

2021-09-16

**FÖRSLAG TILL YTTRANDE**  
KFKS 2011/225-214

Mark- och miljödomstolen

## Yttrande i mål nr P 2910-21

### **Detaljplan för området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen i sydöstra Boo, Nacka kommun**

Nacka kommun, nedan kommunen, har förelagts att yttra sig i mål P 2910-21 varför kommunen anför följande.

#### **Inställning**

Kommunen motsätter sig klagandenas yrkanden om upphävande av beslut om antagande av detaljplan för området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen i sydöstra Boo, Nacka kommun, nedan detaljplanen. Kommunen yrkar att mark- och miljödomstolen dels avvisar överklagandena i de delar de avser gatukostnader, dels avslår överklagandena för övrigt och fastställer kommunens beslut att anta detaljplanen. Kommunen vidhåller att planförslaget tagits fram på korrekt sätt samt att detaljplanen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning. Kommunen anser att aktuella allmänna och enskilda intressen har beaktats och avvägs på ett korrekt sätt i detaljplanen.

#### **Grunder**

Mark- och miljödomstolen har förelagt kommunen att yttra sig över 19 inkomna överklaganden. Domstolen anger att kommunen särskilt ska yttra sig över frågan om placeringen av gemensamhetsanläggning för dagvatten på enskildas fastigheter.

Nedan redovisas först kommunens inställning till domstolens specifika frågeställning om placeringen av gemensamhetsanläggning. Därefter redovisas kommunens inställning till ett antal övergripande frågor som berörts av flera klagande. Slutligen redovisas kommunens inställning till respektive klagande. De övergripande frågorna kommer endast att beröras igen om det behövs för att kommentera bedömningen av den enskilda fastigheten.



## **Placeringen av gemensamhetsanläggning (Aktbilaga 8, 23-25, 27-64)**

### **Klaganden har synpunkter på placering av gemensamhetsanläggning för dagvatten på enskilda fastigheter**

Kommunen vidhåller att regleringen av g2-områden på enskilda fastigheter är nödvändig för att klara dagvattenhanteringen inom enskilda fastigheter och att regleringen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning.

Det är av vikt att så stor del som möjligt av dagvattnet tas om hand inom varje fastighet. Inom kvartersmark ska dagvatten från tak och hårdgjorda ytor avledas till grönytor för fördröjning och infiltration innan överskottsvattnet avleds till det allmänna dagvattensystemet. Vid förtätning av fastigheter som ligger lägre än gata, och som gränsar till lägre liggande bebyggd fastighet behöver fastighetsägaren anlägga ett avskärande dike, ledning eller annan åtgärd för att avleda sitt överskottsvatten till därför avsett släpp mellan fastigheter eller till allmän platsmark. I annat fall riskerar överskottsvatten från LOD-anläggning att rinna ner på granntomten. Det framgår av den kompletterande dagvattenutredningen från Ramböll, 2018-09-17.

För de fastigheter i området det bedömts föreligga översvämningsrisk har de topografiska förhållandena för fastigheterna särskilt studerats. Utifrån detta har kommunen bedömt att det i ett utbyggt område föreligger ett påtagligt behov för berörda fastigheter att ha tillgång till en gemensamhetsanläggning för dagvattenändamål för att fastigheter inte ska översvämmas. Det är särskilt viktigt för de fastigheter som annars riskerar att översvämmas. I bedömningen av behovet av dessa gemensamhetsanläggningar har även tagits höjd för framtida klimatförändringar, skyfall och översvämningar.

Beteckningen g2 innebär att mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenändamål. Detaljplanen reserverar således mark för gemensamhetsanläggningar och möjliggör skapande av framtida gemensamhetsanläggningar inom berörda fastigheter. Kommunen har bedömt det nödvändigt att säkerställa gemensamhetsanläggningar för dagvattenändamål på enskilda fastigheter, där så behövs, för att säkerställa att marken är lämplig för föreslagen användning bostadsändamål samt för att underlätta detaljplanens genomförande. Nödvändiga gemensamhetsanläggningar bildas efter behov samt prövning vid detaljplanens genomförande. Ingående fastigheter och kostnader beslutas i en framtida lantmäteriförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen har gjort bedömningen att nyttan och fördelarna av gemensamhetsanläggning för dagvattenändamål överväger kostnaden för anläggningen och framtida översvämningar samt de olägenheter som gemensamhetsanläggningen kan medföra för berörda fastighetsägare. I en gemensamhetsanläggning delar deltagande fastigheter tillsammans på kostnaderna för anläggningen istället för att den fastighetsägare som riskerar att få översvämningsproblematik på sin fastighet lämnas ensam åt problemet. Bildandet av gemensamhetsanläggningar kan även innebära att fastigheter som belastas har rätt till kompensation, vilket hanteras inom ramen för en lantmäteriförrättning. Övriga



invändningar mot bildande av en gemensamhetsanläggning prövas även i kommande lantmäteriförrättning.

