

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2018-11-20

Dnr KFKS 2015/665-214

Projekt 9434

Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Detaljplan för Solbrinken-Grundet, fastighet Backeböl I:497 m.fl. i Boo, Nacka kommun**

#### **Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Syftet är även en övergång till kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden bevaras och skyddas. Vidare kan bullerutsatta lägen där friliggande bostäder inte är lämpade nyttjas för att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor samt möjliggöra för flerbostadshus. Planförslaget möjliggör en viss förtätning med tillkommande bostäder i flerbostadshus, radhus samt ett antal tillkommande parhus samt villafastigheter. Skyddsbestämmelser inför som innebär att värdefulla träd inte får fällas inom vissa områden. Planförslaget utformas med skydd av värdefull vegetation och utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd inom vissa områden. Värdefulla kulturmiljöer bevaras också genom bestämmelser på plankartan för ett mindre antal fastigheter. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Under samrådet har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen, Trafikverket, lantmäterimyndigheten och Trafikförvaltningen. Synpunkter har inkommit från nämnder och intresseföreningar. Yttranden har även inkommit från samtliga tomtägare- och vägföreningar inom planområdet samt från ägarna till cirka 65 stycken av planområdets cirka 190 fastigheter. Länsstyrelsen och Trafikverket har synpunkter på hur planförslaget hanterar riksintresset för kommunikationer samt bullerproblematiken i området. Ett flertal synpunkter från fastighetsägare har berört förslag till styckning eller åtgärd på egen fastighet, efterfrågan på bulleråtgärder längs med Värmdöleden, förslag till flerbostadshus enligt planförslaget samt vägbredder. En övrig frekvent förekommande synpunkt från föreningar och fastighetsägare har varit ifrågasättande av kommunalt huvudmannaskap.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. Bland annat har bebyggelsefritt avstånd till Värmdöleden reviderats samt markanvändning ändrats för fastigheter längs med Värmdöleden på grund av ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnation. Revideringar har även gjorts gällande minsta fastighetsstorlek. Till följd av utförd detaljprojektering av gator, VA och dagvatten har mark- och släntintrång reviderats. I övrigt har justeringar gjorts av ett antal planbestämmelser och gränsdragningar på plankartan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## **Planförslagets syfte och innehåll**

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. Områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden ska bevaras och i viss utsträckning skyddas. Vidare kan bullerutsatta lägen där friliggande bostäder inte är lämpade nyttjas för att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor samt möjliggöra för flerbostadshus.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Eftersom planförslaget är av betydande intresse för allmänheten så tillämpar kommunen så kallat utökat planförfarande (5 kap 7 § plan- och bygglagen, 2010:900).

## **Bakgrund**

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 4 april 2017. Samrådstiden varade mellan den 2 maj och 16 juni 2017, sammanlagt cirka 6 veckor. En gatukostnadsutredning för förslaget skickades ut på samråd under samma tid. Den 22 och 30 maj hölls ett öppet hus där berörda fastighetsägare och andra berörda hade möjlighet att ställa frågor till kommunens tjänstemän.

De synpunkter som inkommit under samrådet som berör gatukostnadsutredningen besvaras i en separat samrådsredogörelse.

## **Yttranden under samråd**

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Ellevio AB
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, avstår från att yttra sig
- Fortum värme
- Försvarsmakten

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Natur- och trafiknämnden
- Utbildningsnämnden

- Fritidsnämnden
- Kulturnämnden
- Skanova
- Sjöfartsverket
- Boo hembygdsförening
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikförvaltningen
- Nacka vatten och avfall AB
- Nacka miljövårdsråd
- Boo miljö- och naturvänner

Följande tomtägareföreningar och vägföreningar har synpunkter på planförslaget

- Grundets vägförening
- Baggensviks tomtägarförening
- Baggenshöjdens tomtägareförening
- Eriksviks tomtägareförening
- Eriksviks vägförening

Yttranden har vidare inkommit från ägarna till cirka 65 stycken av planområdets cirka 190 fastigheter.

## Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer. Först redovisas planenhetens kommentarer på de synpunkter som varit mest frekvent återkommande under samrådet.

## Återkommande synpunkter

### *Bulleråtgärder längs Värmdöleden*

Kommunen planerar i dagsläget inte att bygga bullerplank eller annan bulleråtgärd längs Värmdöleden, eller att finansiera en sådan byggnation. Kommunen har fört dialog kring frågan med Trafikverket som äger och drifvar Värmdöleden. Trafikverket har åtgärdsprogram för sina vägar, där Värmdöledens sträcka genom planområdet inte i dagsläget är utpekad för någon planerad åtgärd. Därmed finns idag inte några planer på att bygga eller finansiera ett bullerplank längsmed berörd sträcka från Trafikverkets sida.

### *Föreslag till verksamhetsområde*

Föreslaget verksamhetsområde/arbetsplatsområde längsmed Solbrinken syftar till att verka bulleravskärmade för befintliga bullerutsatta bostäder på den norra sidan av Solbrinken, samt möjliggöra för ett alternativt markutnyttjande på en plats som bedöms för bullerutsatt för bostadsbebyggelse. Planenheten bedömer att föreslagen verksamhetsbebyggelse ändrar platsens karaktär men bygger vidare på befintligt arbetsplatsområde på västra sidan om Gustavsviksvägen. Genom förslaget möjliggörs yta för verksamheter och kontor vilket vid genomförande kommer att generera arbetsplatser. Kommunen bedömer att det finns en efterfrågan på lokaler för verksamheter och kontor för småföretagare och att föreslagen byggrätt för denna markanvändning bidrar till att möta behovet av små verksamhetslokaler som finns i kommunen. Planenheten har gjort avvägningen att ovanstående positiva konsekvenser överväger konsekvensen att träd får tas ner på platsen och karaktären ändras.

Planenheten bedömer att föreslagen byggrätt är väl anpassad till skalan på befintlig bebyggelsestruktur samt anpassad för att begränsa påverkan på villafastigheterna på Solbrinken. Byggrätten är begränsad till en byggnadshöjd på nio meter mot Solbrinken, vilket möjliggör två våningar med förhöjd bottenvåning. Byggnaden ska utformas med pulpettak med takfall mot Solbrinken. Detta gör byggnadshöjden, och det visuella intrycket, lägre mot bostäderna i nordväst och högre mot Värmdöleden. Skyddsvegetation föreslås även bevaras mellan verksamhetsbyggnaderna och Solbrinken för att minska det visuella intrycket av föreslagen bebyggelse från befintliga bostadsfastigheter, vilket på plankartan regleras genom planbestämmelse n<sub>1</sub> och marklov för trädfällning. Utfartsförbud föreslås mot Solbrinken i norr, en angöringsgata och parkering till verksamheterna planeras söder om verksamhetsbebyggelsen med angöring från Solbrinken i väster. Detta för att minska tillkommande buller och störning för omkringliggande bostäder.

Byggrätten har justerats till granskningskedet till högsta nockhöjd 11,5 meter mot Värmdöleden och byggnadshöjd 9 meter mot Solbrinken. Ytan för byggrätten har justerats så att dess djup varierar till som högst 15 meter.

#### *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*

Huvudmannaskapet regleras på plankartan och anger vem som har ansvaret för allmän platsmark. Vid kommunalt huvudmannaskap är kommunen skyldig att iordningställa allmän platsmark efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Vid enskilt huvudmannaskap åligger det fastighetsägarna att iordningställa platsen (ett intresse måste finnas). Det är inte möjligt att genom en planbestämmelse vid enskilt huvudmannaskap ange vem som ska vara huvudman. Genomförande och skötsel är därmed inte säkerställt.

Huvudregeln i detaljplanering är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna (PBL 4 kap. 7§). Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt, alternativt delat, huvudmannaskap kan kommunen reglera detta i detaljplanen. Enligt Boverket kan särskilda skäl till exempel vara att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året, för industriområde eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare. Enligt Boverket bör kommunen, om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig, planlägga med kommunalt huvudmannaskap. Planenheten bedömer att det inte finns särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap för naturområdena i planområdet. Detta då detaljplanens syfte är att möjliggöra permanentboende och en viss förtätning i ett område som idag har ett stort antal fritidsbostäder. Vidare gör planenheten bedömningen att de två större naturområdena vid Solbrinken och Grusbrinken bör vara mer allmänt tillgängliga än idag med tydligare entréer. Planenheten bedömer att dessa naturområden inte har en tydligt avgränsad intressegrupp, utan att dessa områden har stora rekreativa värden för fler fastigheter än de i det direkta närområdet. Planområdet och sydöstra Boo bör präglas av grönområden av allmän karaktär och med ett ökat antal boende i området bedömer planenheten att behovet ökar av attraktiva grönytor för rekreation och lek. Kommunen bedömer vidare att det finns stora fördelar med enhetlig drift och förvaltning av området.

I de fall mark och anläggningar idag är allmänna och används av allmänheten så är kommunens inställning att endast kommunalt huvudmannaskap är möjligt då kommunen

bedömer att det saknas särskilda skäl för enskilt eller delat huvudmannaskap enligt plan- och bygglagen.

Ett antal planbestämmelser gällande bryggors användning har efter samråd reviderats för att tydliggöra om bryggorna avses att nyttjas för allmänt eller enskilt ändamål. I de fall en anläggning idag har ett enskilt nyttjande avses ett enskilt nyttjande kunna bibehållas efter detaljplanens genomförande. Detta avser de bryggor där nyttan av ett allmänt nyttjande bedömts begränsat och där det enskilda nyttjandet är reglerat genom förrättning eller andra fastighetsrättsliga förhållanden. I kommunen finns en positiv inställning till båtliv och föreningsliv som också vägts in. Förslaget är därför att nuvarande föreningar i huvudsak behåller de brygganläggningar som man idag nyttjar och förvaltar enskilt, även efter detaljplanens genomförande. För berörda bryggor bedömer kommunen att det finns en tydligt avgränsad intressegrupp och att särskilda skäl finns för enskilt nyttjande. Anläggningar som har enskilt huvudmannaskap idag för bryggor samt anslutande kvartersmark på land föreslås därmed att förbli enskilda i granskningsförslaget. De bryggor där båtklubb idag finns verksam samt bryggor där en gemensamhetsanläggning idag finns föreslås även förbli enskilda. Dock bedömer kommunen att det finns ett allmänt intresse att nyttja piren/bryggan längs söderut inom planområdet (söder om Villa Grundet) och denna föreslås därmed som en allmän brygga. Bryggan belastas inte med några servitut. Även bryggan vid badplatsen nedanför södra delen av Kustvägen föreslås som en allmän badplats.

Vad gäller arrenden för bryggföreningar och båtklubbar så har kommunen nyligen antagit ett övergripande beslut om arrendeavgifter för båtklubbar i Nacka, i de fall det är kommunen som upplåter vattenområde inom egen fastighet. Arrendeavgiften är således inget som regleras eller beslutas inom en enskild detaljplan om kommunen skulle överta ägandet.

#### *Evedalsvägen som uppsamlingsgata*

Planprogrammet för Sydöstra Boo, antaget år 2012, behandlar områdets övergripande trafikstruktur. Enligt programmet är Evedalsvägen utpekad som uppsamlingsväg för att knyta samman trafikföringen i området och komplettera gatan med gångbana. Norra delen av Evedalsvägen är kuperad med delvis skymd sikt och är idag en av områdets huvudsakliga tillfartsvägar. Att komplettera Evedalsvägen med en gångbana ökar därmed trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. En uppsamlingsgata har körbanebredd på 5 meter och en gångbana på 2 meter. Vid en körbanebredd mindre än 5 meter kan inte en sopbil (eller motsvarande) och en personbil mötas utan hinder. Gångbanans bredd möjliggör godtagbar framkomlighet samt drift gällande kommunens snöröjning och sandsopning. Planenheten ser inte någon anledning till att frånga om lämplighetsbedömning som gjorts i planprogrammet för sydöstra Boo och bedömer att Evedalsvägen är lämplig som uppsamlingsgata.

Hastigheten på uppsamlingsgator har studerats under detaljprojekteringen, men regleras inte i detaljplanen. På de sträckor där det visar sig lämpligt kan 40 km/h införas på uppsamlingsgator, för övriga vägar inom området är utgångspunkten 30 km/h.

#### *Förslag till flerbostadshus*

Planenheten gör under planprocessen en avvägning mellan allmänna intressen samt olika enskilda intressen. Under samrådet har det inkommit synpunkter från fastighetsägare som

motsätter sig förslag till flerbostadshus eller radhus. Planenheten har efter samrådet gjort avvägningen att inte ta bort dessa förslag till exploateringar, dock så föreslås en revidering av det flerbostadshus vid Evedalsvägen som flest synpunkter berört. Planenheten bedömer att en viss förtätning i området med flerbostadshus samt radhus vara i enlighet med detaljplanens syfte och kommunens planprogram för sydöstra Boo. Under samrådtiden har det inkommit ytterligare två förslag på radhusbebyggelse, vilka planenheten bedömer lämpliga och således föreslås denna exploatering i granskningshandlingen.

Ett antal förslag till förtätning i form av radhus- samt villabebyggelse har inkommit till planenheten under planprocessen. Planenheten har gjort en lämplighetsbedömning av förslagen och i dialog med fastighetsägaren anpassat förslagen till platsens förutsättningar och karaktär. Planenheten bedömer att flerbostadshus och radhus enligt planförslaget är väl anpassade i skala för områdets karaktär och befintlig bebyggelse. Förslagen är begränsade till 2–3 våningsplan.

Efter samråd har planförslaget reviderats avseende föreslaget flerbostadshus vid korsning Evedalsvägen-Baggensviksvägen. Det reviderade förslaget kombinerar radhus och flerbostadshus. På grund av trafikbuller och topografi behöver bebyggelse närmast Värmdöleden utformas som flerbostadshus för att klara gällande trafikbullerriktvärden samt tillgänglighetskrav. Planförslaget reglerar att bebyggelsen närmast korsningen Evedalsvägen och Baggensviksvägen ska vara radhus. Höjden för föreslagen bebyggelse föreslås mellan 2–3 våningsplan samt en vindsvåning, vilken även kan inrymmas för bostadsändamål för del av bebyggelsen. Krav på plantering mot gata regleras vidare. Planenheten bedömer förslaget innebära bebyggelse som är mer anpassad till områdets småskaliga karaktär än tidigare samrådsförslag. Planförslaget innebär ett halverat antal bostäder samt ett justerat gestaltningskoncept. Gällande exploateringsgraden så bedömer planenheten det inte vara lämpligt att minska våningshöjden med hänsyn till bullersituationen på fastigheten. Med en lägre byggnadshöjd så kan inte en tyst sida och yta för utevistelse uppnås inom fastigheten, då byggnadskroppen inte verkar tillräckligt bulleravskärmande.

Tillkomst av flerbostadshus och radhus innebär fler trafikanter till och från fastigheten. För att begränsa störning för omkringliggande villor har därför endast mindre flerbostadshus föreslagits och placerats längs uppsamlingsgatorna med godtagbart avstånd till busshållplatser. Förtätning med bostäder i radhusform har även föreslagits längre in i planområdet, då planenheten bedömer dessa generera mindre störning och belastning på trafiknätet. Tillkommande parkeringsbehov för radhus och flerbostadshus ska lösas inom fastigheten.

Synpunkter har inkommit som anser att förslag till flerbostadshus vid korsning Baggensviksvägen och Evedalsvägen kan förvärra bullersituationen för omkringliggande villafastigheter. Efter samrådet har kommunen utrett om föreslagna flerbostadshus och radhus genererar bullerreflexer som ger negativ påverkan på omkringliggande fastigheter. Beräknad ökning av bullernivåerna vid befintlig bebyggelse till följd av ljusreflexer från föreslaget radhus på fastighet Backeböl 1:446 är mycket begränsad, mindre än 0,5 dbA. Där flerbostadshus föreslås vid Gustavsviksvägen, samt där flerbostadshus föreslås kombinerat med radhus vid korsning Evedalsvägen-Baggensviksvägen, är platser som är mycket utsatta för buller vilket ställer krav på hur bebyggelsen kan utformas volymmässigt. Föreslaget flerbostadshus i korsning Evedalsvägen-Baggensviksvägen kommer till viss del

att skärma av buller från Värmdöleden för omgivande bebyggelse, men ljudnivån vid ett av de närmsta befintliga bostadshusen (fastigheten Backeböl 1:443) ökar lokalt, på grund av bullerreflexer. Som åtgärd planeras ljudabsorbenter på del av den fasad som orsakar reflektion. Med ljudabsorberande fasader minskar området i vilket ljudnivån ökar på grund av reflektion, men ljudnivån jämfört med nollalternativet är fortsatt förhöjd i ett litet område intill bostaden. Föreslaget flerbostadshus inom fastighet Backeböl 1:37-38 kommer enbart att skärma av bullret för omgivande bebyggelse.

