

## **P L A N B E S K R I V N I N G**

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

Upprättad på Planenheten i februari 2013, reviderad i januari 2014 och i mars 2015

## **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 bl.a. 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 medfört att kulturreseptatets gränser och stigsystem har arbetats om.

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.

## 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 ca 53 hektar, varav ungefär 6,5 hektar upptas av vattenområde och ca 5,5 hektar av markområdet är planerat för kulturreseptatet Baggensstäket.

### Markägförhållanden

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 vägmark och 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 bl.a. ligger inom det område som är planerat för kulturreseptatet Baggensstäket.

## INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Vattenvägen genom bl.a. 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.

### Miljökvälitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvälitetsnorm 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. Planförslaget bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktlig planering

I gällande översiktsplan för Nacka kommun, antagen i juni 2012, 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 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

Hela området 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.

### 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

---

PLANBESKRIVNING

---

utbyggnad av fritidshus 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).

### **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.

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.

### **Revideringar**

Mot bakgrund av synpunkter som inkommit under planarbetet har efter utställningen ett antal ändringar föreslagits:

– Ett förslag till revidering av detaljplanen som innebar att förskolan inte längre placeras inom aktuellt planområde var våren 2014 ute för samråd. En mindre grupphusbebyggelse med villor har här istället tillkommit. Förändringen har arbetas in i det nu aktuella förslaget.

PLANBESKRIVNING

---

- ytterligare fastigheter medges rätt att avstycka sin tomt.
  - Mindre justeringar av vägar och vändplaner har gjorts.
  - Mark som utgjorde s.k. punkt- och korsprickade områden har justerats.
  - Detaljplanen omfattar inte längre hela Lännersta strandpromenad, som tidigare var utlagd som allmän plats. Detta innebär att denna undantagna del även fortsättningsvis kommer att utgöra tomtmark belagd med servitut och omfattas av områdesbestämmelser.
  - Gammeluddshemmets byggrätt har justerats och anpassats efter länsstyrelsens beslut om avgränsningen av strandskyddsförordnandet.
- Eftersom ett stort antal fastigheter är berörda av dessa ändringar samt att vissa ändringar har ett större allmänintresse, t.ex. att del av Lännersta strandpromenad inte ingår i planen, har ett reviderat planförslag tagits fram för att ställas ut för ny granskning.

## 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 ca 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.

---

PLANBESKRIVNING

---

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 dämts upp på 1800-talet för att fungera 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 förurning 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 utpekad 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. Del av promenaden omfattas inte av planförslaget.

I den norra delen intill Trollsjön finns ytterligare ett område som är utpekad 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 utmärkta miljöer för insektslivet. Likaså innehåller strandlinjen sina speciella biotoper och arter och inom strandzonen finns såväl öppna gräsytor som tätare buskage och skog.

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 tomterna 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

Planområdets 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 håll 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 terrasseringar 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 t ex 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 Gustavsbergsbolagets 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".

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 permanentus 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 området ligger fornlämningsmiljöer som skyddas enligt kulturminneslagen. 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. Lämningarna speglar Baggensstäkets långvariga roll som ett av "låsen" till Mälardalen. Vidare finns tre fornlämningslokaler där lösfynd har gjorts från skärgårdskriget 1719, vilka ligger i sluttningarna kring skansen 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 f d sommarvillebebyggelse 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, t ex 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, Schnellska 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. Ljusbålad eller färgad 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 t ex grönt. Komplementbyggnader har en enklare karaktär, med okomplicerade takformer och takmaterial som takpapp.

Mellankrigstidens fritidsstugor kan vara färgade eller timmerbruna och ha spröjsade fönster, tegeltak och farstuvistar. 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 m från planområdet i nordöst ligger Boo gårds skola, som är en F-6 skola. Ca 500 m åt nordväst finns även Lännerstaskolan med verksamhet inom F-5. Närmaste F-9 skolor är Björknässkolan och Johannes Petri skola, vilka ligger ca 2 km väster om planområdet.