De specifika områdena för gemensamhetsanläggningarna har utformats utifrån förslag från Ramböll. Utformningen har gjorts så att det finns förutsättningar för både bebyggelse och avstyckningar av enskilda fastigheter i enlighet med detaljplanen. Kommunen har bedömt att det är nödvändigt att hantera dagvattenfrågan enligt föreslaget sätt i detaljplanen, för att säkerställa att marken är lämplig att bebygga.

I avvägningen mellan intrånget på de enskilda fastigheter som berörs av åtgärden och behovet av att säkerställa att bebyggelsen blir lämplig utifrån dagvatten och skyfall samt att enskilda fastigheter inte ska översvämmas bedöms det senare väga tyngre. Kommunen vidhåller därmed att g2-område med prickmark är en nödvändig åtgärd.

## Övergripande frågor

### **Förtätning (Aktbilaga 3, 8, 16, 20, 21, 22, 23-25, 26, 27-64)**

**Klagande anser att förtätningen i området är för hög**

#### *Översiktsplan och planprogram*

I Nacka kommuns översiktsplan (2018) anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus men också grupphus i området för sydöstra Boo. ”Enligt gällande och kommande detaljplaner beräknas området kunna bebyggas med ytterligare 400-500 bostäder, i huvudsak i form av friliggande småhus men även som gruppbyggda småhus eller mindre flerbostadshus på befintliga fritidshustomter.” I planprogrammet för Sydöstra Boo (2012), som togs fram för att vara vägledande för kommande planering, föreslås cirka 200–300 bostäder tillkomma inom programområdet samt att bland annat bostäder utöver det ska utredas i bullerstörda lägen.

Idag finns cirka 700 fastigheter inom programområdet Sydöstra Boo. I detaljplanerna Mjölkkudden – Gustavsviks gård, Galärvägen, Solbrinken – Grundet och Dalvägen – Gustavsviksvägen föreslås sammanlagt att cirka 480 bostäder kan tillkomma, vilket innebär en ökning om cirka 180 bostäder i jämförelse med antalet bostäder som föreslogs i planprogrammet.

I planprogrammet föreslås för vissa områden bostadsbebyggelse med en högre täthet. Det gäller platser som ligger nära gator utformade för busstrafik, längs lättillgängliga delar av vägnätet och på platser som dessutom har goda möjligheter att ge bostäderna en relativt god tillgänglighet med hänsyn tagen till terrängförhållandena. På sådana platser kan det med fördel byggas tätare och högre som till exempel radhus eller mindre flerbostadshus. Området kring vägarna Dalvägen och Gustavsviksvägen är utpekade som lämpliga för en tätare bebyggelse eftersom de har goda kollektivtrafiklägen.



För detaljplanen Dalvägen – Gustavsviksvägen bedömdes i planprogrammet cirka 180 bostäder kunna tillkomma, varav cirka 40 bostäder inom område Dalvägen-Hasselvägen. Längs Dalvägen och Storsvängen bedömdes även radhus eller parhus kunna byggas inom redan bebyggda fastigheter. Utmed Värmdöleden angav planprogrammet att området skulle utredas för arbetsplatser och bostäder, utan att ange vilken förtätningsgrad som var möjlig.

Kommunen vidhåller att detaljplaneförslaget för Dalvägen – Gustavsviksvägen i stora delar överensstämmer med det beslutade planprogrammet för sydöstra Boo samt att det är förenligt med intentionerna i översiktsplanen och i programmet, även om antalet tillkommande bostäder är fler än vad som föreslås i programmet. Planförslaget gör det möjligt att förtäta området med cirka 110 nya villafastigheter som kan bildas genom avstyckning, cirka 60 nya radhus och cirka 150 nya bostäder i flerbostadshus. Kommunen vidhåller att ökningen av antalet bostäder i jämförelse med planprogrammet är motiverad utifrån vad som redogörs för nedan.

#### *Utredningsområden inom området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen*

I detaljplaneskedet utreds och bedöms lämpligheten för exempelvis förtätning mer ingående än i ett planprogramskede. Under detaljplanarbetet för Dalvägen – Gustavsviksvägen har de bullerutsatta utredningsområdena studerats och på vissa platser har såväl verksamhetsområden som bostäder i form av flerbostadshus föreslagits, eftersom de kan utformas på ett sådant sätt att bullerriktvärden klaras. Genom att tillåta en högre exploatering i dessa lägen, framförallt utmed Värmdöleden, kan bullret skärmis av och en bättre ljud- och boendemiljö skapas för både dagens fastighetsägare och tillkommande bebyggelse. Effektivt bullerskydd kan inte åstadkommas genom en vegetationsskärm. Cirka 100 nya bostäder föreslås i flerbostadshus inom dessa bullerutsatta utredningsområden vilket är en stor del av ökningen av föreslagna bostäder i jämförelse med planprogrammet.