Att föreslå flerbostadshus och radhus på bullerutsatta platser ser planenheten som positivt ur tre aspekter; de utsatta byggnaderna ersätts med byggnader som anpassas till bullersituationen för att skapa en bra boendemiljö för tillkommande bostäder, möjlighet till bulleravskärmning för bakomliggande villor samt att fler boendeformer möjliggörs. Planenheten gör avvägningen att tillskapandet av fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen, en viss bullerreducering för ett antal bakomliggande villafastigheter samt det enskilda intresset att utveckla berörda fastigheter överväger intresset att bevara karaktären av ett renodlat villaområde samt påverkan på angränsande fastigheter.

Flertalet synpunkter har inkommit gällande gestaltningen av föreslagna flerbostadshus. Enligt synpunkterna passar föreslagen gestaltning inte in i området med villakarakter. Planenheten har tagit till sig av synpunkterna och har i granskningshandlingarna reglerat hur förslag till radhus samt flerbostadshus ska gestaltas. Utformningsbestämmelserna syftar till att ställa krav på att flerbostadshusen ska passa in bättre i områdets karaktär. Se planbestämmelse f<sub>4</sub> på plankartan. Enligt bestämmelsen ska byggnader utformas med hänsyn till områdets småskaliga karaktär. Med småskalig karaktär avses villabebyggelsen som dominerar i området. Byggrätten kan exempelvis brytas upp i mindre volymer och anpassas efter terrängen. Fasadmaterial ska i första hand vara trä eller puts, om inte obrännbar eller bullerabsorberande fasad krävs av tekniska skäl, enligt bestämmelser på plankarta. Om fasad färgsätts ska dov kulör användas. Illustrationer i planbeskrivning utgör enbart exempel på hur föreslagen bebyggelse kan gestaltas, därmed att det möjligt att utformning av byggnaderna kan komma att ändras vid genomförande. Utförande och gestaltning prövas i kommande bygglovsprocess.

### **Inkomna synpunkter från kommunala nämnder**

1. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** tillstyrker planförslaget som utformats i enlighet med översiktsplan och planprogrammet för sydöstra Boo. Kommunstyrelsen påpekar vikten av att gator och övrig allmän platsmark inom området byggs med kvalitet. Kommunstyrelsen förutsätter att genomförandet blir kostnadseffektivt och att kostnaderna regelbundet följs upp. För att undvika underskott på förskoleplatser så betonar kommunstyrelsen vikten av att den planerade förskolan på Dalvägen samt skolan på Dalkarlsängen kommer till stånd. Kommunstyrelsen framför vidare att det måste beaktas att det inte bör tillkomma bebyggelse längs med Värmdöleden som försvårar en bra kollektivtrafik till Värmdö.

**Planenhetens kommentar.** Allmänna anläggningar byggs med kvalité enligt kommunens standard och tekniska handbok. Kostnadseffektivitet eftersträvas i genomförandet. Planenheten noterar och kommunicerar yttrandet med berörda projekt. Inom planområdet planläggs för förskola inom fastighet Backeböl 1:453, vilket bekräftar befintlig förskoleverksamhet. Förslag till förskola bidrar till att möta behovet av förskolor inom

sydöstra Boo och bidrar till att få variation av stora och små förskoleverksamheter. Bebyggelse längs med Värmdöleden planeras med ett minsta bebyggelsefritt avstånd på 30 meter från Värmdöleden. Planenheten bedömer att riksintresset för kommunikationer har beaktats i planförslaget och tillgodoses, vilket har tydliggjorts i planbeskrivningen till granskningen. Se vidare planenhetens kommentarer på synpunkt från Trafikverket, s. 14.

2. **Fritidsnämnden** är i stort positiv till planförslaget. Fritidsnämnden önskar en bollplan med en bredd på 15 meter och en längd på 30 meter (5-spelarplan) med konstgräs inom parken vid Fiskebovägen. Nämnden önskar även ytor för egenorganiserade aktiviteter inom parken. Vidare ser nämnden positivt på att gång- och cykelbanor anläggs och nämnden framför att möjligheten att ta sig till Boovallen bör ses över. Nämnden framför även att en upprustning av badplatser och anläggning av strandpromenad vara positiv och anser att föreningsbryggor bör vara öppna för allmänheten och skapa möjlighet för fiske.

**Planenhetens kommentar.** Parkens utformning regleras inte i detaljplanen. Den bollplan som föreslås inom parken enligt utförd detaljprojektering har en bredd på 15 meter och en längd på 30 meter, i enlighet med nämndens synpunkt. Planenheten gör avvägningen att inte anlägga konstgräs på bollplanen, då parkens yta är begränsad och det bör även finnas plats för en gräsyta som går att använda för egenorganiserade aktiviteter, i enlighet med nämndens önskemål. Kommunen måste vara noga med att tänka igenom på vilka platser konstgräsplaner anläggs, på grund av risken att plast- och gummigranulat kan spridas ut i naturen. För att ta sig från planområdet till Boovallen, genom planområdet via gång- eller cykel så kan Boo strandväg nyttjas. Boo strandväg planeras med separat gångbana men planenheten bedömer att vägen inte är möjlig att breddas med en separat cykelbana med hänsyn till befintliga vägbredder, eller att behovet finns med avseende på trafikmängder.

Efter samrådet har planförslaget reviderats avseende planbestämmelser för bryggor för att tydliggöra enskilt och allmänt nyttjande. I granskningsförslaget planläggs badplatsen nedanför södra Kustvägen allmän samt piren/bryggan i planområdets södra del, söder om fastighet Backeböl 1:756 som allmänna. Se vidare planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4. Kommunen har inte rådighet över bryggor med enskilt nyttjande. Planenheten bedömer att det inte är skäligt att kommunen reglerar att bryggorna ska hållas öppna för allmänheten för möjlighet till fiske. Nyttan bedöms begränsad på grund av båtar med mera som upptar stor plats längs bryggorna.

3. **Kulturnämnden** är positiv till att Villa Grundet bevaras. Nämnden framför vidare att det är viktigt att det finns riktlinjer för den estetiska gestaltningen av tillkommande byggnader och att bebyggelsen bör utformas så att den inte bryter mot områdets karaktär i fråga om utformning och material. Nämnden framför att bilderna på sidan 14–15 i planbeskrivningen väcker farhågor för att detta synsätt inte respekteras. Gällande föreslaget verksamhetsområde ser nämnden möjlighet att lokalerna kan utvecklas för företag och verksamheter inom kulturella och kreativa näringar.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkten gällande gestaltning, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadsbus*, s. 5.



Planenheten vill poängtera att kommunen inte äger marken där verksamhetsområde föreslås och att detaljplanen inte reglerar vilken typ av verksamheter som kan komma att nyttja lokalerna vid ett genomförande.

4. **Natur- och trafiknämnden** informerar om att det i korsning Gustavsviksvägen/Ringleksvägen finns problem med dagvattenhanteringen och att dagvattenutredningen därmed bättre bör beskriva problematiken och hur denna ska hanteras. Nämnden anser att det är olyckligt att ingen naturvärdesinventering har genomförts under planprocessen och anger att inget av naturområdena har inventerats under arbetet med grönstrukturprogrammet, eller av Skogsstyrelsen. Nämnden anger vidare att kunskap om dessa värden förr eller senare måste tas fram, då den bland annat behövs för projektering av allmänna anläggningar samt skötselansvisningar inom den mark där kommunen har huvudmannskapet.

Nämnden anger att planförslaget medger stora byggområden WB och att ett flertal av dessa strider mot kommunens riktlinjer ”Om bryggor och andra anordningar i vattnet”. Nämnden anser att bryggornas storlek ska begränsas, då bryggor påverkar djur- och växtliv samt allmänhetens tillgång till strandområdet negativt. Nämnden anger vidare att badplatsen vid Kustvägens södra del i planförslaget inte är planlagd som allmän platsmark, men att de i planbeskrivningen beskrivs att kommunen ska ta över ägandet. Nämnden anser vidare att det inte är lämpligt att ha ett WB-område inom badplatsen.

Nämnden framför att dagvattenfrågan bör studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Nämnden anger att det kan bli problem att förena naturmark och dagvattenmagasin och anser vidare att det bör förtydligas om illustrationstexten ”lågpunkt” på plankartan har med dagvattenhanteringen att göra. Vidare framför nämnden att det är önskvärt att områdets topografi bevaras vid exploatering av området.

**Planenhetens kommentar.** Befintliga dagvattenbrunnar är idag kopplade till ledningar som inte längre är i drift och avvattning i sker troligtvis med infiltration, vilket har föranlett begränsad avrinning vid korsningen Gustavsviksvägen/Ringleksvägen. Dagvattenhanteringen vid korsningen har studerats under detaljprojekteringen efter samrådet. Befintliga brunnar avses enligt detaljprojekteringen anslutas till ny dagvattenledning på Ringleksvägen, vilket minskar risken för stående vatten i korsningen.

Kommunstyrelsen antog startpromemorian för projektet med kompletteringen att de inventeringar av natur som gjorts tidigare skulle vara tillräckliga. Det har inte genomförts någon naturvärdesinventering under planprocessen. Planprogram för Sydöstra Boo pekar ut områden med ädellövsträd, vilket i planförslaget har använts som underlag för föreslagna planbestämmelser gällande skydd av värdefulla träd. Efter samrådet har ekar inom berörda områden med ädellövträd mätts in i syfte att begränsa områdena med skyddsbestämmelser så att de överensstämmer med exakt placering av värdefulla ekar. Värdefulla ekar skyddas på plankartan med planbestämmelse n<sub>1</sub>.

Enligt kommunens riktlinjer *Om bryggor och andra anordningar i vattnet* så vill kommunen begränsa bryggors storlek och enligt riktlinjerna bör bryggor vid privata strandfastigheter

anpassas till vad som är lämpligt på platsen och bör normalt inte gå längre ut än cirka 10 meter från stranden eller vara större än cirka 20 kvadratmeter. Planenheten bedömer det lämpligt att befintliga privata bryggor som är lagligt uppförda och där det finns särskilda skäl för upphävande av strandskyddet ska bekräftas i detaljplanen. Gällande badplatsen vid Kustvägens södra del så planeras denna som en allmän badplats. Efter samråd har planbestämmelsen WB inom badplatsen reviderats och i granskningshandlingarna föreslås istället planbestämmelse W<sub>1</sub> allmän badplats, brygga.

Hantering av dagvatten har studerats vidare efter samråd i detaljprojektering och uppdaterad dagvattenutredning. I granskningshandlingarna har illustrationexterna ”dagvatten” och ”lägpunkt” på plankartan utgått och istället föreslås planbestämmelsen E<sub>2</sub> på de platser där dagvattenmagasin föreslås i enlighet med utförd detaljprojektering. Planförslaget har tagit hänsyn till områdets topografi i hög utsträckning under projektering av gator inom området samt gällande lämplighetsbedömningar för föreslagen ny bebyggelse.

5. **Utbildningsnämnden** anger att den skola som planeras på Dalkarlsängen och den förskola som planeras på Dalvägen är nödvändiga för att möta den ökade efterfrågan på förskole- och skolplatser som det ökade antalet boende genererar enligt planförslaget.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar och kommunicerar yttrandet med berörda projekt. Inom planområdet planläggs för förskola inom fastighet Backeböl 1:453, vilket bekräftar befintlig förskoleverksamhet. Förslag till förskola bidrar till att möta behovet av förskolor inom sydöstra Boo och bidrar till att få variation av stora och små förskoleverksamheter.

### **Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser**

6. **Länsstyrelsen** bedömer, under nu kända förhållanden, att föreslagen utformning av planen medför att miljö kvalitetsnormen för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs och att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till buller. Länsstyrelsen anser att kommunen ska göra en bedömning av vilka mängder av förorenade ämnen som tillförs recipienten genom exploateringen, bedöma hur det påverkar status (kvalitetsfaktornivå) i recipienten och möjligheten att uppnå MKN respektive vilka åtgärder som eventuellt behövs för att säkerställa att MKN kan följas. Länsstyrelsen anser vidare att kommunen behöver se över planbestämmelserna för buller. Kommunen behöver förtydliga bullerkartan för de befintliga fastigheterna som planeras att avskärmas med en ny byggnad och se över bullersituationen utifrån att bygglov söks på de befintliga fastigheterna.

Länsstyrelsen anser även att planförslaget bör kompletteras med hur kommunen har tagit hänsyn till riksintresset för kommunikationer. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas för delar av kvartersmarken och lokalgator. Länsstyrelsen anser dock att strandskyddet inte bör upphävas mer än vad som behövs och ifrågasätter därför upphävandet för de mindre bryggor som markerats på plankartan. Då de enligt kommunen är lagligen uppförda, och inte mer yta i vattnet har markerats på plankartan än den yta som bryggan upptar, behöver kommunen förtydliga syftet med att upphäva strandskyddet för dessa. För att bygga till en brygga krävs dispens från strandskyddsbestämmelserna även om

strandskyddet upphävs för den yta den befintliga bryggan upptar.

Länsstyrelsen påpekar att planförslaget utgår från Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) och att om planen kommer att antas efter 1 juli 2017 blir ändringarna i förordningen tillämpliga (SFS 2017:359). Kommunen bör redigera bestämmelserna angående buller och tydliggöra hur dessa klaras.

Länsstyrelsen anser att kommunen måste förtydliga bullersituationen för befintliga fastigheter i västra delen som planeras avskärmade med en ny byggnad längs väg 222. Planen innebär att en ny byggnad endast möjliggörs, vilket skapar osäkerhet för fastighetsägarna. Kommunen behöver förtydliga och redogöra för bullersituationen om bygglov söks på de befintliga fastigheterna samt huruvida riktvärdena klaras då. Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande, daterat den 31 maj 2017.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att risken minskar eftersom några riskreducerande åtgärder för de befintliga byggnaderna inte regleras i planförslaget samt att fler boende i ett område innebär en större samhällsrisk. Länsstyrelsen ser däremot positivt på den reglering av skyddsavstånd som genomförs i och med att marken prickmarkeras. Länsstyrelsen saknar en diskussion om åtgärder som kan hantera/minska risken för framförallt de fastigheter som bedömts ha mer risk. Länsstyrelsen anser därtill att kommunen har möjlighet att ytterligare minska risken med åtgärder på nybyggnation, framförallt flerbostadshus och kontor placerade närmst Värmdöleden, genom att exempelvis placera utrymningsvägar och friskluftsintag bort från Värmdöleden.

Länsstyrelsen påpekar att grundläggningsnivå enligt dagvatten-PM saknas på plankartan för fastigheterna Backeböl 1:453 (29,75 meter) och Backeböl 1:428 (16,0 meter). Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen valt att reglera marken närmast strandlinjen med prickmark upp till 3 meters marknivå med hänsyn till översvämningsrisk vid stigande havsnivå.

Kommunen bedömer att förslaget inte kan antas medföra betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

**Planenhetens kommentar.** Efter samråd har bebyggelsefritt avstånd från Värmdöledens körbanekant utökats till 30 meter och planbeskrivningen förtydligats gällande riksintresset för kommunikationer. Planenheten hänvisar vidare till planenhetens kommentar på Trafikverkets yttrande gällande riksintresset för kommunikationer, se s. 14.

För de mindre bryggorna som strandskyddet upphävs för bedömer kommunen att det finns särskilda skäl. Vad gäller avvägningen, om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset gör kommunen följande bedömning. Bryggorna är lagligt uppförda och har rätt att ligga där idag, och i framtiden så länge de underhålls kontinuerligt. Att upphäva strandskyddet för dessa har därmed ingen påverkan på strandskyddets skyddsintressen i praktiken. Det finns däremot ett värde i att förtydliga både för fastighetsägare, tillsynsmyndigheten över strandskyddet och för andra intressenter i

frågan, att respektive brygga av olika anledningar får ligga där. Inför upphävande har utförts ett relativt omfattande undersökningsarbete som kan besparas samtliga inblandade i framtiden.

I och med att en strandskyddsdispens inte bedöms kunna ges för en större brygga inom planbestämmelsen W-öppet vattenområde, innebär detaljplanen snarare att ytterligare exploatering av vattenområdet begränsas på grund av planen eftersom bryggorna inte kan göras större i framtiden.