Vid Prästkragens väg, drygt 1,5 km norr om planområdet, finns livsmedelsbutik, bilprovning, byggmaterialhandel, bilservice, båtillbehör m.fl. specialsorterade butiker.

Övrig allmän och kommersiell service finns i Orminge centrum, som utgör kommunalsentrum 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 t.ex. barnvagnar och funktionshindrade. Den i dag relativt glesa trafiken 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.

Inom området ligger många 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 kulturresevatet 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 blivande kulturresevatet utgör områdets största grönområde. Det nyttjas i stor utsträckning för t.ex. picknick, promenader och lek.

Trollsjön norr om planområdet ingår i ett lokalt naturområde, som utgör naturresevat. 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 bottenar. Området bedöms ha ett visst naturvärde, även om det är påverkat av bl.a. 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 m.m. Detta sammantaget medför att naturliga livsmiljöer försvinner, näringsläckaget ökar och artrikedomen minskar.

### **Vägar och trafik**

#### **Vägnät**

---

PLANBESKRIVNING

---

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.

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 året runt boende 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 promenadväg.

### **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 ca 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, ca 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.

---

PLANBESKRIVNING

---

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

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 lokalgatorna 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 ca 700 m 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

PLANBESKRIVNING

---

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.

Detaljplanen möjliggör att det skapas ca 30 nya fastigheter. Tillkommande fastigheter har utformats med utgångspunkt från bland annat natur- och kulturvärden. Nya fastigheter skapas främst genom avstyckning från befintliga fastigheter, medan 4 fastigheter skapas helt eller delvis av tidigare naturmark 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 behövs 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. Fastighetsplaner handläggs separat, men tas fram i samband med planförslaget. En fastighetsplan 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 parhus i anslutning till det planerade kulturresevatet. 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 kulturresevatet Baggensstaket. En ny lekplats föreslås inom resevatet. Intill Djurgårdsvägen planeras för en mindre bollplan. Den del av Lännersta strandpromenad som ligger inom planområdet kommer att rustas upp för att öka tillgängligheten till den.

---

PLANBESKRIVNING

---

Området 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, p.g.a. 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 s.k. LTA-system (lättryckavlopp). 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 mot Lännerstasunden och kulturmiljövärde 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 de alléer som finns på fastigheten Lännersta 1:4.

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 kulturreseptatet samt tillgängligheten 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 bebyggas.

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 får efter marklov fällas. Ett riskträd är ett dött, skadat eller sjukt träd som utgör en säkerhetsrisk.

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<sub>1</sub> innebär skydd för både mark och vegetation. Värdefulla karaktärsträd ska bevaras och hållas skyddas från sprängning eller annan påverkan. n<sub>2</sub> innebär skydd för solitärträd eller dungar av träd. n<sub>3</sub> innebär skydd för de gamla alléerna inom fastigheten Lännersta 1:4 Bestämmelsen innebär att allén ska bevaras, men att riskträd får fällas med villkor att återplantering av parklind sker.

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 t.ex. möjlighet att ordna sin tomt. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

Större delen av natur- och parkområdet i södra delen av planområdet säkerställs som kulturreseptat. Kulturreseptatet är i planförslaget utlagt som naturmark. Skötsel föreskrifter tas fram för kulturreseptatet för att skydda kultur- och naturvärdena. Trollsjön med dess omgivning norr om planområdet utgör kulturreseptat.



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 f d sommarvillebebyggelse 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 rivas förses med q<sub>1</sub>. För den särskilt kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden på 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 en bestämmelse, betecknad f, som syftar till att ny bebyggelse 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.

De fornlämningar som finns inom planområdet ligger huvudsakligen på naturmark och inom det blivande kulturresevatet. Fornlämningarna skyddas av kulturminneslagen. För

---

PLANBESKRIVNING

---

att undvika intrång i den fornlämning som ligger invid Djurgårdsvägen i planområdets östra del sker breddning av Djurgårdsvägen 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 kulturresevat. Syftet med kulturresevat Baggensstäket är att bevara och utveckla områdets värden för kulturhistoria, rekreation och biologisk mångfald. Resevatets 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 kulturminneslagen. 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.