#### *Förtätningsgrad inom området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen*

Under planarbets gång har olika förtätningsgrader prövats i flera olika skeden. Under det första samrådet 2015 föreslogs en förtätning med 220 nya bostäder. Till det andra samrådet 2018 föreslogs två alternativ av förtätning, alternativ 1 med 270 och alternativ 2 med 390 nya bostäder. Under granskningen föreslogs en förtätning mellan alternativ 1 och 2 med 320 nya bostäder, där cirka 100 bostäder som tidigare nämnts föreslås i flerbostadshus inom bullerutsatta utredningsområden.

#### *Fastighetsindelning inom området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen*

Föreslagen minsta fastighetsstorlek varierar inom planområdet efter områdets olika förutsättningar och planprogrammets inriktning. Fastighetsstorlekar inom stora delar av området föreslås variera mellan 750 - 1200 kvadratmeter beroende på läge och förutsättningar. Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar har kommunen bedömt dessa utifrån respektive fastighets förutsättningar som till exempel topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. I vissa fall, främst i anslutning till kollektivtrafikstråk, har kommunen gjort bedömningen att det är möjligt och lämpligt



med mindre fastighetsstorlekar än 900 kvadratmeter. Kommunen vidhåller även att det fortsatt är lämpligt att möjliggöra för två bostadslägenheter per huvudbyggnad, för att exempelvis tillåta generationsboende.

Kommunen vidhåller att den förtätningen som möjliggörs inom ramen för detaljplanen är lämplig och väl avvägd i förhållande till områdets förutsättningar och karaktär.

### **Trafiksituationen (Aktbilaga 3, 8, 16, 20, 21, 22, 26)**

#### **Klagande har synpunkter på trafiksituationen i området**

Planprogrammet för Sydöstra Boo behandlar områdets övergripande trafikstruktur. I programmet pekas huvudvägar, lokala huvudvägar samt uppsamlingsvägar ut. Gustavsviksvägen och Dalvägen pekas ut som lokala huvudvägar. Galärvägen, Drabantvägen, Baggensvägen, Boo strandväg och Evedalsvägen pekas ut som uppsamlingsvägar. Till programmet för Sydöstra Boo har en trafikutredning tagits fram (WSP 2010-12-16) vilken ligger till grund för projekteringen av vägarna inom området. Då sydöstra Boo planeras för permanentboende med större och fler byggrätter bedöms det som viktigt att också vägarna anpassas för permanentboende och en ökad trafikintensitet. Detta innebär en högre vägstandard och förbättrad trafiksäkerhet och ökad framkomlighet.

Avstyckningarna och bebyggelseområdena ligger utspridda inom området. Flertalet områden med flerbostadshus och/eller radhus har lokaliserats längs de lokala huvudvägarna och uppsamlingsvägarna för att vägarna ska kunna klara den ökade trafikmängden. Jämfört med dagens situation kommer biltrafiken inom området att öka. Dock höjs vägstandarden inom området och gång- och cykelvägar byggs ut. Vidare har korsningspunkter setts över och kommer att förbättras vilket gör att framkomligheten och trafiksäkerheten på vägarna ökar. Bedömningen är att fler kommer att gå och cykla då säkra gång- och cykelvägar finns utbyggda inom området. Kommunen vidhåller att den ökade förtätningen inte i någon större utsträckning påverkar hur vägarna skulle ha kunnat utformas, i och med områdets fysiska begränsningar och att intrång på enskilda fastigheter har försökt undvikas. Kommunen arbetar för att Dalvägen ska förlängas till Boovägen för att ytterligare förbättra trafiksituationen och avlasta vägarna inom området.

Syftet i planprogrammet och detaljplanerna är att anpassa området för permanentboende med kommunalt vatten och spillvatten, ge utökade byggrätter samt ta över huvudmannskapet för allmän plats såsom vägar. Kommunen vidhåller att det allmänna intresset att skapa fler bostäder och anpassa området för permanentboende, genom bland annat en högre vägstandard, förbättrad trafiksäkerhet och ökad framkomlighet väger tyngre än det enskilda intresset av att trafiken inom området inte ska öka och att undvika intrång på enskilda fastigheter.



### **Gatukostnadsutredning (Aktbilaga 4, 26, 27-64)**

#### **Klagande har synpunkter på gatukostnadsutredningen**

Kommunen yrkar att överklagandena avvisas i de delar de avser gatukostnader då den frågan prövas i förvaltningsrätten i Stockholm i mål nr 5499-21.

### **Beroende av annan detaljplan (Aktbilaga 3, 19)**

#### **Klaganden vill att detaljplanen för Dalkarlsängen antas först**

Detaljplanerna södra Dalkarlsängen och Dalvägen-Gustavsviksvägen är två separata detaljplaner. Planarbete med Dalkarlsängen pågår parallellt med planarbetet för Dalvägen-Gustavsviksvägen, men planerna har inget direkt beroende av varandra. Genomförandet av detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen förutsätter inte ett genomförande av detaljplanen södra Dalkarlsängen.

Vändplanen, som föreslås utmed Dalvägen öster om förskolan, är en lösning i avvaktan på att Dalvägen byggs ut till Boovägen, vilket på sikt kan förbättra trafiksituationen i området. Vändplanen är nödvändig för att trafikera Dalvägen med busstrafik. Busstrafiken är en förutsättning för utbyggnaden av nya bostäder inom området.

