övrigt bakom referensgruppens synpunkter. (Bilaga 43)

Planenhetens kommentar: Samtliga vägar kommer sannolikt att ges en asfaltsbeläggning, utom Djurgårdsvägen. Kommunen väljer asfaltsbeläggning framförallt på grund av att det innebär lägre drifts och underhållskostnader. För kommentarer till övriga yttranden hänvisas till planenhetens generella kommentarer samt till samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

32. [REDACTED], **ägare till fastigheten Bo 1: 43** anser att stödmuren vid Kaptensstigen bör vara fastighetsägarens enskilda angelägenhet. Vidare anser de att behovet av mötesplatser för backen upp vid Kaptensstigen bör vara begränsat. Kostnaden för inlösen av tomtmark kan ej anses försvarbar mot antalet nyttjare av vägen.

Trottoaren utmed Boovägen anser de vara en kommunal angelägenhet eftersom vägen huvudsakligen trafikerar av besökare från hela kommunen. De önskar vidare en gatubelysning som är bättre anpassad till områdets historiska miljö.

Fastighetsägarna önskar asfaltsbeläggning på vägarna. (Bilaga 44)

Planenhetens kommentar: Ingen markinlösen föreslås för Kaptensstigen. Antalet mötesplatser kommer att beslutas i samband med projekteringen. För kommentarer till övriga yttranden hänvisas till planenhetens generella kommentarer samt till samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

33. [REDACTED], **ägare till fastigheten Bo 1:71** instämmer med referensgruppens yttrande. Dessutom vill de om möjligt behålla det privata avloppsnät som i dag servar deras och närliggande fastigheter för avlastning av dagvatten från grund och källare.

Fastighetsägarna anser att övergångsstället som illustrerats vid Boo-badet bör tas bort eftersom det inte passar in i miljön och det kulturskyddade området. (Bilaga 45)

Planenhetens kommentar: Fastigheten föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen som tar över avloppsledningen inom kvartersmark. Dagvattnet från tomten kan ledas i denna ledning.

Illustrationerna för trafikanläggningarna vid Boo-badet och utmed Boovägen som visas till detaljplanen är inte bindande utan visar bara hur kommunen kan tänka sig att området kan se ut i framtiden. Under projekteringen som följer när detaljplanen är klar tas ett förslag fram på vilka åtgärder som skall genomföras. Möjlighet finns att komma med synpunkter kring dessa frågor i ett senare skede.

För kommentarer till övriga yttranden hänvisas till planenhetens generella kommentarer samt till samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

34. [REDACTED] ägare till fastigheten Bo 1:277 och Bo 1:962 har lämnat en gemensam skrivelse. Bo 1:962 ligger inom område X men gränsar mot område Y och Z. Fastigheten saknar idag förbindelse med Stockstigen och nås endast via en stig. Fastighetsägarna vill anlägga en väg via det grönområde som

ingår i planområdet för Y och Z som är en förlängning av Stockstigen. Fastighetsägarna konstaterar att vägförbindelsen inte markerats i detaljplanen. De påpekar att ett servitut som i sammanhanget är oväsentligt har markerats.

Fastighetsägarna hänvisar till att dessa frågor klargjordes i samband med fastighetsregleringen berörande fastigheterna Bo 1:277 och Bo 1:962 som godkändes 2002. (Bilaga 46)

Planenhetens kommentar: I detaljplanen för område X fastslogs att fastigheten Bo 1:962 ska ordna en skaftväg över någon av grannfastigheterna. Den väg som fastighetsägarna föreslår anser Planenheten är olämplig på grund av att den inkräktar på naturmarken samt att det ligger fornlämningar på platsen. Ingen förändring föreslås i detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av att servitutet som gäller för naturmarken kommer att upphävas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Samtliga servitut redovisas i grundkartan, även för fastigheter utanför planområdet.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

35. [REDACTED] har lämnat in synpunkter på detaljplaneförslaget. [REDACTED] anser att detaljplanens syfte, huvuddrag och de generella skyddsbestämmelserna inte uppfylls om Boovägen byggs ut. [REDACTED] har gjort en inventering av Boovägen och påvisar omöjligheten att åtgärda vägen utan att i mycket hög grad förvanska den kulturhistoriskt värdefulla miljön. [REDACTED] gör jämförelser med Drabantvägen. Hon menar att det krävs tydliga illustrationer (inte bara på en karta) som visar hur ombyggnaden kan påverka den känsliga miljön.