Fastighetsindelningen styrs till viss del genom en planbestämmelse, som anger hur många fastigheter som får bildas inom respektive kvarter/fastighet. 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 fastighet. Huvudbyggnaden får på de flesta ställen uppföras i högst två våningar (II). För tillkommande bebyggelse i området närmast Lännerstasunden får huvudbyggnad uppföras i högst en våning (I). Byggrätten för huvudbyggnad (permanentbostaden) är utformad som en andel av tomtarean med en maximal byggrätt för stora tomter. Byggrätten för en huvudbyggnad i en våning får uppta högst 11 % av tomtarean eller maximalt 180 m<sup>2</sup>. Byggrätten för en huvudbyggnad i två våningar får uppta högst 8 % av tomtarean eller maximalt 140 m<sup>2</sup>. Byggrätten

PLANBESKRIVNING

---

minskar därför med tomtstorleken för mindre tomter, vilket medför att det blir en viss variation i husens storlek.

För den friliggande bostadsbebyggelsen är sammanlagda byggrätten för uthus och garage 60 m<sup>2</sup>, varav den största byggnaden får vara högst 35 m<sup>2</sup>. Uthus och garage får endast uppföras i ett plan. För parhusen vid Sieverts väg är den sammanlagda byggrätten för uthus och garage begränsad till 40 m<sup>2</sup>.

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m. Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m. Nockhöjd för uthus och garage är högst 4,0 m. Nockhöjden räknas från medelmarknivån till taknock.

Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage- och uthusbyggnader får placeras minst 1,0 m från tomtgräns. Parhus ska sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns.

Grupphusbebyggelsen på fastigheten 1:876 får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 10 % av fastighetsarean. Därutöver får komplementbyggnad om högst 20 m<sup>2</sup> per lägenhet uppföras samt en gemensam byggnad om högst 30 m<sup>2</sup> för t.ex. sophantering.

Det finns ingen bestämmelse som begränsar antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende. Med undantag för parhusen vid Sieverts väg och grupphusbebyggelsen på Lännersta 1:876 kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas. Detaljplanen reglerar inte möjligheten att inreda komplementbyggnad, t.ex. uthus och garage, som bostad.

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 bostadsbebyggelse, styr en planbestämmelse att endast uthus/garage får uppföras här. Denna bestämmelse gäller ett antal fastigheter längs Trollsjövägen och Gammeluddsvägen; Lännersta 1:43, 1:309, 1:312, 1:313, 1:316, 1:321, 1:322, 1:323, 1:324, 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 tomter. För grundläggning av byggnader här måste särskild hänsyn tas till grundvattenriskerna.

För vissa fastigheter medges att uthus/garage får uppföras i nära anslutning till vägar där det av topografiska skäl är svårt att skapa tillfartsväg. De garage som placeras intill lokalgata ska här placeras parallellt med angränsande väg, och på minst 1 meters avstånd från denna.

---

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.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga.

### 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.

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.

## **Förskola**

Ingen kommunal eller kommersiell service föreslås inom planområdet.

## **Förtydligande av planbestämmelse om tillåtet våningsantal - källare**

Rättsläget avseende när en källare ska räknas som en våning/suterrängvåning är i dagsläget oklart, varför det finns behov av att förtydliga hur bestämmelsen om tillåtet våningsantal ska tolkas i denna detaljplan.

Av 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338) framgår bl.a. att en källare ska anses vara en våning endast om golvet översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Vid tolkning av detaljplanens bestämmelse om tillåtet våningsantal ska *endast* 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen tillämpas. Om rumsgolvet i det nedre planet delvis ligger i nivå med eller över omgivande mark, det nedre planets karaktär, föreslagen användning eller andelen fönsteryta i fasad ska således inte påverka om källaren utgör en våning eller ej, utan det enda relevanta är om medelmarknivån invid byggnaden är mer eller mindre än 1,5 meter.

## **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 uppfyllt 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 inte omfattas av planförslaget regleras inte. Strandskyddsförordnandet kommer därför att ligga kvar på denna del. Den undantagna delen omfattas av områdesbestämmelser, som bl.a. reglerar det kulturhistoriska värdet och naturvärdet.