### **Överenskommelse med fastighetsägareförening (Aktbilaga 16, 20, 22, 23-25)**

#### **Klaganden vill att Nacka kommun tecknar överenskommelse med Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening**

Kommunen vidhåller att det mest lämpliga sättet att erhålla markåtkomst är med stöd av detaljplanen genom lantmäteriförrättningar. Ersättningen för marken bestäms i kommande lantmäteriförrättning.

### **Markundersökningar (Aktbilaga 2, 21, 65)**

#### **Klaganden har synpunkter på markundersökningar**

Kommunen har utifrån synpunkter från länsstyrelsen och SGI låtit ta fram kompletterande geotekniska utredningar för hela planområdet. WSP har utrett stabiliteten för planerade anläggningar inom detaljplaneområdet (PM Geoteknik – Stabilitetsutredning, WSP, 2020-12-11). Enligt utredningen är stabilitetsförhållandena inom det aktuella området tillfredsställande och uppfyller gällande rekommendationer enligt IEG:s tillämpningsdokument Rapport 6:2008. Laster från blivande uppfyllnad av gata anses inte påverka eller begränsa utformningen av detaljplanen och framtida exploatering. Iterio har utfört en detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning (PM Geoteknik, Iterio, 2020-12-04) i syfte att utreda de geotekniska stabilitetsförhållandena inom kvartersmarken i området. Utredningen är en komplettering till PM geoteknik, fastighetsmark, som upprättades av Iterio 2019-10-02. Kommunen vidhåller sammanfattningsvis att marken är lämplig för planerad bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget.

## **Kommunens inställning gällande enskilda fastigheter**

### **Ägare till fastigheten Backeböl 1:646 (Aktbilaga 3, 67-69)**

#### **Klaganden har synpunkter på förskolans placering**

Kommunen vidhåller sin bedömning att förskolans placering är lämplig, i anslutning till kollektivtrafik och naturmark. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att undvika störningar i form av trafik och buller och det allmänna intresset av att tillgodose förskoleplatser i området har det allmänna intresset bedömts väga tyngre.

#### **Klaganden har synpunkter på markintrång på egen fastighet, önskar mark i kompensation**

På fastigheten sker ett släntintrång om 44 kvadratmeter. Syftet med intrånget är att möjliggöra att Dalvägen, som är en bussgata, kan breddas. Ersättning för detta kommer att utgå och bestäms i en kommande lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren kan inte erbjuda någon mark intill fastighetens nordvästra hörn som kompensation eftersom den marken utgör allmän plats i detaljplanen.

I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att undvika markintrång och det allmänna intresset av att iordningställa en trafiksäker bussgata har det allmänna intresset bedömts väga tyngre.

#### **Klagande vill ej ha infart från Dalvägen**

Kommunen konstaterar att servitut för tillfartsväg via angränsande naturmark saknas. Kommunen vidhåller att det inte är rimligt att en enskild tillfartsväg ska skära igenom ett från natur- och rekreationssynpunkt värdefullt naturområde. Servitut på allmän plats NATUR är inte möjligt. Fastigheten föreslås få tillfart direkt från Dalvägen.

Enligt gällande tillgänglighetskrav och undantag behöver inte entrén till en- och tvåbostadshus vara tillgängliga med hänsyn till terrängen, när det inte är rimligt att uppfylla kraven. Den nuvarande dagvattenproblematiken som finns på fastigheten har utretts i en dagvattenutredning och kommer att åtgärdas och förbättras i detaljplanens genomförande så att tillfart är möjlig från Dalvägen.

### **Ägare till fastigheten Bo 1:927 (Aktbilaga 4)**

#### **Klagande vill ej ha styckningslott**

Ett av målen med planprogrammet för sydöstra Boo och de efterföljande detaljplanerna är att tillgodose behovet och det allmänna intresset av bostäder i kommunen. I planprogrammet föreslås förtätning i denna del av planområdet. Den föreslagna minsta fastighetsstorleken för Backeböl 1:927 har bedömts utifrån fastighetens förutsättningar rörande storlek, topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Kommunen vidhåller, i likhet med angränsande fastigheter inom samma kvarter utmed Oxbärsvägen och i enlighet med beslutat detaljplaneprogram, att det är lämpligt att möjliggöra för två fastigheter med var sin byggrätt för huvudbyggnader, på den





aktuella fastigheten. Kommunen vill framhålla att detaljplanen möjliggör att fastigheten kan styckas, men att den inte är tvingande i det avseendet.

### **Ägare till fastigheten Backeböl 1:784 (Aktbilaga 6-7)**

#### **Klaganden vill ej ha prickmark**

Hela prickmarkerade zonen inom kvarteret är naturmark som utgör en så kallad spridningskorridor för flora och fauna. Kommunen vidhåller att en rimlig och korrekt avvägning har gjorts mellan det allmänna intresset att värna spridningskorridoren och det enskilda intresset att fritt kunna disponera över denna del av fastigheten.