Efter samrådet har upphävandet av strandskyddet justerats så att den skyddade zon längs stranden på kvartersmark som varit kommunens ambition att behålla tas bort. Det beror på att dessa ytor idag inom kvartersmarken omfattas av områdesbestämmelser som tidigare har varit byggnadsplan där kvartersmark inte omfattats av strandskydd. Det har inte införts vid införandet av områdesbestämmelserna och införs inte heller vid ny detaljplan. Upphävandet i aktuellt detaljplaneförslag behålls dock utifall juridiska diskussioner skulle uppstå i framtiden huruvida ytorna är strandskyddade eller inte men utökas så att de följer strandlinjen för strandfastigheterna, utom för de längst i söder där det finns en tydlig fastighetsgräns som avgränsar strandskyddet. Särskilda skäl finns fortfarande för de ytor som upphävs eftersom de är tydligt ianspråktagna.

För planområdet som helhet kommer genomförandet innebära en kraftig förbättring för recipienten och att miljökvalitetsnormerna följs, i och med att enskilda avlopp ansluts till kommunalt system. Detta innebär exempelvis att kvävebelastningen minskar med cirka 430 kg/år och kvävebelastningen med 52 kg. Att detta sker är en av de viktigaste åtgärderna som kan utföras på landområdena runt vattenförekomsten Baggensfjärden för att förbättra dess status. Detaljplanen motverkar därmed inte miljökvalitetsnormen för ytvatten. Utgångspunkten för kommunen är också att dagvattnet ska vara lika rent som före planens genomförande, eller renare. Därför har ett antal fördröjande och till viss del renande anläggningar föreslagits. Dagvattenutredningen som utförts efter samråd har reviderats för att visa hur rening och fördröjning behöver anpassas på grund av verksamhetsområdet i detaljplaneförslaget. Efter att underjordiska dagvattenmagasin planerats in inom denna yta minskar belastningen för samtliga ämnen utom kväve som får en liten ökning när dagvattenbelastningen beräknas separerat från spillvattnet. Det finns dock en säkerhetsmarginal i beräkningarna i och med att de inte tar med den fördröjning och rening som sker på kvartersmarken. Möjligheten att installera filter vid utloppen på magasinen finns också som ytterligare kan förbättra reningen. Bedömningen är därför att detaljplanen möjliggör en förbättrad situation på recipienten och att den därför, även för dagvatten, inte motverkar miljökvalitetsnormerna för vatten.

Sammanfattningsvis bedöms att utbyggnaden av området förbättrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormen då utgående dagvatten kommer vara renare än innan utbyggnaden. Framförallt kommer riskerna för övergödning och syrebrist att minska då kväve och fosfor minskar markant totalt sett, vilket medför att målet ”god ekologisk status” gynnas av exploateringen. Utsläppen av de prioriterade ämnena bromerade difenyleter, tributyltennföreningar, bly och kadmium till recipienten

kommer också att minska, varför exploateringen bedöms verka positivt för att nå målet ”god kemisk ytvattenstatus”.

I planarbetet har det utretts om det är möjligt att klara trafikbullerförordningen (SFS 2015–216). Efter samrådet har bullerutredning och planbestämmelser gällande buller uppdaterats utefter de uppdaterade bullerriktvärdena samt med ett förfinat kartunderlag. De uppdaterade riktvärdena har även föranlett ändrade lämplighetsbedömningar för ett antal fastigheter som i samrådsskedet inte bedömdes lämpliga för bostadsbebyggelse. Bullerutredningen och planbeskrivningen har i granskningshandlingarna kompletteras med bedömning av bullernivåer bakom den mark som planläggs för småindustri/kontor/verksamheter. Planenheten vill dock förtydliga att gällande riktvärden uppnås för bostadsfastigheterna norr om Solbrinken, även innan genomförande av föreslagen byggrätt för småindustri/kontor/verksamheter. Riktvärden för buller för ett antal bostadsfastigheter längs Solbrinken klaras med åtgärder på respektive fastigheter, men bullersituationen förbättras för fastigheterna om verksamhetsbyggnader uppförs mellan fastigheterna och Värmdöleden. Detta har förtydligats i planhandlingarna till granskningsskedet.

Planenheten har efter samråd reviderat framtaget PM för olycksrisk och kompletterat granskningsförslaget med planbestämmelser avseende riskreducerande åtgärder i enlighet med länsstyrelsens synpunkt. Planbeskrivningen har även kompletterats med ett förtydligande resonemang kring risk.

Planförslaget kompletteras med bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå på fastigheten Backeböl 1:453 i enlighet med länsstyrelsens påpekande. Fastigheten Backeböl 1:428 reglerades redan i samrådsförslaget med lägsta grundläggningsnivå.

7. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anger att planbeskrivningens bilagor är felnumrerade samt att kartorna i bilaga 2 är utdaterade. Myndigheten framför att i planbeskrivningen saknas Dp 316 i förteckningen av vilka planer som upphävs. Vidare framförs att ordet ”tomt” i planbestämmelserna bör ändras till ”fastighet”. Myndigheten anger att för fastighet Backeböl 1:810 finns två planbestämmelser som motsäger varandra gällande minsta fastighetsstorlek. Vidare anges att planbestämmelsen gällande minsta fastighetsstorlek innebär att ett antal fastigheter blir planstridiga, då dessa är mindre än minsta fastighetsstorlek och myndigheten redogör för vilka fastigheter detta gäller. Myndigheten föreslår att fastighetsstorleken i e<sub>2</sub> och e<sub>8</sub> bryts ut och att enbart planbestämmelse d används för att reglera minsta fastighetsstorlek. Myndigheten föreslår i övrigt att planområdet utvidgas för att släcka ut de gamla områdesbestämmelserna Ob 17, Ob 18 och Ob 2, under förutsättning att det inte påverkar vägplanen.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har efter samråd reviderats utefter myndighetens synpunkter. Numrering på bilagorna till planhandlingarna har justerats. Planbeskrivning har justerats så att Dp 316 i granskningshandlingarna står med i förteckningen av befintliga planer inom planområdet. Planbestämmelser har vidare justerats så att ordet ”tomt” bytts ut till ordet ”fastighet”. Bestämmelserna gällande minsta fastighetsstorlek har reviderats på plankartan för att åtgärda de planstridigheter som uppstått i samrådsförslaget gällande

storlek på fastigheter. Planförslaget har vidare reviderats så att minsta fastighetsstorlek bryts ut ur bestämmelse e<sub>2</sub> och e<sub>8</sub>, för att istället regleras genom bestämmelse d. Gällande fastighet Backeböl 1:810 så har planbestämmelserna reviderats gällande minsta fastighetsstorlek. Plangränsen har reviderats så att befintliga områdesbestämmelser som ligger inom vägområdet för Värmdöleden upphävs, i enlighet med myndighetens synpunkter.

8. **Trafikverket** är positiv till förtätning i områden som redan är bebyggda. Trafikverket anger att prognosår 2040 måste användas för bullerutredning samt riskutredning inför granskningskedet. Trafikverket noterar att bebyggelsefritt avstånd på 25 meter inte följts i planförslaget. Trafikverket framför att på ett avstånd om 25–30 meter kan kontorsverksamhet lokaliseras och att för övrig bebyggelse ska man följa rekommendationerna i Briabs (2014-03-31) riskbedömning för detaljplan Backeböl mfl, samt Trafikverkets krav på avstånd mellan väg och byggnad vid upprättande av detaljplan (total bebyggelsefri zon på 35 meter, varav 25 meter utgör avstånd mellan beläggningsskant och kvartersgräns).

Trafikverket upplyser om att det är kommunen som är planerande myndighet när det gäller vibrationer och att kommunen under vissa förutsättningar kan acceptera avstegsfall från gällande vibrations- och stomljudsmaxnivåer. Trafikverket anger att kommunen därmed tar ansvar för denna störning och att Trafikverket därmed förutsätter att krav inte kommer att ställas på Trafikverket att bekosta vibrations- eller stomljudsreducerande åtgärder efter planens genomförande. Trafikverket anser därmed att en planbestämmelse ska införas om att vibrationer och stömljud inte får överskrida Boverkets riktlinjer om 0,3 mm/s och maximal nivå om 30 dBA Slow för stömljud.

Trafikverket anger vidare att planbeskrivningen inte beskriver hur kommunen ska säkerställa att bulleråtgärder utförs, då planen endast möjliggör en utbyggnad i den takt som fastighetsägarna önskar. Trafikverket efterfrågar en strategi från kommunen för att säkerställa bullernivåerna för alla de fastigheter som ska hamna bakom den skärmande bebyggelsen, om bebyggelsen inte byggs. Trafikverket efterfrågar även en strategi för de fastigheter som föreslås för kontorsanvändning. Trafikverket frågar hur denna ändrade markanvändning ska säkerställas. Trafikverket kommer inte medge att planen vinner laga kraft om det inte är klargjort att bullerkraven enligt SFS 2015:216 klaras inom planområdet. Trafikverket anger vidare att en utredning bör tas fram gällande luftkvalité innan granskningen.

**Planenhetens kommentar.** Bullerutredningen har undersökt skillnaden mellan prognosår 2030 och 2040. Trafikverkets prognos ligger lägre än den uppräknade som kommunen gjort. Kontrollräkning visade på en något högre trafikflöde för år 2040. En skillnad på ett antal tusen fordon gör dock en mycket marginell skillnad för bullernivån varför utredningen även fortsättningsvis använder det tidigare resultatet. En fördubbling av trafikflödet ökar den ekvivalenta ljudnivån med 3 dB-enheter. Av de erhållna flödena var det minsta 17 500 fordon (dygn och riktning) och det högsta 22 500 fordon. Skillnaden i totalt trafikflöde motsvarar cirka 1 dB-enhet i ljudnivåskillnad.

Beräkning av vibrationer och stömljud har utförts efter samrådet inom uppdaterad bullerutredning. Efter översiktliga beräkningar med information om markförhållanden görs bedömningen att risken för stömljud vara obefintlig. Risken för vibrationer är dock inte

obefintlig om än liten. Nära Värmdöleden, där marken består av lera, bör höga byggnader av lätt konstruktion undvikas. Granskningshandlingarna har kompletterats med planbestämmelse avseende vibrationer och stomljud.

I planarbetet har det utretts om det är möjligt att klara trafikbullerförordningen (SFS 2015-216). Efter samrådet har bullerutredningen för området uppdaterats utefter de uppdaterade bullerriktvärdena, se uppdaterad bullerutredning. Där det enligt bullerutredningen är möjligt att åstadkomma en ljudmiljö som klarar riktvärdena i förordningen planläggs för bostäder. Där det enligt utredningen inte är möjligt att klara riktvärdena planläggs för annat än bostäder, det vill säga kontor eller verksamheter. Det innebär att den dag bostaden rivs eller söker bygglov för att bygga nytt kommer endast bygglov ges för ett nytt kontor eller verksamhetslokal. För att säkerställa att befintliga bostadsfastigheter utför bulleråtgärder där det behövs, införs planbestämmelse om bullernivåer som ska följas när bygglov ges för ny- eller ombyggnation. Detaljplanen kan inte reglera tvingande bestämmelser om att genomföra bullerdämpande åtgärder på enskilda fastigheter, utan planbestämmelser om bullerkrav realiseras då fastighetsägare ansöker om bygglov för åtgärd som ändrar befintlig byggnad och vid nybyggnation. Se vidare planenhetens kommentar gällande buller på länsstyrelsens yttrande, s. 11.

Vad gäller luftkvaliteten behövs under planarbetet avgöras om planen dels innebär att luftkvaliteten försämras på grund av ökade trafikmängder, dels om luftföroreningssituationen innebär en olägenhet för de som vistas och bor i området så att det inte är lämpligt att detaljplanlägga för bostäder och stadigvarande vistelse där. Miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inte vid Värmdöleden eller i övriga planområdet (NO<sup>2</sup> och PM10 enligt SLB-analys). Planförslaget innebär inte en väsentlig ökning av trafikflödena, men innehåller inte heller åtgärder som innebär en minskning. Möjlighet att åka kollektivt kommer kvarstå i och med bussanslutning i närheten av planområdet. Ingen byggnation som försämrar luftväxlingen på Värmdöleden eller andra trafikerade gator kommer att genomföras. Det bedöms därför inte vara motiverat att utföra en särskild luftkvalitetsutredning för detta planområde.

Efter utfört samråd har planenheten studerat möjligheten att utöka det bebyggelsefria avståndet för bostadsbebyggelse samt övrig bebyggelse för att tillgodose Trafikverkets krav på avstånd mellan väg och byggnad vid upprättande av detaljplan (bebyggelsefri zon på 35 meter). Granskningshandlingarna har reviderats för att uppnå ett bebyggelsefritt avstånd på 30 meter genomgående för bebyggelse inom planområdet, vilket regleras på plankartan med prickmark (mark där byggnad inte får uppföras). Planenheten bedömer det inte vara motiverat att föreslå ett bebyggelsefritt avstånd på 35 meter med hänsyn till befintliga fastigheters avstånd till Värmdöleden. Med ett bebyggelsefritt avstånd på 35 meter skulle befintliga bostadsfastigheter inom planområdet få en stor inskränkning i möjligheten att nyttja fastigheten för byggnation. Ett fåtal fastigheter inom planområdet skulle med ett bebyggelsefritt avstånd på 35 inte ges möjlighet att nyttja den bygggrätt som detaljplanen medger. Ett fåtal befintliga huvudbyggnader skulle även bli planstridiga. Planenheten bedömer att inskränkningen i det enskilda intresset för berörda fastigheter att nyttja sin fastighet för villabebyggelse överväger det allmänna intresset att tillgodose Trafikverkets krav på bebyggelsefritt avstånd.

Planenheten anser att undantag bör vara tillämplbart att på platsen, med motivet vägens funktion och möjlighet till utveckling inte påverkas negativt av ett bebyggelsefritt avstånd på 30 meter. Planenheten har studerat ett scenario där åtgärdsvalstudien för Boo har tagits i beaktande genom att säkra utrymme för ett framtida busskörfält utmed väg 222. Planheten bedömer att en utveckling av Värmdöleden inte bör inskränkas i och med tillämpandet av bebyggelsefritt avstånd på 30 meter. Planenheten bedömer att framtagna bullerutredning samt analys avseende olycksrisk bör vara tillämplbara trots ökad körbanebredd, under förutsättning att antalet fordon rörelser inte avviker från gällande trafikprognoser.

Gällande avstånd mellan Värmdöledens körbanekant och gräns till privata bostadsfastigheter så bedömer planenheten att det inte är motiverat att kommunen löser in mark som allmän platsmark för att skapa ett större avstånd mellan befintliga bostadsfastigheter och Värmdöleden än i dagsläget. Om mark från privata fastigheter ska lösas in för att möjliggöra för utveckling av Värmdöleden på sikt så bedömer planenheten att det är Trafikverket som bör lösa in marken, inte kommunen.

Planenheten bedömer att riksintresset för kommunikationer har beaktats i planförslaget och tillgodoses, vilket har tydliggjorts i planbeskrivningen till granskningen.

9. **Ellevio AB** har inget att erinra mot planförslaget.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar.

10. **Skanova** anger att de har luft- och markburna ledningar i området och att de önskar att ledningarna behålls i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar.

11. **Fortum värme** har inget att erinra mot planförslaget.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar.

12. **Myndigheten för samhällsskydd och beredskap** avstår från att yttra sig.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar.

13. **Sjöfartsverket** anger att eventuella bostäder som ligger mot vattnet bör anpassas så att boende inte kommer att störas av fartygstrafiken. Vidare framför Sjöfartsverket att all belysning bör utformas så att den inte blir bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Sjöfartsverket noterar att passagerartrafik inte nämns i planhandlingarna. Sjöfartsverket framför att det ska samrådas med verket vid utbyggnad av hamn och bryggor, etablering av nya sjöförbindelser, vid byggnation av vattennära anläggningar och annan bebyggelse, vattenförlagda ledningar, vid planer som innebär ändring av befintlig strandlinje samt vid eventuella muddringar eller tippningar.



**Planenhetens kommentar:** Utformning av belysning regleras inte i detaljplanen. Ingen av de åtgärder som Sjöfartsverket nämner föreslås enligt planförslaget och planenheten noterar informationen.

14. **Boo hembygdsförening** anser att planförslaget innehåller trafikmässiga brister då det saknas infartsparkeringar i anslutning till kollektivtrafik i området samt att parkering vid förskola för lämning och hämtning saknas.