Vidare anser [REDACTED] att det krävs en ny utredning av alternativa sätt att lösa väg- och trafikfrågan. Exempel på detta kan t.ex. vara att begränsa hastigheten, förbjuda genomfartstrafik mot Gustavsvik och istället hänvisa den till Drabantvägen. Boovägen kan enkelriktas från Boo skola ned till Boo-badet och leda den återvändande trafiken via Boo kapellväg. (Bilaga 47)

Planenhetens kommentar: Ett av detaljplanens huvudsyften är att bevara områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag. Den historiska miljön runt herrgården är värdefull, samtidigt måste hänsyn tas till trafiksäkerheten för gångtrafikanterna i området. Det rör sig mycket barn i området som går och cyklar via Boovägen till och från Boo-badet.

I detaljplanen regleras var gränserna mellan allmän platsmark (väg) och kvartersmark (tomter) skall gå. Detaljplanens gränser skiljer sig inte från nuvarande förhållanden. I illustrationen, som kan ses som ett exempel kommunens intentioner med upprustningen, visas en väg som är mellan 3,5 och 4,5 meter bred beroende på utrymme samt en gångbana om 1,5 meter. Det finns ingen möjlighet att inom nuvarande vägområde skapa en väg som är 4,5 meter bred utmed hela sträckan. Det finns heller ingen sådan vilja från kommunens sida eftersom det skulle skada kulturmiljön.

Detaljprojektering av Boovägen är ännu inte utförd och kommer inte att utföras förrän detaljplanen har vunnit laga kraft.

Alternativa sätt att leda trafiken har diskuterats i planarbetet, men man har konstaterat att vägstrukturen inte är anpassad för det trafikflöde som blir vid enkelriktning av gator. Enkelriktningar innebär ofta att långa omvägar krävs för de boende vilket ger både mer trafik och en större trafikbelastning inom ett större område. I detta fall föreslås trafiksäkerhetshöjande åtgärder för Boovägen, samtidigt som resterande vägnät kan behålla nuvarande bredder och vägområden vilket varit ett önskemål bland de boende.

Inkomna synpunkter från föreningar

36. **Boo villaägareförening** har genom Kjell Svärdström lämnat följande yttrande: Föreningen är positiv till att Nacka kommun tar över ansvaret för Boo-badet. Villaägareföreningen anser också att Boovägen måste anses som en kommunal angelägenhet eftersom de flesta besökarna till Boo-badet kommer tillfarande från områden bortom den närmaste miljön.

Föreningen anser vidare att de sanitära frågorna måste lösas, dessutom anses ett omklädningsrum önskvärt. De anser att man lämpligtvis utgår från den befintliga förrådsbyggnaden inom badets område.

Föreningen vill även i fortsättningen få möjlighet att arrendera ”smedjan” som möteslokal.

Trafikfrågan anser de måste lösas genom en mjuk blandning av de olika behoven. De anser att det inte går att anlägga ytterligare parkeringsytor utan att förstöra området. De anser att bilar borde hänvisas till p-platserna vid Boo gårds skola. (Bilaga 48)

Planenhetens kommentar: Möjlighet att anordna ett omklädningsrum för Badet finns. Planenheten föreslår att befintlig förrådsbyggnad kan användas eller ersättas.

”Smedjan” och ”Likboden” kommer även fortsättningsvis att kunna arrenderas ut till föreningar. Parkeringen vid Boobadet föreslås utökas och asfalteras för att man ska kunna markera platser.

37. **Boo båtklubb** har genom Johan Dahl och Leif Jonsson lämnat in följande synpunkter:

Båtklubben ser fram emot den nya detaljplanen eftersom den innan den vunnit laga kraft utgör ett hinder för att teckna ett nytt långvarigt arrendeavtal med Nacka kommun. Avsaknaden av ett långvarigt arrendeavtal utgör ett hinder för att göra långvariga ekonomiska inventeringar i klubbens anläggningar. De anser att man med samrådsunderlaget som grund kan teckna ett nytt avtal.

Båtklubben motsätter sig att parkeringen asfalteras, de anser vidare att parkeringen inte bör utökas. Besökare bör hänvisas till parkeringen vid Boovallen och vid Boo gårds skola.

Båtklubben har synpunkter på arrendegränsen i detaljplaneförslaget. På plankartan är arrendegränsen anvisad så att slipspelet och brytblocket hamnat på fel sida om arrendegränsen. De anser vidare att de avgränsningar som föreslås i detaljplanen mellan båtklubbområdet och vägen bör vara flyttbara för att göra det möjligt att sjösätta båtarna. Det innebär att klubben måste ges rätt att tillfälligt flytta på avgränsningarna. (Bilaga 49)

Planenhetens kommentar: Ett arrendeavtal kan tecknas med kommunen när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Parkeringen föreslås asfalteras för att det ska vara möjligt att markera bilplatser för bästa utnyttjande under sommarhalvåret. Avgränsningarna skall göras flyttbara för att sjösättning och upptagning skall kunna ske, men resten av året skall de vara uppsatta.