### **Ägare till fastigheten Backeböl 1:111 (Aktbilaga 8)**

#### **Klaganden vill ej ha styckningslott**

Ett av målen med planprogrammet för sydöstra Boo och de efterföljande detaljplanerna är att tillgodose behovet och det allmänna intresset av bostäder i kommunen. I planprogrammet föreslås förtätning i denna del av planområdet. Den föreslagna minsta fastighetsstorleken för Backeböl 1:111 har bedömts utifrån fastighetens förutsättningar rörande storlek, topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Kommunen vidhåller, i likhet med angränsande fastigheter inom samma kvarter utmed Storsvängen och i enlighet med beslutat detaljplaneprogram, att det är lämpligt att möjliggöra för två fastigheter med var sin byggrätt för huvudbyggnader, på den aktuella fastigheten. Kommunen vill framhålla att detaljplanen möjliggör att fastigheten kan styckas, men att den inte är tvingande i det avseendet.

### **Ägare till fastigheten Backeböl 1:497 (Aktbilaga 9)**

#### **Klaganden önskar byggrätt för verksamheter**

Kommunen vidhåller att det inte är lämpligt att möjliggöra för verksamheter enligt föreningens förslag samt att bedömningen är att marken är olämplig att bebygga oavsett vem som äger den. Kommunen bedömer att det inte är möjligt att till skapa en utrymmes- och trafiksäkerhetsmässig lämplig angöring med hänsyn den tunga trafik som ett sådant verksamhetsområde kräver.

### **Ägare till fastigheten Backeböl 1:724 (Aktbilaga 10)**

#### **Klaganden önskar styckningslott**

Den föreslagna minsta fastighetsstorleken har bedömts utifrån fastighetens förutsättningar rörande storlek, topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Kommunen vidhåller, i likhet med angränsande fastigheter inom samma kvarter utmed Oxbärvägen och i enlighet med beslutat detaljplaneprogram, att det är lämpligt att möjliggöra för två fastigheter med var sin byggrätt för huvudbyggnader. Den nya fastigheten föreslås få utfart mot Oxbärsvägen. Att tillåta ytterligare en avstyckning har inte bedömts lämpligt bland annat med hänsyn till att det skulle innebära ytterligare utfarter mot Dalvägens södra sida. Nya utfarter mot Dalvägens södra sida bör inte tillkomma då





Dalvägen planeras att bli en bussgata och att det inte är lämpligt att tillskapa nya utfarter över det breda dike, som ligger utmed Dalvägens södra sida.

### **Ägare till fastigheten Backeböl I:690 (Aktbilaga I 1)**

#### **Klaganden vill att detaljplanen ogiltigförklaras då alla inte fått samma information**

Kommunen vidhåller att detaljplanen tagits fram på ett korrekt sätt enligt gällande lagstiftning. Kommunen vill framhålla att planprocessen enligt reglerna i plan- och bygglagen följts och att alla har fått möjlighet till samma information i de formella stegen av planprocessen. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbsida och bibliotek under de båda samråden, granskning och antagandeskedet av detaljplan. Att dialog förs med olika aktörer, och att planförslaget bearbetas, under planprocessens gång är en del av detaljplanearbete.

### **Ägare till fastigheten Backeböl I:728 (Aktbilaga I 2)**

#### **Klaganden vill ej ha bussvändplan**

Vändplanen, som föreslås utmed Dalvägen öster om förskolan, är en lösning i avvaktan på att Dalvägen byggs ut till Boovägen, vilket på sikt kan förbättra trafiksituationen i området. Vändplanen är nödvändig för att trafikera Dalvägen med busstrafik. Busstrafiken är en förutsättning för utbyggnaden av nya bostäder inom området.

### **Ägare till fastigheten Backeböl I:674 (Aktbilaga I 3)**

#### **Klagande önskar erhålla styckningslott**

Den föreslagna minsta fastighetsstorleken har bedömts utifrån fastighetens förutsättningar rörande storlek, topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Det är framför allt fastighetens topografi med stora höjdskillnader som gjort att en avstyckning har bedömts ge en alltför negativ påverkan på områdets landskapsbild. Kommunen vidhåller, i likhet med angränsande fastigheter inom samma kvarter utmed Klockstigen och i enlighet med beslutat detaljplaneprogram, att det inte är lämpligt att möjliggöra för två fastigheter med var sin bygg rätt för huvudbyggnader.

### **Ägare till fastigheten Backeböl I:676 (Aktbilaga I 4-15, I 7-18)**

#### **Klagande önskar erhålla styckningslott**

Den föreslagna minsta fastighetsstorleken har bedömts utifrån fastighetens förutsättningar rörande storlek, topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Det är framför allt fastighetens topografi med stora höjdskillnader och skyddsvärd natur som gjort att en avstyckning har bedömts ge en alltför negativ påverkan på områdets landskapsbild. Kommunen vidhåller, i likhet med angränsande fastigheter inom samma kvarter utmed Klockstigen och i enlighet med beslutat detaljplaneprogram, att det inte är lämpligt att möjliggöra för två fastigheter med var sin bygg rätt för huvudbyggnader.