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 planområdets centrala södra delar kommer att utgöra huvuddelen av det planerade kulturreseptatet Baggensstaket. Tillgängligheten till dessa områden, med fornlämningar och utsiktspunkter, kommer att öka till följd av de anläggningar och stigar som kommer att färdigställas.

---

PLANBESKRIVNING

---

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.

En ny lekplats föreslås vid Gammeluddsvägen i anslutning till det blivande kulturreseptatet. 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, Baggensstaket och Fladen. Privata bryggor kommer att medges för de fastigheter som har strandlinje eller en i servitut fastställd bryggrätt.

Utöver de fastigheter som har en bostadsfastighet som angränsar till stranden kommer tre fastigheter, Lännersta 1:15, 1:101 och 41:3, att få möjlighet att uppföra en gemensam brygga. Befintliga bryggor ska rivas. Bryggan förutsätts utgöra en gemensamhetsanläggning.

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 föreslås upplåtas 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 vid privata strandfastigheter 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 kvm över vattenytan vid normalvattenstånd. Komplettering av privata bryggor tillåts inte om bryggan redan har en area över 20 kvm.

I anslutning till det blivande kulturreseptatet möjliggörs för en tilläggsbrygga, vilken främst kommer att användas av museiverksamheten "Hamn".

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

---

PLANBESKRIVNING

---

Djurgårdsvägen istället för mot Gammeluddsvägen, p.g.a. 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. Sophanteringen 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, t.ex. för snöröjning, flyttbilar och byggtrafik.

Alla kommunala vägar förses med vändplaner för att klara sophantering och snöröjning. Med hänsyn till de begränsade utrymmena går det inte att uppfylla de arbetsmiljökrav på vändplaner (9 meters radie) som sophanteringen ställer, sophämtning måste ske på annan lämplig plats.

Till grund för detaljplaneringen av vägarna ligger Swecos förstudie från 2010. Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen klassas som uppsamlingsvägar och utförs med 4,5 m bred körbana samt 1,75 m 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 sektionerna har en stödremsa 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

---

PLANBESKRIVNING

---

samt förses med trafiksäkerhetshöjande åtgärder genom siktförbättringar och övergångställ. 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 enligt Anläggnings AMA 10. Vägarna beläggs med asfalt. Vid dimensionering av gator ska beaktas den stora variationen av befintlig vägkropp och underliggande jordlayers 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 stödremsor 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.

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 resevatet. 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.



---

PLANBESKRIVNING

---

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**

Idag bedöms bullret inte överstiga de ekvivalenta eller de maximala riktvärden som anges i kommunens översiktsplan från 2012. Hela planområdet beräknas efter plangenomförandet klara de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan för ekvivalent och maximal ljudnivå från biltrafiken.

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**

Del av den norra delen av området 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 planeringssammanhang 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.

---

PLANBESKRIVNING

---

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 anslutas till det kommunala VA-nätet. Med hänsyn till områdets topografi och för att undvika djupa schakter kommer den största delen av planområdet att försörjas med ett s.k. LTA-system (lättryckavlopp). Det innebär att spillvattnet pumpas fram i ledningar, som vanligen är grunt förlagda och placerade i en isolerad 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 VA-nät medför att belastningen av närsalter m.m. på mark, grundvatten och ytvatten kommer att minska. Både grundvattenkvalitet som kustvattenkvalitet förväntas därmed förbättras. När fastigheter ansluts till VA-nätet minskar uttaget av grundvatten och en bättre balans kommer att uppnås mellan nybildning och uttag av grundvatten. Men vid sprängningar för bl.a. 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 och ökade tillfälliga flöden i diken och ledningar. Själva avledningen av dagvatten i diken har dock en viss utjämnande effekt av flödena.

PLANBESKRIVNING

---

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 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 VA kommer vattenuttagen ur de privata brunnarna att minska och infiltration av spillvatten i egna 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 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 bl. a genom filtrering av partiklar och växtupptag.