**Planenhetens kommentar:** Ingen kollektivtrafik planeras inom planområdet, kommunen bedömer att majoriteten av bostäderna inom planområdet har godtagbart gångavstånd till kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör att föreslagen förskolefastighet, Backeböl 1:453, utökas norrut i syfte att förbättra trafiksituationen vid fastigheten. Förslaget möjliggör för cirka 10–15 tillkommande parkeringsplatser samt en lastzon längsmed Baggensviksvägen för sopbil och yta för hämtning och lämning.

15. **Försvarmakten** har inget att erinra mot planförslaget.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar.

16. **Södertörns brandförvarsförbund** uppmärksammar tillgången på släckningsvatten i händelse av brand i fortsatta planeringen av VA-försörjningen och lämpliga placeringar av brandposter inom området.

**Planenhetens kommentar:** Kommunen har efter samrådet i dialog med Södertörns brandförvar kommit överens om lämplig placering av brandposter inom planområdet. Två brandposter har tillkommit vid korsningen Evedalsvägen/Boo Strandväg och i Ekbackavägen. Dessa regleras inte i detaljplanen.

17. **Trafikförvaltningen** anger att delar av området har acceptabelt avstånd till kollektivtrafikens hållplatser, men att delar ligger över det rekommenderade gångavståndet. Trafikförvaltningen rekommenderar att kommunen undantar att förtäta i dessa områden. Vidare framför Trafikförvaltningen att sträckan på Gustavsviksvägen till Dalvägen, som idag inte trafikeras av buss, utformas för busstrafik. Förvaltningen anger att störningar måste beaktas för bostäder som planeras i närheten av busstrafik.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten har tagit hänsyn till avstånd till kollektivtrafik genom att begränsa förtätning av bostäder (förslag till avstyckningar, radhus och flerbostadshus) med långa avstånd till busshållplatser och möjliggöra för flerbostadshus i god närhet till busshållplatser. Totalt möjliggörs för fyra bostäder i radhusform samt fyra avstyckningar utanför det område kommunen bedömer som ett acceptabelt gångavstånd till kollektivtrafikens hållplatser (900 meter, alternativt 700 meter fågelavstånd). Planenheten gör avvägningen att dessa tillkommande bostäder är lämpliga trots det längre avståndet till busshållplatser med hänsyn till bland annat buller och tomternas utformning.

Gustavsviksvägen ingår inte i planområdet. Sträckan av Gustavsviksvägen som angränsar till planområdet är idag anpassad till busstrafik. Buller genererat från Gustavsviksvägen har

tagits hänsyn till i utförd bullerutredning. Planerade bostäder i närhet till busstrafiken ska utformas med avseende på trafikbuller enligt föreslagen planbestämmelse på plankartan.

18. **Nacka vatten och avfall AB** anger att projekteringen behöver ses över angående val av VA-system och läggningsdjup och att planhandlingar behöver revideras utefter detta. Vidare uppges att förslaget E-område vid Boo strandväg är inom ett riskområde för översvämning vid större regn och uppskattas ha för liten yta. Nacka vatten föreslår vidare att ytan för dagvattenhantering vid Fiskebovägen får texten ”dagvatten” för att bättre säkra funktionen samt att viktiga avrinningsstråk märks med texten ”dike” på plankartan.

Gällande avfall framförs att Ekbackavägen saknar vändmöjlighet och Hällbrinken saknar vändplats. Det framförs vidare att T-vändningar och övriga vändplatser inom planområdet ska genomföras för att säkerställa framkomligheten för sopbil. I övrigt framför Nacka vatten och avfall AB att planbeskrivningen bör justeras så att det framgår att det inte längre är kommunen som svarar för avfallshanteringen samt att miljöstationen i Orminge är borttagen.

**Planenhetens kommentar:** Till granskningsskedet har val av VA-system reviderats i enlighet med utförd detaljprojektering. Anledningen till detta är att VA-huvudmannen bygger ur ett längre perspektiv (100 år) och ser systemet som ett robustare och billigare alternativ framför en utbyggnad med grundförlagt lättrycksavloppssystem (LTA-system) i isolerlåda med värmekabel samt en pump till varje fastighet. Projektering av vatten och spillvatten har resulterat i ett blandsystem av självfall och lättrycksavlopp (LTA) med pumpstation i områdets lågpunkt vid korsningen Boo Strandväg och Fiskebovägen, se planbestämmelse E<sub>2</sub> på plankartan. Från pumpstationen pumpas spillvattnet till Käppala reningsverk. En ytterligare pumpstation föreslås inom söderliggande planområde Mjölkkuddens norra del, för samordning av VA-systemet över plangränser.

Förslaget E-område vid Boo strandväg utgör en befintlig transformatorstation, vilket i granskningshandlingarna har förtydligats på plankartan. Illustrationexterna ”dagvatten” och ”lågpunkt” har tagits bort från plankartan efter samråd och ersatts med planbestämmelse E<sub>2</sub> på de platser där dagvattenmagasin föreslås. Se vidare plankartan för reviderade förslag till E-områden för hantering av dagvatten.

Det ska finnas vändmöjlighet på Ekbackavägen och Hällbrinken, vändplanernas utformning har efter samrådet reviderats och i granskningshandlingarna möjliggörs för T-vändning för sopbil på platserna. Revidering har efter samråd gjorts för avfallshanteringen för fastigheter på Uppstigen. Uppstigens vändplan har enbart dimensionerats för personbilar och en yta har reserverats i anslutning till fastighet Backeböl 1:2, vilken möjliggör för hämtning av avfall från Evedalsvägen.

Planbeskrivningen har justerats så att det framgår att det är Nacka vatten och avfall AB som ansvarar för sopphanteringen, samt att miljöstationen i Orminge är borttagen.

19. **Nacka miljövårdsråd** är positiva till planförslagets övergripande syfte att bygga ut kommunalt VA och omhändertagande av dagvatten samt att säkra allmänhetens tillgång till strandområden. Miljövårdsrådet anser dock att öppna diken bör bevaras

och användas för dagvattenhanteringen. Vidare framförs att all nyexploatering måste gestaltas så att vyerna från Baggensfjärden inte störs samt att belysning måste utformas med hänsyn till riksintresset. Miljövårdsrådet anser att grusvägar bör bevaras vid kulturbyggnader och i känsliga miljöer samt att naturinventeringar måste genomföras och naturmiljöerna skyddas. Miljövårdsrådet framför att fler parkeringsplatser behövs vid bostadsområden med radhus.

Miljövårdsrådet anser inte att det är lämpligt att förlägga arbetsplatser, flerbostadshus och radhus intill Värmdöleden på grund av buller, partiklar och transporter med farligt gods. Miljövårdsrådet föreslår att nya bostäder byggs långt från bullriga trafikleder och att bullerskydd byggs längs med Värmdöleden. I övrigt anses att förtätning bör ske sparsamt och att trä bör användas som byggnadsmaterial i möjligaste mån.

**Planenhetens kommentar:** Kommunen instämmer med Nacka miljövård om att öppna diken är en bra lösning och ska förordas i första hand. Inom planområdet har krossdiken projekterats längs med vägar tillsammans med fördröjningsmagasin på grund av begränsade vägbredder. Systemet har enligt utförd utredning en god renande och fördröjande effekt. I naturmark lämnas öppna diken kvar.

Planenheten gör avvägningen att det inte är motiverat att i detaljplanen reglera gestaltning av enskilda villor som syns från Baggensfjärden, då den befintliga bebyggelsen är varierad i gestaltning och karaktär. Områdets karaktär sedd från vattnet ligger i bebyggelse anpassad till den kuperade marken samt den lummiga grönskan som dominerar vyn. Val av slitlager på gatorna i området regleras inte i detaljplanen. Planenheten gör bedömningen att utbyggnad av gator med kommunal standard med asfalt kommer att påverka områdets karaktär. Planenheten gör dock avvägningen att använda asfalt som slitlager på vägen är motiverat då asfaltsvägar är bättre ur drift- och underhållssynpunkt. Med asfalterade vägar är det exempelvis lättare att snöröja och bilar slits mindre. Utformning av belysning regleras inte i detaljplanen. Kommunens parkeringspolicy för radhus är i detta område 1,7 (vid gemensam parkering, om parkering på varje tomt är talet 2,0). Planförslaget uppfyller kommunens parkeringstal.

Planenheten bedömer att bulleravskärmande verksamheter, kontor och flerbostadshus är lämpade på bullerutsatta platser. Om förslaget verksamhetsområde samt flerbostadshus genomförs förbättras bullersituationen för ett antal befintliga villafastigheter. För synpunkten gällande bullerskydd/plank, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Bulleråtgärder längs Värmdöleden*, s. 3.

20. **Boo miljö- och naturvänner** anser att det är bra att två stora naturområden bevaras enligt planförslaget, men ifrågasätter att ingen naturvärdesinventering är gjord. Vidare anser föreningen att det ska stå på plankartan att skyddade träd inte får fällas eller beskåras och att planbestämmelsen om marklov ändras till att omfatta träd med en stamdiameter om 0,15 meter. Föreningen anser att naturliga stigar och strandpromenad bör bevaras, men inte rustas upp och ifrågasätter att stigen mellan Uppstigen och Boo strandväg görs om till en väg.

Föreningen anser det vara positivt att Grundets lek- och grannskapspark ska utvecklas och föreslår att en remsa befintlig vegetation behålls mot vattnet för att främja insektslivet. Föreningen anser att förslaget industriområdet ger negativa konsekvenser för området med ökat buller och ändring i karaktär. Föreningen frågar om det finns ett behov av verksamhetslokalerna. Föreningen ifrågasätter genomförd bullerutredning och anger att utemiljön blir bullerstörd, exempelvis för planerade radhus på Grusbrinken.

Föreningen framför vidare att föreslagna flerbostadshus står i kontrast till områdets karaktär och att detta inte är i enlighet med detaljplanens syfte gällande landskapsbild och värdefulla kultur- och naturvärden.

**Planenhetens kommentar.** Det har inte genomförts någon naturvärdesinventering under planprocessen. Kommunstyrelsen antog startpromemorian för projektet med kompletteringen att de inventeringar av natur som gjorts tidigare skulle vara tillräckliga. Planprogram för sydöstra Boo pekar ut områden med ädellövträd, vilket i planförslaget har använts som underlag för föreslagna planbestämmelser gällande skydd av värdefulla träd, se planbestämmelse n<sub>1</sub>. Efter samrådet har ekar inom berörda områden med ädellövträd mätts in för att begränsa områdena med skyddsbestämmelser så att de överensstämmer med exakt placering av värdefulla ekar. Planbestämmelsen har efter samrådet justerats i syfte att få en bättre rättsverkan i bygglovsskedet och för att även omfatta träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark. Även den generella planbestämmelsen om marklov har justerats för att enbart omfatta de träd som skyddas på plankartan (inom områden n<sub>1</sub>) för att ge bestämmelsen en bättre rättsverkan. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att planbestämmelsen om marklov ändras för att omfatta samtliga träd inom området med en stamdiameter om 0,15 meter vilket även skulle omfatta träd som planenheten inte identifierat vara värdefulla.

Planenheten bedömer att stigar och strandpromenad inom området bör rustas upp i enlighet med kommunens ambition att få till en sammanhängande strandpromenad. Ett antal befintliga naturstigar inom detaljplaneområdet rustas varsamt upp för att gående lättare ska kunna röra sig mellan olika områden. Strandpromenaden samt tillkommande stigar till naturområdet söder om Lillsvängen samt naturområdet norr om Grusbrinken förses med stenmjöl enligt genomförd detaljprojektering för att förbättra tillgänglighet och orienterbarheten. Se planenhetens kommentar på skrivelse från ägare till Backeböl 1:471, s. 49, gällande Uppstigen.

Den befintliga vegetationen öster om föreslagna park vid Fiskebovägen planläggs som naturmark och föreslås inte att anspråkställas ytterligare. I parken vid Fiskebovägen, väster om vägen, föreslås ängsytor att anläggas, vilket bedöms positivt för den biologiska mångfalden.

För synpunkten gällande förslaget verksamhetsområde, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till verksamhetsområde*, s. 3.

Genomförda bullerutredningar under planprocessen är utförda av etablerade bullerkonsulter och planenheten utgår från att dessa är väl genomförda. Bullerutredningarna, inklusive bullerutredning för planerade radhus vid Grusbrinken, visar att riktlinjer för trafikbuller vid bostadsbyggande uppnås vid fasad och uteplats.

## Inkomna synpunkter från föreningar

21. **Baggenshöjdens tomtägareförening** motsätter sig kommunalt huvudmannaskap för föreningens naturmark, i synnerlighet det stora naturområdet vid Lillsvängen som har höga rekreativa värden för de närboende. Föreningen framför att föreningen planerar att förbättra tillgängligheten till området och att föreningen inte bedömer att planförslaget ger ett långvarigt skydd mot exploatering av naturområdet. Föreningen föreslår vidare delat huvudmannaskap.

*Planenhetens kommentar.* För synpunkten gällande huvudmannaskap, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

22. **Eriksviks tomtägareförening** efterfrågar förtydliganden kring planbestämmelse u<sub>1</sub> som omfattar del av föreningens mark och innebär att marken ska vara tillgänglig för upplag och etablering. Föreningen vill diskutera tidsperiod, omfattning, återställning samt byggtrafik med kommunen. Vidare anser föreningen att utökningen av planområdet från Boo strandväg fram till korsningen med Liljevachsvägen inte är motiverad. Föreningen föreslår att Boo strandväg stängs av för fordonstrafik genom att GC-bommar sätts upp och genomfartstrafik på Boo strandväg förhindras.

Föreningen föreslår i övrigt att kommunen ser över trafiksituationen i korsningen Värmdövägen/Mensättravägen och att infartsparkeringen i Orminge centrum utökas med ett antal som motsvarar varje tillkommande hushåll.

*Planenhetens kommentar.* Efter samrådet har planförslaget reviderats så att föreningens tomter med naturmark inte längre ingår i planförslaget. Planenheten föreslår att inte pröva tomten med föreningens naturmark för bostäder i denna detaljplan, plangränsen föreslås ändras. Föreningens mark berörs endast avseende del av Ringleksvägen och del av Boo strandväg. Gällande synpunkter på förslag till förlängning av Boo strandväg, se planenhetens kommentarer på skrivelse från ägare till fastighet Backeböl 1:198, s. 52.

Föreningens förslag till åtgärder vid korsningar samt infartsparkering vid Orminge centrum behandlas inte inom denna detaljplan.

23. **Eriksviks vägförening** anger att den del av Ringleksvägen och Evedalsvägen som föreningen förvaltar kommer att belastas hårt under byggtiden och att väghållningen kommer att behöva öka i och med ökad trafik. Föreningen önskar därmed att diskutera byggtrafik, säkerhetsåtgärder och återställning av Ringleksvägen samt avtal och ersättning för kommunens övertagande av del av föreningens väg. Föreningen föreslår att Boo strandväg stängs av för fordonstrafik genom att GC-bommar sätts upp och genomfartstrafik på Boo strandväg förhindras. Föreningen framhåller även att en breddning av vägen sannolikt kommer medföra ökade hastigheter.

Föreningen föreslår i övrigt att kommunen ser över trafiksituationen i korsningen Värmdövägen/Mensättravägen och att infartsparkeringen i Orminge centrum utökas med ett antal som motsvarar varje tillkommande hushåll.

**Planenhetens kommentar.** Ringleksvägen behöver ingå i detaljplanen för att på tillfredställande sätt hantera dagvatten och utfarter vid kommunens genomförande av detaljplanen. Ersättning sker i sambands med övertagande av huvudmannskap och fastigheten. Gällande synpunkter på förslag till förlängning av Boo strandväg, se planenhetens kommentarer på skrivelse från ägare till fastighet Backeböl 1:198, s. 52.

Föreningens förslag till åtgärder vid korsningar samt infartsparkeringar vid Orminge centrum behandlas inte inom denna detaljplan.

24. **Grundets vägförening** har inkommit med flera skrivelser under samrådet. Föreningen föreslår att planförslaget möjliggör för en tillkommande fastighet inom föreningens mark väster om Boo strandväg. Föreningen framför vidare att ett flertal av föreningens medlemmar innehar båtplatsservitut som även gäller för stenpiren söder om fastighet Backeböl 1:756 samt bryggan mellan fastigheterna Backeböl 1:749 och Backeböl 1:501. Föreningen anser därmed att piren och bryggan bör arrenderas av kommunen efter detaljplanens genomförande och att arrendet bör vara på 50 år och i princip kostnadsfritt. Föreningen önskar att stenpiren som finns söder om fastigheten Backeböl 1:756 regleras på samma sätt som bryggan vid Fiskebovägen. Föreningen påpekar även att bryggan vid Fiskebovägen är större än vad som regleras på plankartan och att området därför bör utvidgas i motsvarande grad.