### **Ägare till fastigheten Backeböl 1:671 (Aktbilaga 19)**

#### **Klagande anser att kommunen gjort formaliafel**

Kommunen vidhåller att handlingarna har varit tillgängliga under planprocessen och att planförslaget tagits fram på korrekt sätt samt att detaljplanen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning.

#### **Klaganden anser att kommunen brutit i likställighetsprincipen samt antagit detaljplanen på felaktiga grunder**

Kommunen vidhåller att en saklig bedömning har gjorts och att likställighetsprincipen inte har åsidosatts i detaljplaneförslaget. Regleringen i detaljplanen utgår från förutsättningarna för respektive delområde enligt detaljplaneprogrammet, detaljplanens syfte, de olika förutsättningarna som finns på respektive fastighet och enligt gällande lagrum.

### **Ägare till fastigheten Backeböl 1:643 (Aktbilaga 21)**

#### **Klaganden ifrågasätter kommunens neutralitet**

Kommunen vidhåller att en saklig bedömning har gjorts och att likställighetsprincipen inte har åsidosatts i detaljplaneförslaget. Kommunen vidhåller att planförslaget tagits fram på korrekt sätt samt att detaljplanen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning.

#### **Klaganden har synpunkter på brandsäkerheten**

Södertörns brandförsvarsförbund har granskat detaljplaneförslaget utan synpunkter.

### **Ägare till fastigheten Backeböl 1:757 (Aktbilaga 22)**

#### **Klaganden har synpunkter på släntintrånget med avseende på trädgårdsanläggningar**

Syftet med intrånget är att möjliggöra att Dalvägen, som är en bussgata, kan breddas. Trädgårdsanläggningar inom fastigheten kommer ersättas. Nivån på ersättningen avgörs efter prövning av Lantmäterimyndigheten.

I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att undvika markintrång och det allmänna intresset av att iordningställa en trafiksäker bussgata har det allmänna intresset bedömts väga tyngre.

### **Ägare till fastigheten Backeböl 1:662 (Aktbilaga 23-25)**

#### **Klaganden vill ej ha styckningslott**

Ett av målen med planprogrammet för sydöstra Boo och de efterföljande detaljplanerna är att tillgodose behovet och det allmänna intresset av bostäder i kommunen. I planprogrammet föreslås förtätning i denna del av planområdet. Den föreslagna minsta fastighetsstorleken för Backeböl 1:662 har bedömts utifrån fastighetens förutsättningar rörande storlek, topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Kommunen vidhåller, i likhet med angränsande fastigheter inom samma kvarter utmed Dalvägen och i enlighet med beslutat detaljplaneprogram, att det är lämpligt att möjliggöra för två fastigheter med var sin bygg rätt för huvudbyggnader, på den aktuella

fastigheten. Kommunen vill framhålla att detaljplanen möjliggör att fastigheten kan styckas, men att den inte är tvingande i det avseendet.

### **Ägare till fastigheten Backeböl 1:122 (Aktbilaga 26)**

#### **Klaganden har synpunkter kring minsta tomtstorlek på egen fastighet**

Den föreslagna minsta fastighetsstorleken har bedömts utifrån fastighetens förutsättningar rörande storlek, topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Kommunen vidhåller att 1000 kvadratmeter är en lämplig minsta fastighetsstorlek för aktuellt kvarter och att det är möjligt att tillskapa två lämpliga fastigheter utan att minska fastighetsstorleken till 700 kvadratmeter. Kommunen vidhåller, i likhet med angränsande fastigheter inom samma kvarter utmed Storsvängen och i enlighet med beslutat detaljplaneprogram, att det är lämpligt att möjliggöra för två fastigheter med var sin byggrätt för huvudbyggnader.

#### **Klaganden har synpunkter på släntintrång på egen fastighet, värnar om träd**

Syftet med släntintrånget är att Storsvängen kan breddas. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att undvika markintrång och det allmänna intresset av att iordningställa en trafiksäker väg bedöms det allmänna intresset väga tyngre. Trädgårdsanläggningar inom fastigheten kommer ersättas. Nivån på ersättningen avgörs efter prövning av Lantmäterimyndigheten.

#### **Klaganden vill att alla fastighetstyper erhåller samma nockhöjd**

Detaljplanens reglering av högst nockhöjd varierar för olika fastigheter och hustyper, och har anpassats till vad som är lämpligt för villor, radhus och flerbostadshus. Kommunen vidhåller att föreslagen höjd för radhusen är lämplig utifrån hustyp och topografi.

#### **Klaganden vill att det ska finnas begränsning i antal lägenheter oavsett fastighetstyp**

Planförslaget innefattar bestämmelse om att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad inom friliggande bostadshus. Kommunen vidhåller att det inte är lämpligt att reglera antal bostadslägenheter för flerbostadshus och radhus.