För att klara dagvattenhanteringen i lågpunkter på vägarna föreslås att ledningar på några ställen läggs på kvartermark. Dessa områden är på plankartan utlagda som s.k. 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. Nätstation finns i korsningen mellan Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen. En stor del av elledningarna är luftburna men planeras markförläggas.

### Avfall

PLANBESKRIVNING

---

För att reducera mängden avfall bör källsortering och lokal kompostering ske. Närmaste återvinningsstation finns vid Boo gård skola ca 700 m nordöst om planområdet. En tidningscontainer finns i området vid korsningen Djurgårdsvägen/Gammeluddsvägen.

För några fastigheter kommer avfallshantering inte att kunna ske vid fastighetsgränsen. Anledningen är att lokalgatorna fram till dessa fastigheter saknar vändmöjlighet för sopbilar. För fastigheten Lännersta 41:3 kan en yta vid Djurgårdsvägen med stöd av fastighetsplan tillföras fastigheten för att användas för uppställning av sopkärl.

### **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. Några fastigheter har fått dispens från strandskyddet för både hus och bryggor. Strandskydd gäller även för allmän plats.

Strandskyddet för allmänna platser, vägar, gångvägar, parkeringsplatser och lektyor, föreslås hävas. Förslaget innebär att strandskyddet upphävs för den del av Lännersta strandpromenad som utgör allmän plats samt de delar av vattenområdet som i planen är utlagda för bryggor. Flertalet bryggor har i många fall funnits på plats före 1975, då strandskyddslagstiftningen infördes. Befintliga hus och redan ianspråktagen tomtmark, bryggor med planstöd och befintliga trappor på kvartersmark undantas från strandskyddsbestämmelserna

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.

Planbestämmelse införs för bryggor med olika användningsområde. Enskilda bryggor kommer att medges för de fastigheter som har strandlinje eller en i servitut fastställd brygggrätt samt bryggor tillkomna före 1975. Utöver detta kommer det att möjliggöras för tilläggningsbrygga i anslutning till det blivande kulturresevatet. Hänsyn har tagits till naturmiljön och strandskyddsintresset vid utformning och avgränsning av bebyggelseförslaget.

Inom vissa områden det finns 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. Beslutet gäller när planen vunnit laga kraft. Planen har efter länsstyrelsens beslut reviderats. Ändringarna av planförslaget påverkar tidigare underlag för länsstyrelsens beslut, varför upphävandet av strandskyddet måste tas upp för ny prövning av länsstyrelsen.

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, park och natur. Nacka kommun svarar för utbyggnad, drift och underhåll av de allmänna anläggningarna.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

### 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 6,4 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.

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

#### Tidsplan

Utställning reviderad detaljplan och gatukostnadsutredning  
Antagande detaljplan och gatukostnadsutredning

andra kvartalet 2015  
fjärde kvartalet 2015

PLANBESKRIVNING

---

Laga kraft, om detaljplanen inte överklagas

första kvartalet 2016

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

## MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

Tord Runnäs  
Johan Håkansson  
Johan Aspfors  
Maria Legars  
Miriam Helleday  
Marina Arnshav  
Björn Bandmann (projektledare)  
David Fors  
Alice Ahoniemi  
Anna Ek  
Ann-Sofie Jalvén  
Per Johnsson  
Jan-Åke Axelsson  
Benny Zimmerman

Planarkitekt, Planenheten  
Planarkitekt, Planenheten  
Kommunantikvarie, Planenheten  
Kommunantikvarie, Planenheten  
Karttekniker, Planenheten  
Bygglovhandläggare, Bygglovenheten  
Exploateringsingenjör, Exploateringsenheten  
Förrättningslantmätare, Lantmäterienheten  
Miljöhandläggare, Miljöenheten  
Landskapsarkitekt, Park- och naturenheten  
Landskapsarkitekt, Park- och naturenheten  
Projektingenjör, VA & avfall  
VA-ingenjör, VA & avfall  
Entreprenadingenjör, Väg & trafik

### Medverkande konsulter

Malin Cuclair  
Anine Rondén

Tyréns AB  
WSP stadsutveckling