**Planenhetens kommentar.** Efter samrådet har planförslaget reviderats avseende planbestämmelser för ett antal bryggor. Föreningen har upplåtit båtplatser med avtalsservitut på brygganläggningar som ingår i en gemensamhetsanläggning. Kommunens utgångspunkt i bedömningen har varit förrättningen och nuvarande användning. Stenpiren söder om fastighet Backeböl 1:756 föreslås bli allmän, då planenheten bedömer att denna har ett allmänt intresse och inte heller nyttjas för båtplatser. Bryggan söder om fastighet Backeböl 1:749 föreslås bli enskild, liksom bryggan vid nedanför Fiskebovägen. Bryggområdet WV<sub>1</sub> på plankartan vid Fiskebovägen har reviderats efter samrådet och i granskningshandlingarna motsvarar ytan den utbyggda bryggans omfattning. Se vidare planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

Planenheten bedömer att en tillkommande fastighet väster om Boo strandväg, öster om fastighet Backeböl 1:615 inte är lämplig. Enligt utförd detaljprojektering av Boo strandväg så föreslås vägområdet för Boo strandväg bli större än i dagsläget. Planenheten bedömer även det vara av vikt att en remsa naturmark bevaras söder om fastighet Backeböl 1:615 för att möjliggöra en naturstig mellan Ekbackavägen och Boo strandväg, såsom i dagsläget. Detta innebär att enbart cirka 100 kvadratmeter återstår som skulle kunna planläggas som kvartersmark. Planenheten bedömer att ytan inte blir tillräckligt stor för att en tillkommande fastighet ska kunna inrymmas i enlighet med föreningens förslag mellan befintlig huvudbyggnad och Boo strandväg.

25. **Baggensviks tomtägareförening** framför att förslag till flerbostadshus ändrar områdets karaktär och att förslaget flerbostadshus vid Baggensviksvägen inte

fungerar som bullerdämpare utan snarare innebär en förhöjd bullernivå längsmed Evedalsvägens dalgång.

Föreningen yrkar att enskilda fastighetsägare enskilt eller tillsammans får nya möjligheter att hitta lösningar. Föreningen ifrågasätter att kommunens projektgrupp inte uppmanat föreningen att ta kontakt med ägare av fastigheter nära föreningens större allmänning. Föreningen ifrågasätter att fastighet Backeböl 1:40 inte bedöms lämplig för bostadsändamål, då det på intilliggande fastigheter Backeböl 1:37 och 1:38 föreslagits flerbostadshus. Föreningen efterfrågar en helhetslösning med ett flerbostadshus över flera fastigheter, vilket skulle kunna möjliggöra för fler bostäder.

Föreningen begär diskussion om byggrätter inom området norr om Grusbrinken (del av fastighet Backeböl 1:374, del av Backeböl 1:497 samt de enskilda fastigheterna Backeböl 1:587, Backeböl 1:588, eventuellt Backeböl 1:589, Backeböl 1:446 och Backeböl 1:447). Föreningen framför att området inte används för rekreation och att de högre delarna av naturområdet som föreningen önskar att bebygga inte bör utgöra en livsmiljö för groddjur, i enlighet med planbeskrivningen.

Föreningen anser att stigen mellan fastighet Backeböl 1:548 och Backeböl 1:497 bör behållas och skötas. Föreningen begär vidare att kommunen startar förhandling med landstinget för att möjliggöra en busshållplats på motorvägen för att minska restid och köbildning. Föreningen önskar att strandskyddet undantas så att bryggor kan förlängas. Vidare upplyser föreningen om att föreningen avser att träffa ett 50-årigt arrendeavtal mellan föreningen och föreningens båtklubb och framför att detta bör få giltighet efter det att kommunen övertagit huvudmannskapet. Vidare framförs att det är oskäligt av kommunen att ta ut arrendeavgifter av föreningens båtklubb.

Föreningen föreslår att föreningens område söder om Evedalsvägen klassificeras som ”ytor med höga naturvärden som bevaras enligt detaljplanen” för att skyddas mot framtida bebyggelse, även efter att detaljplanens genomförandetid gått ut.

Föreningen begär att föreningens mark vid Brunnsbacken ges byggrätt för en villa i två våningar och anger att detta bör vara möjligt utifrån ett bullerperspektiv, då grannfastigheten Backeböl 1:413 beviljats byggnadstillstånd för en villa. Vidare föreslår föreningen bebyggelse för kontor eller annan verksamhet på föreningens mark vid mitten av Grusbrinken. Föreningen föreslår vidare en villafastighet vid naturmarken mellan Boo strandväg och föreningens småbåtshamn. Föreningen föreslår vidare att en parkering för småbåtshamnens ändamål planeras på västra sidan om Kustvägen. Föreningen anser att Uppstigen kommer att bli mycket trafikerad om den görs om till en genomfartsgata och föreslår istället en vändplan vid slutet av Uppstigen. I övrigt anger föreningen att föreningen avser att sälja sin mark. Vidare föreslår föreningen att Grundets lek- och grannskapspark får namnet ”Baggensviksparken” eller ”Baggensviksängen”

**Planenhetens kommentar.** För synpunkten gällande förslag till flerbostadshus, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5.

Fastighetsägaren till fastighet Backeböl 1:37 och Backeböl 1:38 har inkommit med ett förslag till flerbostadshus samt beställt en bullerutredning som visar att riktlinjer om trafikbuller vid bostadsbyggnation uppnås. Fastighetsägaren till Backeböl 1:40 hade inte vid samråd inkommit med förslag till annan bebyggelse för bostadsändamål. Efter samrådet har planenheten mottagit ett förslag till radhus från fastighetsägaren till Backeböl 1:40. I granskningshandlingarna möjliggörs för radhus i enlighet med fastighetsägarnas justerade förslag.

Angående föreningens efterfrågan på flerbostadshus över flera fastigheter, så uppmanar planenheten inte fastighetsägare att riva sina befintliga byggnader för att uppföra nya. Kommunen bedömer lämpligheten till inkomna förslag till ny bebyggelse om fastighetsägaren inkommer med ett förslag. I de fall där mindre flerbostadshus föreslås har fastighetsägarna inkommit med bebyggelseförslag som planenheten bedömt lämpliga för platsen.

Bedömning av naturvärden inom områden där exploatering föreslås är gjord av projektets naturvårdsintendent. Bedömningen är att det finns höga naturvärden inom området med naturmark norr om Grusbrinken och att platsen kan utgöra en god livsmiljö för groddjur. Planenheten bedömer även att naturområdet har rekreativa värden. De bebyggelseförslag som föreningen inkommit med till planenheten har inte visat att bebyggelsen skulle motivera avsteg från detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo, där naturområdet pekas ut för bevarande. Bebyggelseförslaget har inte heller visat på godtagbara lösningar för att hantera de stora höjdskillnaderna på platsen. Planenheten har avvägt att naturområdets rekreativa värden samt naturvärden väger tyngre än intresset att bygga bostäder på platsen. Enligt planförslaget planläggs området som naturmark med kommunalt huvudmannaskap.

Stigen mellan fastighet Backeböl 1:548 och 1:497 ligger utanför aktuellt detaljplaneområde och ingår i angränsande detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen. Enligt gällande planförslag bevaras befintlig stig och planläggs som naturmark.

Frågor gällande kollektivtrafikförbindelser utanför planområdet behandlas inte inom pågående detaljplanearbete. Trafikverket är huvudman för Värmdöleden och har därmed rådighet över vägen. Trafikförvaltningen ansvarar för utbyggnad av hållplatser för busstrafiken i länet. Området saknar en naturlig topografi för anläggning av busshållplatser som kommer innebära stor investering och intrång mot fastigheter, då hållplatser utmed en motorväg kräver både avfart samt påfarter med utrymmen utanför befintligt vägområde. Kommunen utreder i nuläget inte frågan om fler hållplatslägen längs med Värmdöleden för berörd sträcka. Kommunen driver i dagsläget frågan om ny trafikplats vid Boovägen med Trafikverket inom pågående planarbete för Dalkarlsängen.

Planenheten har efter samrådet mottagit förslag till förlängning av en av båtklubbens bryggor. Planförslaget har justerats så att förslag till utvidgning av bryggan möjliggörs. Efter samrådet har planförslaget reviderats avseende planbestämmelser för bryggor. Detta innebär att tomtägareföreningen behåller sin fastighet gällande befintlig småbåtshamn, se planbestämmelse WV<sub>1</sub> på plankartan, samt angränsande markområde V<sub>1</sub>. Kommunen ansvarar därmed inte för fortsatt skötsel över dessa områden efter detaljplanens genomförande och något arrendavtal med kommunen är därmed inte aktuellt. Se vidare



planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

Föreningens mark söder om Evedalsvägen ingår inte i aktuellt planområde utan behandlas inom detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Fastigheten Backeböl 1:413 har beviljats bygglov för villa. Bygglovet prövades mot idag gällande plan/områdesbestämmelse som inte reglerar buller och gäller en bostadsfastighet som tillkom innan motorvägen byggdes. Planenheten bedömer att det är olämpligt att till skapa nya villafastigheter på platser där bullernivåer överstiger 60 decibel ekvivalent nivå. Planförslaget möjliggör föreningens förslag till kontor på föreningens mark vid mitten av Grusbrinken. Villafastighet mellan Boo strandväg och båtbygga bedömer planenheten olämpligt på grund av strandskydd och de stora höjdskillnaderna som gör tomten svår att nyttja och angöra.

Kommunen har studerat förslag till parkering för småbåtshamnens ändamål i enlighet med föreningens förslag. Planförslaget har reviderats vid norra Kustvägens vändplan och i granskningshandlingarna föreslås en lastzon i anslutning till vändplanen som kan möjliggöra för bilar att stanna tillfälligt i närhet till småbåtshamnen.

Se planenhetens kommentar på skrivelse från ägare till fastighet Backeböl 1:471, s. 49, gällande Uppstigen.

Parken vid Fiskebovägen kommer inte att namnges i detaljplanen, planenheten noterar föreningens namnförslag.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet**

26. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:417** menar att deras servitut för utfart över fastigheten Backeböl 1:374 inte har beaktats eller ritats in i planförslaget. Fastighetsägarna anser att det är av gammal hävd för åtkomst till strand och bryggor. De anser vidare att vatten och avlopp lämpligen bör anslutas från Kustvägen istället för Grankottsvägen, då befintlig byggnad är utförd i suterräng.

**Planenhetens kommentar.** År 1938 styckades fastighet Backeböl 1:417 av från fastighet Backeböl 1:374. I samband med avstyckningen bildades ett officialservitut (01-BOO-667.1) som försäkrade fastighetens rätt att begagna de områden på stamfastigheten som enligt den då gällande byggnadsplanen, akt 0182K-6635, utgjordes av gatumark och allmän platsmark. Servitutet kommer att sakna betydelse då allmän plats och kommunal gata ansluter mot fastigheten både mot Grankottsvägen och Kustvägen enligt granskningsförslaget. Om servitutet fortsatt kommer att bestå avgörs i förrättningen när kommunen övertar allmän plats inom fastigheten Backeböl 1:374.

Fastigheten har sin huvudsakliga angöring från Grankottsvägen med god tillgänglighet och därför planeras infart och VA-avsättning dit. Angöring till huvudbyggnaden med bil från Kustvägen är inte möjligt med anledning av den branta terrängen. Att till fots angöra Kustvägen och stigar ned till naturmark och strand kommer fortsatt vara möjligt.

Anslutningspunkt för vatten- och avlopp regleras inte i detaljplanen. VA-projekterings dragnings är en process som ligger utanför detaljplaneprocessen, men görs parallellt för att underlätta utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp inom planområdet. Alla fastighetsägare har getts möjlighet under 2018 att inkomma med synpunkter på VA-huvudmannens föreslagna läge. Det är VA-huvudmannen som beslutar om önskemål från fastighetsägare kan uppfyllas.

Vad gäller rätt till brygga finns ingen sådan rättighet inskriven i fastighetsregistret. Fastighetsägaren har heller inte på något sätt styrkt hur en rättighet till bryggor skulle uppstått via hävd. Planenheten kan då inte annat än att bortse från påtalandet om hävd.

27. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:615** påpekar att det saknas vändplats eller T-vändning i slutet av Ekbackavägen och undrar om detta är avsiktligt.

**Planenhetens kommentar:** Det ska finnas vändmöjlighet på Ekbackavägen dimensionerad för sopbil, utbredning av vändplan har efter samrådet revideras enligt genomförd detaljprojektering. Vändplanen har dimensionerats så att sopbilen kommer behöva göra backrörelser, detta för att undvika större markintrång på omgivande fastigheter.

28. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:542** önskar stycka sin fastighet som industritomt med en högre byggnad. Fastighetsägaren påpekar att fastigheten är så stor att det bör gå. Efter samrådet har fastighetsägaren inkommit med ett antal förslag till utveckling av fastigheten, bland annat för bostäder i radhusform.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten bedömer att det är lämpligt att tillskapa en industrifastighet på grund av läget inom området, långt från kommunikationer och tillfartsvägar. I dialog med planenheten har byggrätten för berörd fastighet reviderats och i granskningshandlingarna föreslås fastigheten styckas för att möjliggöra för en fastighet med tre bostäder i radhusform. Med föreslagen markanvändning kan en lämplig bullersituation skapas för tillkommande fastigheter.

29. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:421** undrar vad det innebär att fastigheten har kulturhistoriskt värde, och önskar att det tas bort.

**Planenhetens kommentar:** Planbestämmelse k anger att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde. Det är ett värde som byggnaden besitter, oavsett bestämmelse i planen eller inte. Det innebär att åtgärder som berör byggnaden ska utföras varsamt mot byggnadens karaktärsdrag. Byggnadens karaktärsdrag från sent 1930-tal skall vara avläsbart för framtiden för att på så sätt berätta om områdets historiska funktion och framväxt. Byggnaden har dock inget rivningsförbud eller förvanskingsförbud. Bestämmelsen e<sub>5</sub> syftar till att uppmuntra ett bevarande, då fastighetsägaren genom denna planbestämmelse får utökad byggrätt ifall den äldre byggnaden bevaras. Planenheten bedömer därmed att bestämmelsen k är motiverad för berörd byggnad samt att denna inte belastar fastighetsägaren.

30. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:748** anser att planförslagets utformning av T-vändplats på Hällbrinken inte är lämplig. Detta då förslaget innebär att lösa in mark på delar av fastigheten mycket nära befintlig huvudbyggnad och på en plats med cirka 4 meters höjdskillnad, vilket innebär stora uppfyllnader inom fastigheten.

Fastighetsägaren önskar att kommunen samråder med fastighetsägaren om en bättre placering av T-vändplats längre bort från byggnaden.

**Planenhetens kommentar.** Förslag till vändplan har justerats efter dialog med de två berörda fastighetsägarna intill och för att samtidigt uppfylla de tekniska krav som finns för utformningen.

31. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:464** önskar stycka fastigheten och undrar hur en skaftväg kan utformas.

**Planenhetens kommentar.** Enligt granskningsförslaget möjliggörs en avstyckning av fastighet Backeböl 1:464. För att tillskapa en skaftväg behöver en remsa mark förvärvas av angränsande fastighet Backeböl 1:463 för att skaftvägen ska få en tillräcklig bredd. Fastighetsägaren har hänvisat till att det finns en överenskommelse med grannfastigheten om markförvärv. Alternativt så behöver befintlig huvudbyggnad delvis rivras för att inrymma skaftvägen.

32. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:600** anser att det överlag är ett bra planförslag. Ägaren anser att framtagen bullerutredning är missvisande och föreslagna åtgärder undermåliga, och föreslår bullerplank, vallar och tyst asfalt vid Gustavsviksvägen/Värmdöleden. Ägaren anser att kommunen bör engagera sig mer i kontakten med Trafikverket för dessa åtgärder. Ägaren menar att utredningen inte tar upp konsekvenser med ljudreflexer vid genomförande av föreslagna åtgärder. Ägaren anser att utredningen bör ta hänsyn till vindriktning och anger att Rosbrinken, Ekbackavägen och Baggensviksvägen är mer utsatta än vad utredningen visar. Ägaren anser vidare att om kommunen ska ta över vatten och bryggor och arrendera ut till föreningar/innehavare av servitut så bör villkoren vara långsiktiga (+25 år) och ekonomiskt neutrala. Ägaren anser även att korsningen Gustavsviksvägen/Värmdövägen är i behov av en rondell för att upprätthålla ökande trafikflöden och för säkerhet för gång- och cykeltrafikanter. Ägaren föreslår även en annan utformning av viken i början av Fiskebovägen. Förslaget är att göra en utfyllnad fram till vattnet och avsluta med trädäck eller stenläggning längs hela vikens strand, så att allmänheten får mer vattenkontakt.