### **Ägare till fastigheten Backeböl 1:696 (Aktbilaga 27-64)**

#### **Klaganden vill ej ha styckningslott**

Ett av målen med planprogrammet för sydöstra Boo och de efterföljande detaljplanerna är att tillgodose behovet och det allmänna intresset av bostäder i kommunen. I planprogrammet föreslås förtätning i denna del av planområdet. Den föreslagna minsta fastighetsstorleken för Backeböl 1:696 har bedömts utifrån fastighetens förutsättningar rörande storlek, topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Kommunen vidhåller utifrån fastighetens storlek och beskaffenhet att det är lämpligt att möjliggöra för två fastigheter med var sin byggrätt för huvudbyggnader, på den aktuella fastigheten. Kommunen vill framhålla att detaljplanen möjliggör att fastigheten kan styckas, men att den inte är tvingande i det avseendet.



### **Klaganden förordar enskilt huvudmannaskap**

Planförslaget förutsätter att allmän platsmark övergår i kommunalt huvudmannaskap eftersom det inte finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap enligt plan- och bygglagen.

### **Klagande har synpunkter på kostnaden för vatten och avlopp**

Kostnaden (anläggningsavgiften) för kommunalt vatten och spillvatten samt dagvatten gata regleras inte i detaljplanen utan tas ut enligt gällande vatten- och avloppstaxa vid tidpunkten för anslutning.

### **Ägare till fastigheten Backeböl 1:96 (Aktbilaga 5, 65)**

#### **Klaganden har synpunkter på geotekniken**

Kommunen vidhåller att marken är lämplig för planerad bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget och noterar att länsstyrelsen valt att inte överpröva detaljplanen på den här grunden. Se vidare Övergripande frågor under rubrik Markundersökningar (Aktbilaga 2, 21, 65).

Avseende synpunkten att fastigheterna Backeböl 1:624 och Backeböl 1:645 är ihopblandade har det i granskningsutlåtandet blivit en felskrivning på ett ställe, men planbeskrivningen är korrekt. Backeböl 1:624 är en större fastighet som planläggs både för naturmark, vägar och bebyggelse.

#### **Klaganden anser att tillräcklig hänsyn inte tagits till enskilda intressen**

Kommunen vidhåller att aktuella allmänna och enskilda intressen har beaktats och avvägts på ett korrekt sätt. Fastigheten har detaljplanerats för flerbostadshus utifrån lämplighet och en dialog har förts med fastighetsägaren under planarbetet.

Under samrådsperioden (samråd 2) har fastighetsägaren haft önskemål om bebyggelse av flerbostadshus på fastigheten. Under granskningsperioden har fastighetsägaren framfört synpunkter på gatukostnadsutredningen och föreslaget andelstal. På grund av detta andelstal så ville fastighetsägaren dra tillbaka förslaget till utökad byggrätt för fastigheten och istället behålla de rättigheter som fastigheten har i dagsläget.

Efter granskningsperioden har en dialog med fastighetsägaren förts. Detaljplanen har justerats avseende nockhöjd och prickmark samt kryssmark för komplementbyggnad för att möjliggöra en konstruktion med trästomme med något högre bjälklagshöjder inom byggrätten enligt önskemål från fastighetsägaren. Kommunen vill framhålla att kommunen och fastighetsägaren var överens om regleringen av fastigheten i detaljplanens antagandehandlingar. Dock har fastighetsägaren ansett att gatukostnaden är för hög.



### **Klaganden har synpunkter kring riskavstånd till Värmdöleden, väg 222**

Ett byggnadsfritt avstånd har säkerställts inom detaljplanelagt område genom prickmark. Kommunen framhåller att förslaget är avstämt med Södertörns brandförsvärsförbund. Kommunen vidhåller att marken är lämplig för planerad bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget och noterar att länsstyrelsen valt att inte överpröva detaljplanen på den här grunden.

### **Klaganden har synpunkter på underlaget som ligger till grund för skydd av naturvärden**

Detaljplanen har tagits fram med utgångspunkt i kommunens detaljplaneprogram för Sydöstra Boo, antaget 2012. Som underlag till detaljplaneprogrammet finns utredningen Grönstruktur Sydöstra Boo, som bland annat baseras på en tidigare utredning av naturvärden kopplade till ädellövträd, samt kommunens Grönstrukturprogram. Programmet anger att det inom programområdet finns rester av värdefulla naturtyper såsom ädellövskog med ek, strandskog och äldre barrskog. I programmet finns identifierade stråk av ädellövträd, främst ek, som avses bevaras och skyddas i så stor utsträckning som möjligt i kommande detaljplaner. Majoriteten av dessa ädellövträdstråk finns på enskilda fastigheter. Under planarbetet har planområdet besökts av kommunens naturvårdsintendent. De områden som bedöms ha störst naturvärde och värde för landskapsbild, utifrån bedömning av naturvårdsintendenten och tidigare underlag, har skyddats med trädfallningsförbud på plankartan. Värdefulla träd har mätts in som en del av arbetet med förprojektering av vägar och annan allmän plats, vilket bland annat redovisas i till planen hörande underlag "PM, Fördjupad Förstudie för Södra Boo, Dalvägen – Gustavsviksvägen, Nacka kommun, Projekt 9420, 2014-11-14" WSP.