Gränsen har ändrats så att slipspelet och brytblocket hamnar på ”rätt sida”.

38. **Boo Miljö- och Naturvänner** har genom Kajsa Lemby lämnat in följande synpunkter.

Boo Miljö- och naturvänner har inget att erinra mot detaljplanen i stort. De vill dock framhålla att det är viktigt att skötselplaner upprättas för de små grönområdena som sinsemellan är av olika karaktär.

Föreningen ser positivt på att stora delar av området har prickmarkerats samt att det krävs lov för trädfällning. De anser dock att detta planinstrument inte fungerar i praktiken, främst beroende på att påföljder inte kan eller brukar utdömas. (Bilaga 50)

Planenhetens kommentar: Naturområdena inom detaljplanen är sinsemellan väldigt olika och kräver olika typer av skötsel. Om det finns önskemål bland boende eller föreningar att teckna skötselplaner med kommunen så går det bra. Det är ingen planfråga.

39. **Nacka miljövårdsråd** har genom Jan Åhman lämnat in följande synpunkter: Miljövårdsrådet anser att det finns några oklarheter i detaljplaneförslaget. De anser att det är svårt att få en klar bild av hur stor förtätningen blir. Vidare anser de att strandskyddet inte är taget på allvar i detaljplanen.

Miljövårdsrådet ifrågasätter om alla fastigheter skall tvingas ansluta sig till kommunens vatten- och avloppsnet.

Miljövårdsrådet anser att detaljplaneförslaget kommer att innebära att områdets karaktär kommer att gå förlorad och därmed också de kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdragen. Det finns heller inget skydd för nuvarande fauna och fastighetsägarna kommer att tvingas sälja sina fastigheter för att få råd att finansiera anslutningsavgifterna till vatten och avloppsamt kostnaderna för utbyggnaden av vägarna. (Bilaga 51)

Planenhetens kommentar: Området föreslås förtätas något, 6 nya fastigheter kan bildas genom delning enligt utställningsförslaget. Dessutom föreslås försäljning av en del av naturmarken vid Djurgårdsvägen så att ytterligare en fastighet kan bildas.

Övrig naturmark föreslås vara kvar, dessutom föreslås restriktioner i detaljplanen för att värna om naturmiljön inom kvartersmarken.

En bestämmelse som medger kretsloppslösning för vatten och avlopp har lagts in i detaljplanen. Prövning av tomternas lämplighet för kretsloppslösning görs från fall till fall om fastighetsägarna visar intresse.

40. **Lännersta vägförening** har genom Bo Erikson lämnat följande synpunkter: Vägföreningen ansvarar för en liten del av Djurgårdsvägen i denna detaljplan. Vägföreningen föreslår att hela Djurgårdsvägen i sin helhet skall klassas som ett kulturarv och därmed vara grusbelagd samt ha en blygsam bredd. De anser att den föreslagna trottoaren utmed Djurgårdsvägen stryks. De är också tveksamma till en breddning av Boovägen. De anser vidare att det är av stor vikt att bevara de stora tomterna och att minsta tomtstorlek skall vara 2000 kvm. Samtidigt anser de att kostnaderna för vägarna har visat sig bli alldeles för höga. Villaägareföreningen i Lännersta har i ett förslag angett att kostnaden för upprustningen av vägarna inte får överstiga 50 000 kr/ fastighet. (Bilaga 52)

Planenhetens kommentar: Djurgårdsvägen föreslås även i fortsättningen vara grusbelagd. Trottoaren utmed Djurgårdsvägen ligger inom ett annat detaljplaneområde. Vägområdet för Boovägen kommer att vara detsamma som idag, men Planenheten anser att Boovägen bör kompletteras med en gångbana för att öka trafiksäkerheten för gångtrafikanter. Det är många barn som rör sig i området på väg ner till badet. För kommentarer till synpunkter om gatukostnader hänvisas till samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

41. **Handikapprådet** anser att det är angeläget att även personer med nedsatt rörelseförmåga, handikappade och äldre ges tillfälle att utnyttja strandpromenaderna, badplatserna och båtbyggarna i området. Handikapprådet vill att utförande och standard på gångvägar anpassas för rullstolsbundna och att parkeringsplatser för handikappades fordon anordnas så nära bad- och båtplatser som möjligt. (Bilaga 53)

Planenhetens kommentar: Detaljplanen reglerar inte detaljutformningen för området. I samband med detaljprojekteringen som skall göras efter det att detaljplanen vunnit laga kraft skall dessa frågor diskuteras. I illustrationerna till detaljplanen illustreras bland annat ”handikapparkeringar”

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Anna Mattsson
Planarkitekt