**Planenhetens kommentar.** Gällande bullerplank/skydd, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Bulleråtgärder längs Värmdöleden* s. 3.

Bullerutredningen tar hänsyn till terräng, byggnader, marktyp och trafikflöden. Den förutsätter också väderförhållanden som motsvarar svag medvind i alla riktningar.

De verksamhetslokaler som detaljplanen möjliggör längs Värmdöleden kan ge upphov till ljudreflexer mot södra sidan av vägen, dock med begränsad effekt. I allmänhet påverkas ljudnivån med mindre än 0,5 dBA. Som mest ökar ljudnivån med 1 dBA, vilket är en ej hörbar skillnad, men är med i bullernivåerna som redovisas. Beräkningarna för villabebyggelsen har utförts utan reflexer då bebyggelsen består av glest liggande byggnader, vilket innebär att reflexerna har en försumbar inverkan på ljudnivåerna.

Kommunen har efter samråd utrett frågan om att överta ägandet samt planbestämmelser för bryggområden och vattenområden. Gällande synpunkten om arrende se vidare planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

Bryggan vid slutet av Fiskebovägen är privatägd och inget förslag till ändring av bryggans utformning har inkommit från markägaren.

Korsningen Gustavsviksvägen/Värmdövägen ligger utanför planområdet och hanteras därmed inte inom detaljplanen.

33. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:398 och Backeböl 1:399** önskar stycka sina två fastigheter för tre parhusbyggnader.

**Planenhetens kommentar:** I syfte att försöka bevara områdets kulturhistoriska värden och den lummiga grönska som dominerar vyn från vattnet medges endast en försiktig förtätning för de områden som är synliga från vattnet. Styckning för nya parhusfastigheter innebär, förutom nya huvudbyggnader, även att det tillåts komplementbyggnader, Attefallshus, friggebod, hårdgjord infart och parkering samt altaner. Byggnader bör placeras 2,7 meter ovanför nollplanet på grund av översvämningsrisk, vilket innebär att stora delar av berörda fastigheter inte är lämpad för byggnation. Sammantaget bedömer planenheten att styckning av berörda fastigheter inte är lämpligt med hänsyn till kulturhistoriska värden samt riksintresset för kust och skärgård.

34. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:398** menar att ägarens brygga inte är med på detaljplanekartan trots att bygglov finns.

**Planenhetens kommentar:** För att planenheten ska bekräfta gällande brygga med en användning för bygga i detaljplanen bör strandskyddet upphävas för bryggan i detaljplanen. Det krävs enligt lagstiftningen särskilda skäl för upphävandet. Det vanligast särskilda skälet när det gäller bryggor på privata fastigheter är att området redan är ianspråktaget. Det betyder oftast att det har funnits en brygga på platsen redan före 1975, då det allmänna strandskyddet och dispensmöjligheten togs in i lagstiftningen. Kommunen hittar inget bygglov innan 1975, enbart ett bygglov från 1985. Se vidare kommunens riktlinjer om bryggor på kommunens hemsida. Planenheten bedömer därmed inte att det finns särskilda skäl för upphävande av strandskyddet för berörd brygga. Om fastighetsägaren kan visa att bryggan har funnits på platsen innan 1975 så uppmanar planenheten fastighetsägaren att inkomma med handlingar som styrker detta.

35. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:460** anser att föreslagna flerfamiljshus kommer ändra karaktären på området i alltför hög grad, men att det möjligen passar längs motorvägen som bullerskydd. Upprustning av parken anser ägaren vara slöseri med pengar, då den hävdas nyttjas minimalt idag. Enligt ägaren etablerades förskolan på Baggensviksvägen med löfte om att den endast skulle inrymma ett tiotal barn, och anser att det idag orsakar störning då den inrymmer 35 barn. Störningen består i höga bullernivåer, parkerade bilar längs gatan som hindrar framkomligheten och att ägarens fastighet använts som vändplats. Ägaren önskar i första hand att verksamheten flyttas och i andra hand att verksamheten begränsas till den

ursprungliga omfattningen. Enligt ägaren är kommunen skyldig att ersätta fastighetsägare för värdeminskning som beror på kommunala åtgärder.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkt gällande förslag till flerbostadshus, se planenhetens kommentar på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5. Planenheten instämmer i fastighetsägarens bedömning att parken vid Fiskebovägen idag är relativt outnyttjad, men bedömer vidare att parken har stor potential att utvecklas till en attraktiv yta för lek och rekreation.

Gällande förskolan så bedömer kommunen att platsen för förskolan fortsättningsvis är lämpad att använda för förskoleändamål. Planförslaget syftar inte till att utöka förskolans verksamhet, men möjliggör för förskolans fortsatta verksamhet. Förskolefastigheten förslås utökas norrut för att möjliggöra för 10–15 parkeringsplatser och möjliggör även för en lastningszon för sopbil och leveranser längsmed Baggensviksvägen i syfte att förbättra trafiksituationen vid förskolan. Antalet leveranser beräknas minska i framtiden när vatten och avlopp byggs ut, då förskolans befintliga avloppstank inte kommer behöva slamsugas. Planenheten bedömer att föreslagen plats för förskola i två avdelningar är lämpad med hänsyn till fastighetens beskaffenhet, läge och storlek. Detaljplanen reglerar inte antalet avdelningar, men den föreslagna byggrätten bekräftar den befintliga förskoleverksamheten.

Tidigare har kommunen identifierat ett behov av en förskola med 4–6 avdelningar i detta område. I planeringen i sydöstra Boo har kommunen valt att balansera antalet avdelningar, och planerar nu för en större förskola vid Dalvägen och en mindre vid Baggensviksvägen.

36. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:591** påpekar att ägaren köpt till ett angränsande markområde mellan fastigheten och Grusbrinken från fastigheten Backeböl 1:374, som är planlagt som naturmark i planförslaget. Ägaren önskar att markområdet ska ingå i sin fastighet för att möjliggöra garage och angöring, och inte regleras som naturmark. För detta finns ett pågående ärende hos lantmäteriet.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har efter samrådet reviderats så att området som tidigare planlagts som naturmark söder om fastighet Backeböl 1:591 i granskningsförslaget planläggs för bostadsanvändning. Förslaget möjliggör att fastighet Backeböl 1:591 efter att planen vunnit laga kraft kan fastighetsreglera för att förvärva berört område.

37. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:410** motsätter dig föreslagen markanvändning kontor/småindustri vid korsningen Brunnsbacken/Kustvägen invid motorvägen på grund av risk för kalhygge och mer buller än idag. Ägaren anser att bevarad natur på platsen är bättre ljuddämpare och att området ska bevaras, då ägarens fastighet redan idag är mycket bullerutsatt.

**Planenhetens kommentar.** Föreslagen byggrätt för kontorsfastigheter är 100 kvadratmeter byggnadsarea och högsta nockhöjd 8,5 meter, vilket innebär en mindre byggrätt än för föreslagna villafastigheter inom planområdet. Efter samrådet har planförslaget reviderats för tydligare reglera vart kontorsbyggnader får uppföras på föreslagna kontorsfastigheter i syfte att behålla en vegetationszon som visuellt skydd mot angränsande villafastigheter. Enligt det reviderade förslaget planläggs område med prickmark (mark där byggnad inte får uppföras) 6 meter in från fastighetsgränsen på kontorsfastigheten. Enligt förslaget regleras även

prickmark mot angränsande bostadsfastigheter med planbestämmelse mot skydd av trädfällning, n<sub>1</sub>.

38. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:753** anser att planförslagets ytor med planbestämmelse n<sub>1</sub> på plankartan är för stora och bör begränsas. På ägarens fastighet är området mot gatan markerat, men enligt fastighetsägaren finns endast två ekar som inte upptar hela området. Ägaren föreslår att området ska begränsas till de två ekarna på fastigheten.

*Planenhetens kommentar.* Området som anger ett skydd mot ädellövträd (markerat med n<sub>1</sub> på plankartan) har reviderats efter samråd för berörd fastighet för att i granskningshandlingarna enbart omfatta en inmätt ek vid gräns mot fastighet Backeböl 1:815.

39. **Ägaren till fastigheterna Backeböl 1:568, Backeböl 1:569 och Backeböl 1:570** har inkommit med tre skrivelser. Ägaren anser att föreslagen användning småindustri/kontor/ verksamheter på fastigheterna innebär problem. Ägaren anser att denne har visat med bullerutredning att bostäder är möjligt utefter då gällande och sedan 1 juli 2017 nya bullerkrav. Ägaren anser det är orättvist att breddning av Solbrinken med inlösen och släntintrång endast föreslås åt söder mot dennes fastigheter och inte på norra sidan. Ägaren anser att föreslagen bygggrätt på dennes fastigheter innebär för smal och för låg byggnad, samt att det reglerade bevarandet av mark och vegetation närmast Solbrinken begränsar möjligheten att angöra byggnaden. Ägaren anser att förslaget som möjliggör sprängning av berg på fastigheten Backeböl 1:568 innebär för stora kostnader och risker med avseende på närhet till väg 222 samt förstörelse av höga natur- och upplevelsevärden. Ägaren menar att denne inte kan förstå varför kommunen inte tillåter bostäder på denna plats men i andra likvärdigt bullriga miljöer. Ägaren anser att planförslaget innebär att fastigheterna inte skulle kunna nyttjas för annat än upplag av byggnadsmaterial och dylikt. Ägaren önskar bostadsanvändning på fastigheterna, en bygggrätt som medger 12,5–13 meter djup byggnad och med en höjd om 13 meter samt taklutning 10 grader, vilket skulle möjliggöra en 4 våningar hög bostadsbyggnad. Ägaren önskar att göra en egen väg mellan Värmdöleden och föreslagen huskropp, samt att förlägga VA i denna väg med central anslutning i lågpunkt. Ägaren önskar träffa kommunen för utformning av parkering och anslutningsform.

*Planenhetens kommentar.* Fastigheterna är belägna mellan Solbrinken och Värmdöleden, och är idag planlagda för fritidshus som tillkom innan Värmdöleden anlades. Fastigheterna bedöms olämpliga att planläggas för permanentboende då bullernivåerna överstiger 70 decibel ekvivalent nivå på stor del av fastigheterna. Med tidigare och gällande riktvärden för buller skulle det troligen vara möjligt att tillskapa bostäder som klarar riktvärden, men fastigheternas form gör det svårt att tillskapa tyst vistelseyta som är lämplig för permanentboende. De tysta vistelseytorna skulle behöva placeras bort från Värmdöleden i norrläge vänt mot en brant uppåt i terrängen, och därmed mycket mörk plats för utevistelse. Fastigheternas form innebär även att det är svårt att få plats med andra funktioner som skulle krävas för permanenta bostäder såsom garage, sophantering med mera. Efter samråd har bygggrätten anpassats till ett bebyggelsefritt avstånd från Värmdöleden på 30 meter för att beakta riksintresset för

kommunikationer. Med ett utökat bebyggelsefritt avstånd försvåras möjligheterna ytterligare för att tillskapa ytor för utevistelse och bostadskomplement. Fastigheterna föreslås i planförslaget undantagsvis från permanent bostadsanvändning för villa och flerbostadshus. De bedöms lämpliga för användningen småindustri, kontor och verksamheter.

Gällande breddning av Solbrinken så innebär planförslaget markintrång för fastigheterna Backeböl 1:568–570, men inget markintrång för fastigheter norr om Solbrinken. På norra sidan vägen är det berg och anslutningar mot befintliga fastigheter. Om vägens sträckning skulle flyttas norrut så blir infarten till norrliggande fastigheter brantare samt att bergskärning och stenmur krävs för genomförandet. På den södra sidan är berörda fastigheter obebyggda och relativt plana, vilket innebär ett förenklat genomförande med mindre omfattande åtgärder. Planenheten bedömer att vägens sträckning därmed är lämplig och bedömer att markintränet är motiverat.

Område med bevarande av naturmark mellan byggrätten och Solbrinken åt norr syftar till att minska det visuella intrycket från gatan och villabostäderna. Där föreslås även infart- och utfartsförbud för att minska störningen för befintliga bostäder.

Kommunen har efter samråd haft dialog med fastighetsägaren för att få en gemensam bild av planförslaget för fastigheterna. Byggrätten har justerats till granskningskedet till högsta nockhöjd 11,5 meter mot Värmdöleden och byggnadshöjd 9 meter mot Solbrinken. Ytan för byggrätten har justerats så att dess djup varierar till som högst 15 meter. Liksom i samrådsförslaget planeras en angöringsväg inom kvartersmarken mellan Värmdöleden och föreslagna byggnad, som även rymmer plats för parkering och vändmöjlighet.

Anslutningspunkt för vatten och avlopp regleras inte i detaljplanen. VA-projekterings dragning är en process som ligger utanför detaljplaneprocessen, men görs parallellt för att underlätta utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp inom planområdet. Alla fastighetsägare har getts möjlighet under 2018 att inkomma med synpunkter på VA-huvudmannens föreslagna läge. Det är VA-huvudmannen som beslutar om önskemål från fastighetsägare kan uppfyllas.

40. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:755** önskar stycka sin fastighet. Kommunen har tidigare meddelat att fastigheten bedöms olämplig att stycka på grund av områden med värdefulla ädellövträd, att största delen av fastigheten är belägen på lägre än 3 meters höjd över havet och att fastigheten ingår i en kulturhistorisk miljö med större tomter mot Baggensfjärden. Fastighetsägaren anser att ekar på fastigheten inte skulle påverkas av en styckning, att fastighetens höjdläge överstiger 3 meter över medelvattenståndet samt att ägaren inte kan se hur fastigheten berörs av den kulturhistoriska miljön. Ägaren undrar varför inte den kulturantikvariska analysen berör fastigheten. Ägaren undrar även varför handlingarna säger 347 kvadratmeter släntintrång, men att detta inte redovisas på plankartan. Ägaren undrar vad som kommer hända med den dagvattenledning som passerar fastigheten, och anser att det finns en bättre ledningsdragning runt fastigheten.

**Planenhetens kommentar.** I syfte att försöka bevara området kulturrehistoriska värden och den lummiga grönska som dominerar vyn från vattnet medges endast en försiktig förtätning för de områden som är synliga från vattnet. Styckning av berörd fastighet innebär, förutom nya huvudbyggnader även att det tillåts komplementbyggnader, Attefallshus, friggebod, hårdgjord infart och parkering samt altaner. Byggnader bör placeras 2,7 meter ovanför nollplanet på grund av översvämningrisk, vilket innebär att stora delar av berörd fastighet inte är lämplig för byggnation. Sammantaget bedömer planenheten att styckning av berörd fastighet inte är lämplig med hänsyn till kulturrehistoriska värden samt riksintresset för kust och skärgård.

Området som anger ett förbud mot fällning av ädellövträd och tallar (markerat med n<sub>1</sub> på plankartan) har reviderats efter samråd för berörd fastighet för att i granskningshandlingarna enbart omfatta två stora ekar inmätta inom fastigheten.

Enligt samrådsförslaget föreslogs ett markreservat för att möjliggöra för en allmän underjordisk dagvattenledning, alternativt ett dike över södra delen av fastighet Backeböl 1:755. Den del av fastighet Backeböl 1:755 som berördes av u<sub>2</sub> hade en yta på cirka 347 kvadratmeter. Förslag till u-område har tagits bort i granskningshandlingarna, då andra alternativ till hantering av dagvatten möjliggjorts enligt utförd detaljprojektering.

41. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:531** önskar att rättigheter kopplade till fastigheten säkerställs i detaljplanen. Det gäller servitut för rätt till bryggplats i Gustavsviks båtklubb, samt fiskerätt i del av Baggensfjärden. Fastighetsägarna anser även att Evedalsvägen inte bör byggas om till uppsamlingsgata längs hela dess sträckning. Ägarna föreslår att de delar som redan är ombyggda för vägklass BK2, försedda med kommunalt vatten och avlopp samt LPS-system inte byggs om. Ägarna föreslår att istället göra uppsamlingsgata från Baggensviksvägen och Evedalsvägens södra del, alternativt Solbrinken och Evedalsvägens södra del. Ägarna anser att det främst är södra delen av planområdet som kommer förändras och exploateras, och att det därför är mer lämpligt att byggtrafik inte går på Evedalsvägens norra del. Tidigare investeringar i väg och VA på norra Evedalsvägen skulle då inte förstöras enligt ägarna.