Inventering av värdefulla träd och sammanhängande vegetationspartier för spridningssamband har utförts och dessa ligger till grund för plankartans n-områden. Inventeringen finns inte som något separat PM eller motsvarande utan som en handskissad underlagskarta, gjord av kommunens naturvårdsintendent. Resultatet av inventeringen finns bland annat redovisat på till planförslaget tillhörande illustrationsplan. Redovisade naturområden avses att bevaras som naturmark med en försiktig gallring där så behövs.

Inom detaljplaneområdena Dalkarlsängen och den västra delen av Dalvägen-Gustavsviksvägen finns områden med kvalitativa livsmiljöer för mindre hackspett och gröngöling. En artskyddsutredning för fåglar på Ormingelandet har tagits fram inom planarbetet med Dalkarlsängen (Calluna, 2019). För att undvika förbud enligt artskyddsförordningen ska i första hand den mindre hackspettens livsmiljö undantas från exploatering och bevaras i tillräckligt stor utsträckning så att ekologisk funktion hos livsmiljöerna kan upprätthållas kontinuerligt. Bedömningen i framtagna utredning är att arealen passande livsmiljöer som bevaras bör vara minst 1,9 hektar efter exploateringen. I utredningen beskrivs att område 6 (se figur i artskyddsutredningen Calluna, 2019) har prioritet att bevaras, eftersom det också är trolig häckningsplats för gröngöling.



Ett fördjupande PM togs fram, Lämpliga platser att bevara och utföra skyddsåtgärder för mindre hackspett och gröngöling vid Dalkarlsängen och Dalvägen (WSP, 2020). Enligt denna är prioriteringsordningen att i första hand bevara natur inom planområdena, i andra hand utföra skyddsåtgärder i anslutning till planområdena och i tredje hand åtgärder längre ifrån planområdena. Vid framtagandet av PM:et studerades naturmarken kring område 6 mer i detalj och områden pekades ut som särskilt viktiga att bevara och där det bland annat föreslås utgällring av barrträd och uppläggning av död ved. Som ett resultat av dessa utredningar har planområdet Dalvägen-Gustavsviksvägens avgränsning i nordväst mot Dalkarlsängen ändrats efter samrådsskedet, så att livs-/reproduktionsmiljöerna för bland annat mindre hackspett och gröngöling inte påtagligt ska påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget.

Även förskolans läge har justerats så att en större del natur bevaras inom planområdet Dalkarlsängen på mark som tidigare föreslogs som kvartersmark för förskola inom Dalvägen-Gustavsviksvägen. Direkt öster om förskolan har markanvändningen för allmän plats ändrats från PARK till NATUR för att lämplig födosökmiljö för bland annat mindre hackspett inte ska påverkas negativt. Flertalet andra artskyddsåtgärder kommer hanteras inom detaljplan Dalkarlsängen.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), har utgått ur detaljplaneförslaget. Detta innebär att föreningen kommer att ha fortsatt rådighet över naturområdet och ansvara för att hålla det tillgängligt och förvalta naturen.

Naturmiljökonsultföretaget Calluna AB har på uppdrag av kommunen gjort en inventering och bedömning av större vattensalamander i området kring Dalkarlsängen där det planeras för sluttäckning av deponi och planerad bebyggelse i utredningsområdet. Förekomst av groddjur har tidigare observerats i Dalkarlsängen (Ecocom, 2018) och (Calluna, 2019). Groddjur som observerades under inventering av groddjur (Calluna, 2019) större vattensalamander, mindre vattensalamander, vanlig groda samt vanlig padda. Fynden av större vattensalamander gjordes vid två tillfällen och totalt observerades sex individer varav 3 honor och 3 hanar. En fördjupad inventering av större vattensalamander, som är skyddad i artskyddsförordningen, har gjorts under 2020. Detta genomfördes med driftstängsel och tillhörande fallfällor för att skapa en bild över artens nyttjande av reproduktionsområden, spridningsstråk, övervintringsområden och födosöksplatser. Åtgärder för att säkerställa artens livsmiljö och kontinuerlig ekologisk funktion hanteras inom detaljplanearbetet Dalkarlsängen. Inga åtgärder har bedömts krävas inom detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Kommunen vidhåller att det samlade underlaget som redovisas ovan är tillräckligt för att ta fram den nya detaljplanen.



### **Länsstyrelsens överprövning**

Kommunen vill avslutningsvis framhålla att länsstyrelsen har beslutat att inte pröva kommunens antagandebeslut i enlighet med 11 kap. 10 § plan- och bygglagen. I länsstyrelsens prövning ingår bedömningar av om bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Katarina Wählin Alm  
Stadsutvecklingsdirektör

Bilagor:

- Bilaga 1 - Protokollsutdrag från kommunstyrelsen i Nacka kommun