**Planenhetens kommentar.** Fastighetens rättigheter hanteras enligt genomförandebeskrivningen. Rättigheter till bryggor som föreslås planläggas som enskilda påverkas inte av detaljplanen. Gustavsviks båtklubb ingår inte i denna detaljplan utan ingår i angränsande detaljplan Mjölkudden. Se vidare planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

Fiskerätten är inte knuten till fastighet Backeböl 1:531, i det fall fiskerätter finns så är dessa knutna till fastigheten där vattenområdet är beläget. Inom denna detaljplan finns fiskerätt knuten till fastighet Backeböl 1:7 och fastigheter knutna till denna fastighet har indirekt rätt att fiska. Fastighet Backeböl 1:531 är dock inte knuten till fastigheten Backeböl 1:7 genom delägarförvaltning eller liknande.

För synpunkten gällande Evedalsvägen, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Evedalsvägen som uppsamlingsgata*, s. 5.



När kommunen är huvudman för vägarna finns ökade krav på att ta hand om samt rena dagvatten. Av den anledningen behöver flera vägar kompletteras med breddade diken, dagvattenledningar och brunnar vilket kräver en del schaktning, däribland delar av Ringleksvägen (som ingår i detaljplanen) samt norra Evedalsvägen. I samband med upprustningen av vägarna vid övergången till kommunalt huvudmannaskap och schaktning för nya dagvattenledningar får vägarna bärighetsklass 1, (BK1).

42. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:584** önskar att Evedalsvägen utformas med hänsyn till ägarens infart till fastigheten, så att ägaren även framöver kan köra in på parkeringen utan att behöva spränga eller utföra andra markarbeten. Ägaren anser att infarten till fastigheten bör ritas in i detaljplanehandlingarna. Vidare anser ägaren att det förefaller onödigt att bygga om Evedalsvägen och Lillängsvägen till bärighetsklass BK1. Detta då vägarna byggdes om till BK2 enligt kommunens önskemål för cirka tio år sedan i samband med att kommunalt VA byggdes ut, samt att tillfartsvägar inklusive Gustavsviksvägen är BK2, vilket innebär att fordon som kräver BK1 inte kan ta sig dit. Ägaren anser att om standardhöjningen ändå ska ske så bör det helt bekostas av kommunen. Ägaren anser även att hastigheten på Evedalsvägen inte ska höjas från 30 till 40 kilometer per timme. Ägaren anser att det är lämpligare att Solbrinken är uppsamlingsgata än Evedalsvägen då det är färre fastigheter belägna längs gatan som påverkas av breddad väg. Solbrinken är inte lika brant, har bättre sikt, och industrier föreslagna på Solbrinken anges gynnas av breddad gata. Om Evedalsvägen trots allt blir uppsamlingsgata önskar ägaren att gångbanan blir 1,5 meter bred istället för föreslagna 2 meter. Ägaren anser även att Baggenshöjdens tomtägareförening ska ha fortsatt huvudmannaskap för grönområdena i området, i synnerhet det söder om Lillsvängen, och göra detta område mer tillgängligt. Ägaren anser även att fällning av enstaka träd ska kunna ske utan marklov.

**Planenhetens kommentar:** Under detaljprojekteringen av gatorna inom planområdet har kommunen samrätt förslag till placering av infarter med fastighetsägaren. Exakt placering av infart och förbindelsepunkt för VA hanteras i genomförandet och regleras inte i detaljplanen.

Föreslaget verksamhetsområde mellan Solbrinken och Värmdöleden kommer i huvudsak att trafikförsörjas via Gustavsviksvägen och med angöringsväg inom kvartersmark mellan föreslagen bebyggelse och Värmdöleden. Utfartförbud anges på plankartan i längs Solbrinken norr om verksamhetsområdet. För vidare synpunkter gällande Evedalsvägen, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Evedalsvägen som uppsamlingsgata*, s. 5.

För synpunkten gällande huvudmannaskap, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

Den generella planbestämmelsen om marklov har justerats för att enbart omfatta de träd som skyddas på plankartan (inom områden n<sub>1</sub>). Detta för att ge bestämmelsen en bättre rättsverkan och underlätta genomförande.

43. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:530** anser att fastigheter inom detaljplan Dp 291 och Dp 320 inte bör planläggas på nytt då fastighetsägarna under 2002–2003 betalat för väg och VA. Ägarna anser att Evedalsvägen inte ska vara uppsamlingsväg, utan att Solbrinken är bättre då lutningen är mindre, har färre fastigheter längs vägen samt att inverkan blir mindre på befintliga fastigheter. Endast gående och cyklister föreslås få passera via bom. Ägarna anser att en 1 meter bred trottoar är tillräckligt längs Evedalsvägen. Ägarna önskar vidare dämpande åtgärder på Evedalsvägen och Solbrinken. Ägarna anser att marklov för trädfällning inte ska gälla i hela planområdet utan endast skydda särskilt skyddsvärda träd. Detta särskilt eftersom kommunen föreslår skövling av träd längs Värmdöleden vid Solbrinken till förmån för verksamhetsbyggnader. Ägarna anser att placeringen av flerbostadshus vid Evedalsvägen är olämplig och att byggnadens storlek inte matchar annan bebyggelse i området. De ifrågasätter även att flerbostadshuset skulle vara bulleravskärmande för bakomliggande villor, då endast fastigheterna söder om Evedalsvägen invid Värmdöleden bebyggs med högre hus, medan fastigheten norr om Evedalsvägen fortsatt får villabebyggelse. Ägarna föreslår att byggrätt istället ökas på flerbostadshuset på Gustavsviksvägen som kompensation. Ägarna motsätter sig styckningar mindre än 1500 kvadratmeter då det förvanskar områdets karaktär. Ägarna anser att Baggenshöjdens tomtägareförening ska ha fortsatt huvudmannaskap för grönområdena i området, i synnerhet det söder om Lillsvängen.

**Planenhetens kommentar.** Fastigheten ligger inom detaljplan 320 där allmän plats har enskilt huvudmannaskap. Detaljplanens syfte är att kommunen tar över huvudmannaskapet för allmän plats, det vill säga att vägar blir kommunala. Planenheten bedömer att en planläggning av dessa områden med kommunalt huvudmannaskap är av vikt för att knyta ihop vägsystemet och skapa en enhetlig drift i området. De befintliga vägarna har setts över i detaljprojekteringen så att kommunala kvalitetskrav uppnås.

Den kostnad som fastighetsägarna har för drift av vägen till föreningen upphör. Angående gatukostnaden hänvisas till samrådsredogörelsen för gatukostnadsutredningen.

För synpunkten gällande Evedalsvägen, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Evedalsvägen som uppsamlingsgatan*, s. 5.

Den generella planbestämmelsen om marklov har justerats i enlighet med fastighetsägarens synpunkt för att enbart omfatta de träd som skyddas på plankartan (inom områden n<sub>1</sub>). Detta för att göra att ge bestämmelsen en bättre rättsverkan och underlätta genomförande.

För synpunkten gällande förslag till verksamhetsområde, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till verksamhetsområde*, s. 3.

För synpunkten gällande förslag till flerbostadshus vid Evedalsvägen, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att öka byggrätten för föreslaget flerbostadshus på Gustavsviksvägen.

Cirka 10 fastigheter föreslås få möjlighet till styckning enligt granskningshandlingarna. Planenhetens bedömning gällande lämplighet till styckning har utgått från plats specifika förutsättningar såsom topografi, strandskydd, trafikbuller och riskavstånd till Värmdöleden samt kultur- och naturvärden. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att sätta en generell begränsning av fastighetsstorlek för avstyckningar i detta område, då befintliga fastighetsstorlekar för friliggande bostäder inom området varierar kraftigt. Sammanfattningsvis bedömer planenheten att områdets karaktär inte kommer att påverkas i någon större grad av föreslagna avstyckningar.

För synpunkten gällande huvudmannaskap, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

44. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:585 och Backeböl 1:586** önskar att ägarnas fastigheter ska möjliggöra enbostadshus istället för parhus. Ägarna anser att gångbanans bredd på Evedalsvägen ska minskas till maximalt 1,5 meter och vägbredden till totalt 4 meter. Ägarna anser att vägarna bör ha bärighetsklass BK2, i likhet med tillfartsvägarna till området. Ägarna anser att tillåten hastighet inom området bör begränsas till 30 kilometer per timme och farthinder utplaceras. Ägarna anser vidare att Baggenshöjdens tomtägareförening ska ha fortsatt huvudmannaskap för grönområdena i området, i synnerhet det söder om Lillsvägen.

**Planenhetens kommentar.** Efter samrådet har planförslaget reviderats för berörda fastigheter i enlighet med fastighetsägarnas synpunkter genom att möjlighet till parhus har tagits bort och ersatts med byggrätt för enbostadshus.

För synpunkten gällande Evedalsvägen, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Evedalsvägen som uppsamlingsgata*, s. 5.

För synpunkten gällande huvudmannaskap, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

45. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:509** anser att styckning av angränsande fastighet Backeböl 1:519 inte är lämplig då föreslagna minsta tomtstorlek om 1000 kvadratmeter är liten och avvikande mot området i stort. En ny byggnad på en avstyckad tomt anser ägarna skulle komma för nära deras hus, vilket resulterar i insyn, förlorad utsikt och annan störning. De önskar att områdets karaktär ska bevaras.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten bedömer styckning av fastighet Backeböl 1:519 vara lämplig med hänsyn till fastighetens förutsättningar gällande bland annat höjdskillnader och fastighetsstorlek. Fastighetens areal är mer än 2700 kvadratmeter och har en topografi som planenheten bedömer vara lämplig för avstyckning med uppförande av en ny huvudbyggnad. Planenheten bedömer även att fastighetsstorlek på 1000 kvadratmeter är i enlighet med planområdets karaktär som helhet samt för närområdet. Området omfattar fastigheter med varierande fastighetsstorlekar. Planenheten gör avvägningen att intresset att

möjliggöra för avstyckning för fastighet Backeböl 1:519 överväger den påverkan som tillkommande bygg rätt har på omkringliggande fastigheter.

46. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:557** anger att de bestrider kommunens beslut att klassificera fastigheten som industritomt. Ägarna meddelar att de har kontaktat Structor, som tagit fram detaljplanens underlag bullerutredning, för att ta fram en egen bullerutredning och åtgärdsplan för att reducera bullret och klara gränsvärdena. Med den nya utredningen avser ägarna kunna visa att permanentboende är möjligt.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten har inte mottagit en bullerutredning från fastighetsägaren. Bullernivåerna är mycket höga på platsen (uppemot 70 dBA). I samrådet föreslogs kontorsanvändning för berörd fastighet, då fastigheten är utsatt för höga nivåer av buller som inte bedömdes uppfylla trafikbullerförordningen för bostadsbyggnation enligt tidigare utförd bullerutredning. Bullerutredningen har efter samrådet uppdaterats då riktvärden för trafikbullernivåer har höjts. Bullerutredningen har även uppdaterats med ett förfinat kartunderlag. Enligt utredningens slutsatser så möjliggörs bostadsanvändning för fler fastigheter inom planområdet än tidigare bedömning. Berörd fastighet bedöms lämplig för bostadsanvändning och i granskningshandlingarna föreslås därmed bostadsanvändning med samma generella bygg rätt för villafastighet som för majoriteten av fastigheterna i området. Observera att krav på att uppfylla riktvärdena för buller kommer att ställas vid inlämnat bygglov vid ny- eller ombyggnad av huvudbyggnad.

47. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:811** har inkommit med två skrivelser under samrådet. Ägarna anser enligt överenskommelse med fastigheterna Backeböl 1:801, 1:473, 1:797 och 1:440 att planförslagets förlängning av Uppstigen mot Boo strandväg inte är bra och bör ersättas med en vändplats. Fastighetsägarna har kommit överens om att fastigheten Backeböl 1:473 kan tänka sig att överlåta mark mot gatan så att vändplats kan tillskapas. Även fastighet Backeböl 1:440 kan bidra med del av sin tomt för detta, enligt ägarna. Ägarna föreslår en gång- och cykelväg genom skogspartiet.

Ägarna till fastighet Backeböl 1:811 anser även att föreslaget flerbostadshus på fastigheterna Backeböl 1:619 och 1:452 inte överensstämmer med karaktären i området, där byggnadens höjd och struktur inte passar in. Ägarna föreslår radhusbebyggelse på Baggensviks tomtägareförenings och Baggenshöjdens tomtägareförenings mark, samt på den privata fastigheten Backeböl 1:443 för att bilda ljudskärm längsmed Värmdöledens södra sida. Ägarna föreslår att en ny trafikplats till Värmdöleden byggs vid Gustavsviksvägen. Ägarna föreslår en ny förskola på fastigheterna Backeböl 1:619 och Backeböl 1:452. Ägarna anser att det är viktigt att bevara befintlig stig mellan Baggensviksvägen och Malmbrinken, och önskar att denna belyses och snöröjs.

**Planenhetens kommentar.** Se planenhetens kommentar på skrivelse från ägare till fastighet Backeböl 1:471, s. 49, gällande Uppstigen.

För synpunkten gällande förslag till flerbostadshus, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5.

Ägaren till Backeböl 1:443 och Baggenshöjdens tomtägareförening, fastighet Backeböl 1:497, har inte inkommit med förslag till bebyggelse på den egna marken söder om Värmdöleden. Planenheten vill påpeka att med hänsyn till olycksrisk och Värmdövägens riksintresse så bör inte bostadsbebyggelse planeras närmare än 30 meter från Värmdöledens körbanekant. Mot denna bakgrund har planenheten svårt att se hur radhusbebyggelse skulle få plats att inrymmas i enlighet med ägarens förslag. Planenheten har under planprocessen dock inte tagit del av något förslag på radhusbebyggelse från markägarna och har därmed inte studerat förslaget i detalj.

Gällande förskolan så bedömer kommunen att platsen för förskolan fortsättningsvis är lämplig att använda för förskoleändamål. Planenheten bedömer inte att det finns behov av en ny förskola inom planområdet och kommunen har i dagsläget inga planer på att köpa en privat fastighet inom planområdet för förskoleändamål. Förskola planeras inom detaljplan Dalkarlsängen samt vid Dalvägen för att möta den ökade efterfrågan på förskole- och skolplatser som det ökade antalet boende genererar.

Planenheten ber fastighetsägaren återkomma med ett förtydligande kring vilken stig som åsyftas i skrivelsen. Befintlig naturstig mellan Baggensviksvägen och Persvägen föreslås bevaras på naturmark.

48. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:502** anser att allmanningen som i planförslaget föreslås bli park fortsatt ska ha ängskaraktär. Ägarna menar att ett lämpligt namn kan vara Baggensviksängen. De anser även att träd och högre buskar ska begränsas så de inte skymmer utsikt. De anser att eldplatsens placering är belägen för nära bebyggelse och fruktträd, och att placeringen av lekredskap är för nära fastighet Backeböl 1:502. Ägarna anser vidare att det är viktigt att bevara områdets karaktär, och ser positivt på föreslagen naturmark vid stigen mellan Boo strandväg och Fiskebovägen. Ägarna anser att VA-ledningarnas första sträcka på Fiskebovägen bör dras om och istället förläggas med dagvattenledning i parkens norra del. Ägarna anser att dagvatten från Boo strandväg, Grankottsvägen och Brunnsbacken inte bör belasta dagvattennätet vid ängen utan gå österut som tidigare.

**Planenhetens kommentar.** Parken vid Fiskebovägen föreslås utvecklas till en allmän park med plats för både vuxna och barn att mötas och umgås. Utformning av parken regleras inte i detaljplanen. För att kunna skapa en attraktiv park bedömer planenheten att inslag som träd och buskar finns med. Med växterna skapas rumsligheter i parken och solskydd vid bland annat lekredskapen. Växterna skapar även vackra blickfång i parken samt viktiga för djurlivet i området. I detaljprojekteringar har justeringar gjorts gällande placering av träd och buskar för att förbättra sikten mot vattnet och luftigheten i parken. Vidare föreslås parken få mer av en ängskaraktär för att bättre förhålla sig till områdets karaktär. Eldplatsen har i detaljprojekteringen flyttas inåt i parken för att avståndet till bebyggelse ska öka och föreslås cirka 20 meter ifrån närmsta fastighetsgräns. Marken ska planläggas som park och innehållet ska tillgodose behovet av allmänt tillgänglig lek, så det måste finnas lekredskap. Lekredskapen föreslås enligt detaljprojekteringen att flyttas en bit söderut för att öka avståndet till angränsande fastighet. Kommunen avser att namnge parken vid Fiskebovägen efter detaljplanens antagande. Planenheten noterar ägarens namnförslag.

VA-anläggningens ledningsdragning regleras inte i detaljplanen. Projektering görs parallellt i planprocessen för att underlätta utbyggnaden av den allmänna VA-anläggningen inom planområdet. En särskild utredning och projektering har gjorts för att få till en god dagvattenlösning inom planområdet innan vattnet når Baggensfjärden. Enligt utförd dagvattenutredning blir det mindre risk för översvämning efter anläggningarna är utbyggda.

49. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:404** anser att buller från Värmdöleden ska avskärmas över bron mot Graninge och bekostas av kommunen, då fastighetsägarna fått avslag till åtgärder av Trafikverket. Ägarna önskar även stycka av den sydvästra delen av fastigheten och föreslår en avstyckning om 900 kvadratmeter. De framför att endast en mindre del av fastigheten har bullernivåer över 60 decibel ekvivalent nivå. Ägarna vill även undersöka möjlighet till att utvidga fastigheten till vattnet så att en sjötomt skapas, likt samtliga fastigheter i planområdet utom fastigheterna Backeböl 1:403, 1:404 och 1:405. Ägarna föreslår även att en ny busshållplats längs motorvägen skapas vid Evedalsvägen eller närområde.

**Planenhetens kommentar:** Gällande bullerskydd/plank, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Bulleråtgärder längs med Värmdöleden*, s. 3.

Planenheten bedömer att fastigheten inte är lämplig att stycka med hänsyn till fastighetens storlek samt fastighetens exponerade läge vid vattnet. En styckning leder till en högre exploatering samt en större del hårdgjorda ytor, där stor del av tomten tas i anspråk på grund av fastighetens begränsade storlek. Fastigheten berörs av riksintresse för kust och skärgård, vilket sätter vissa begränsningar för hur förtätning är möjlig med hänsyn till de kulturmiljövärden som kan upplevas från vattnet.

Gällande förslag att utöka berörd fastighet mot vattnet hänvisas till planenhetens kommentarer på den synpunkt som inkommit från ägare till fastigheterna Backeböl 1:403, Backeböl 1:404 och Backeböl 1:405, se s. 48.

Frågor gällande kollektivtrafikförbindelser utanför planområdet behandlas inte inom pågående detaljplanearbete. Se vidare planenhetens kommentar på Baggensviks tomtägareförenings yttrande, s. 23.

50. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:403** anger att ägarna använder fastigheten som permanentbostad sedan 2002, varför avgiften enligt gatukostnadens fördelning bör justeras från fritidshus till permanentbostad. Ägarna yrkar på att kommunen bygger bullerskydd vid Kilsbron. Ägarna yrkar på att få stycka fastigheten och att det på den avstyckade övre delen bör kunna byggas hus med u-form, med ryggen mot vägen för att skapa en bullerskyddad innergård.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten gällande den till planförslaget tillhörande gatukostnadsutredning kommenteras i den samrådsredogörelse som hör till gatukostnadsutredningen.

Gällande bullerskydd/plank se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Bulleråtgärder längs Värmdöleden*, s. 3.

Planenhetens bedömning är att det inte är lämpligt att stycka berörd fastighet och tillskapa en ny bostadsfastighet på platsen, då fastigheten är utsatt för höga nivåer av vägtrafikbuller. Planenheten bedömer att fastigheten inte heller är lämplig att stycka med hänsyn till fastighetens läge i närhet till Värmdöleden. En större del av fastigheten är belägen närmre än 30 meter från leden, vilket i granskningshandlingarna utgör förslag till bebyggelsefritt avstånd för att tillgodose riksintresset för kommunikationer. I syfte att försöka bevara områdets kulturhistoriska värden och den lummiga grönska som dominerar vyn från vattnet medges endast en försiktig förtätning för de områden som är synliga från vattnet.

60. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:603** önskar stycka sin fastighet tillsammans med fastighet Backeböl 1:605 för att möjliggöra tre fastigheter istället för två.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten bedömer att förslag till styckning inte är lämpligt med hänsyn till fastigheternas stora höjdskillnader och areal. För att kunna tillskapa ytterligare en fastighet inom de två befintliga fastigheterna måste infartsvägar tillskapas för att samtliga fastigheter ska kunna angöras med bil och godtagbar tillgänglighet uppnås. Planenheten bedömer att det på grund av höjdskillnaderna krävs stora ingrepp för att få till angöringsvägar med godtagbara lutningar. Angöringsvägarna kräver servitut (rätt för en fastighet att använda en annan fastighet på ett visst sätt), vilket planenheten bedömer bli en för stor belastning för den tillkommande fastigheten då angöringsvägen behöver korsas av fastigheten. Fastigheternas areal och höjdskillnader gör även att det blir svårt att tillskapa lämpliga vistelseytor inom tillkommande fastighet.

61. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:467** önskar stycka sin fastighet i nordost. Ägarna föreslår att genom markförvärv av intilliggande allmäntillgängliga släpp, som är 3 meter brett, och en 1 meter bred remsa på befintlig fastighet tillskapa en skaftväg till avstyckad fastighet.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten bedömer det lämpligt att planlägga det allmänna ”släppet” naturmark som fastighetsägaren hänvisar till, för bostadsändamål. Remsan med naturmark är idag i anspråkstagen. Markområdet leder ut till ett begränsat område naturmark som domineras av ett mycket brant stup. Planenheten bedömer att ”släppet” inte används av allmänheten och att naturmarken inte lämpar sig för rekreativt ändamål. Planläggning av marken för bostadsändamål möjliggör för fastighetsägaren att förvärva marken, alternativt att marken upplåts till angränsande fastigheter, efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Planenheten bedömer att förslag till styckning för berörd fastighet inte är lämplig med hänsyn till fastighetens storlek och karaktär med stora höjdskillnader samt befintlig huvudbyggnads storlek. Cirka 1000 kvadratmeter av fastighetens areal utgörs av en brant med stora höjdskillnader. Planenheten bedömer att branten inte är lämplig att bebygga med ny huvudbyggnad, då stora ingrepp i naturmarken med uppfyllnad och sprängning skulle krävas. En ny huvudbyggnad måste därmed placeras närmre befintlig huvudbyggnad, vilket påverkar hur fastighetsgränser kan dras. Fastigheten måste även inrymma godtagbara ytor för utevistelse samt yta för tillskapandet av en skaftväg. Nya fastighetsgränser måste därmed anpassas så att den styckningslott befintlig huvudbyggnad ligger inom blir mindre än 1200 kvadratmeter. Detta innebär att befintlig huvudbyggnad blir planstridig, då byggnadsarean

är större än den generella byggrätt som planförslaget föreslår för fastigheter under 1200 kvadratmeter.

62. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:598** anser att den föreslagna radhuslängan på Rosbrinken 2 blir så hög att det ger insyn på ägarnas tomt. Ägarna anser att det är olämpligt att bygga ett stort antal radhus då det skulle öka biltrafiken, vilket är negativt då det redan idag är trångt att mötas på gatan utan trottoar och det finns många barn i området.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten bedömer att höjden för föreslagna radhus har anpassats till områdets karaktär och tomtens förutsättningar. De radhus som föreslås på östra delen av fastighet har begränsats till 6,5 meter byggnadshöjd, vilket är en begränsning som är ligger inom spannet för den generella höjdbegränsningen för villafastigheter i området enligt planförslaget. För bebyggelsen som föreslås på den västra delen av fastigheten begränsas byggnadshöjden till 10 meter, vilket möjliggör för bebyggelse i tre våningsplan. Planenheten har bedömt detta vara lämpligt med hänsyn till den lägre marknivån, norrläget i förhållande till söderliggande fastighet och den i övrigt avsaknaden av grannfastigheter i direkt anslutning.

Planförslaget möjliggör främst för villor men ytterligare boendekategorier tillförs genom en viss exploatering i form av radhus och flerbostadshus. Då planförslaget möjliggör permanentboende i högre grad kommer antalet trafikrörelser i området att öka. Ökningen bedöms dock inte påverka bullersituationen i området i märkbar grad, då trafikvolymerna är fortsatt låga och högsta tillåtna hastighet i området är låg. Föreslagen radhusexploatering bedöms inte påverka trafiken i större utsträckning inom planområdet. Radhuslängan ligger med kort avstånd från Gustavsviksvägen och nära till kollektivtrafik. Rosbrinken får dessutom en bredd på 4,5 meter vilket möjliggör att två personbilar kan mötas utan hinder. Den ökade bredden på vägen medger också att en personbil kan passera gående med större marginal jämfört med dagens situation.

Planenheten gör avvägningen att intresset att möjliggöra för fler bostäder inom området samt det enskilda intresset för en fastighetsägare att utveckla sin fastighet överväger den påverkan som byggrätterna har på omkringliggande fastigheter.

63. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:2** anser att det inte ska vara genomfartstrafik på Uppstigen och föreslår att öppna upp allmänningen mot Boo strandväg likt planförslaget och att endast ha gång- och cykelväg vid Uppstigans koppling till Evedalsvägen. Ägaren motsätter sig förslag till flerbostadshus på fastigheterna Backeböl 1:542 och 1:619, då ägaren framför att den typen av hus förstör karaktären i området och att förslaget inte kommer minska bullret utmed Evedalsvägen. Ägaren har sett förslag till parhus längs Värmdöleden och anser att detta förslag skulle skärma av bullret bättre.

**Planenhetens kommentar.** Se planenhetens kommentar skrivelse från ägaren till fastighet Backeböl 1:471, s. 49, gällande Uppstigen.

För synpunkten gällande förslag till flerbostadshus, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5.



Planenheten ställer sig generellt positiv till uppförandet av radhusbebyggelse eller småskalig flerbostadshusbebyggelse längs med Värmdöleden i syfte att tillskapa en bättre bullersituation för bakomliggande bebyggelse där bostadsbebyggelse är möjlig. Planenheten har mottagit ett förslag till bostadsbebyggelse längs Värmdöleden från Baggensviks tomtägareförening. Se vidare planenhetens kommentarer på föreningens yttrande, s. 23.

64. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:519 och ägarna till fastigheten Backeböl 1:526** har inkommit med likalydande skrivelser. Ägarna delar planförslagets redovisade skäl för att en ny detaljplan behöver utarbetas för området. Ägarna anser dock att det finns skäl för ett delat huvudmannaskap på allmänna platser och önskar att grönområdena inom Baggenshöjdens tomtägareförening fortsatt ska tillhöra föreningen. Ägarna håller med om att grönområdet behöver göras mer tillgängligt, men anser att detta med fördel kan ske av föreningen själv.

*Planenhetens kommentar.* För synpunkten gällande delat huvudmannaskap, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

65. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:826** motsätter sig föreslagen planbestämmelse u<sub>2</sub> över ägarens fastighet. Ägarna menar att dagvattnet inte går via fastigheten idag, då den inte är lägsta punkten på berörd vägsträcka.

*Planenhetens kommentar.* Föreslagen planbestämmelse u<sub>2</sub> för berörd fastighet har reviderats efter samrådet och i granskningshandlingarna föreslås u-området vid fastighet Backeböl 1:790, då detta bedömts vara en bättre lämpad placering och att befintlig dagvattenledning eventuellt kan användas enligt utförd detaljprojektering.

66. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:801** anser att Uppstigen inte ska breddas och bli genomfartsgata. Ägarna anser att vägen som idag slingrar sig i sänka mellan fastigheterna är bra då det håller nere hastigheten på bilarna. Ägarna tror att en genomfart kommer användas av andra än de boende på Uppstigen, och därmed ge ökad störning. Ägarna framför att det växer även mycket blåsippor, som är fridlysta, på allmänningen mellan dagens Uppstigen och Boo strandväg. Ägarna framhåller överenskommelsen mellan fastighetsägarna på Uppstigen (fastigheterna Backeböl 1:811, 1:473, 1:440 och 1:797), om att tre fastighetsägare är villiga att sälja av mark för att tillskapa en vändplats. Största delen av vändplatsen föreslås med markintrång på fastighet Backeböl 1:473. Ägarna menar även att befintliga bergklacken mot Boo strandväg utgör en naturlig bullervall. Ägarna föreslår att sopkärl placeras vid Evedalsvägen 35.

*Planenhetens kommentar.* Planförslaget har reviderats till granskningen. Förlängningen av Uppstigen mot Boo Strandväg ersätts med en mindre vändplats som enbart dimensioneras för personbil. Ett E-område planeras för gemensam uppställning av sopkärl vid Evedalsvägen. Se vidare planenhetens kommentar på yttrande inkommen från ägare till fastighet Backeböl 1:471, s. 49.

67. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:474** motsätter sig förslag till planbestämmelse k inom berörd fastighet. Detta då det finns flera hus i området som är typiska från tiden då huset byggdes. Ägaren förklarar att de haft problem med fukt i källaren och att huset inte är isolerat. Nuvarande hus uppfördes 1948 och materialet som användes var efterkrigsmaterial med dess kvalitet. Ägaren har haft en byggare som tittat på huset för eventuella åtgärder, som avrådde från att tilläggsisolera då det skulle resultera i att byggnaden ruttnar. Byggaren rekommenderade att byta innerväggar och innertak samt att sätta fuktspärr och ny isolering. Denna kostnad anser ägaren inte rimlig eller lönsam då källarens skick är dåligt.

**Planenhetens kommentar:** Planbestämmelse k anger att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde. Det är ett värde som byggnaden besitter, oavsett bestämmelse i planen eller inte. Det innebär att åtgärder som berör byggnaden skall utföras varsamt mot byggnadens karaktärsdrag. Byggnaden har dock inget rivningsförbud eller förvanskningförbud. Planbestämmelsen e<sub>5</sub> syftar till att uppmuntra ett bevarande, då fastighetsägaren får utökad byggrätt ifall den äldre byggnaden bevaras. I det fall nuvarande fastighetsägare bedömer att byggnaden har ett sådant dåligt skick att det inte kan bevaras finns ingen bestämmelse i planförslaget som hindrar en rivning. Väljer fastighetsägaren att bevara den äldre byggnaden får denna däremot en större byggrätt än vad som annars hade varit möjligt. Planenheten bedömer därmed att bestämmelsen k är motiverad för berörd byggnad samt att denna inte belastar fastighetsägaren.

- 68- **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:801 och Backeböl 1:474** motsätter sig förslag till flerbostadshus på Evedalsvägen 22–24. Ägarna framför att det föreslagna flerbostadshuset i princip inte har någon bullerdämpande verkan och att det får helt motsatt effekt för de flesta fastigheterna inom området då alla träd tas bort och fastigheten kommer att ”spegla” ljudet längs hela Evedalsvägens dalgång. Ägarna framför vidare att bullersituationen kan försämrats mot Baggenshöjden samt Grusbrinken. Ägarna anger att flerbostadshuset kan göra det svårt att få till ett bra bullerskydd på sikt. Ägarna anser att fastighetsägarna för förslaget flerbostadshus har tagits fram som ett spekulationsprojekt för att tjäna pengar utan hänsyn till befintliga boende. Ägarna framför att de inte vet hur det kommer att se ut när flerbostadshuset byggs och framför att biltrafiken samt parkeringsproblemen i området är besvärliga. Ägarna föreslår att radhus byggs parallellt med Värmdöleden, förslagsvis utförd i tre våningar i modern stil samt att en förskola, alternativt villor eller parhus byggs på fastigheterna istället för flerbostadshus.

Ägarna framför att då ett flertal fastigheter har blivit föreslagna bli k-märka, så bör i hela områdets karaktär också behandlas med varsamhet.

**Planenhetens kommentar:** För synpunkt gällande förslag till flerbostadshus, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5. Planenheten vill påpeka att med hänsyn till olycksrisk och Värmdövägens riksintresse så bör ny bostadsbebyggelse inte planeras närmare än 30 meter från Värmdöledens körbanekant. Mot denna bakgrund har planenheten svårt att se hur radhusbebyggelse skulle kunna inrymmas på platsen. En större del av ytan där föreningen föreslår radhus är lågt belägen i terrängen med avrinning från Värmdöleden i riktning mot området. Detta gör även ytan utsatt ur ett olycksriskperspektiv, då Värmdöleden utgör

primärled för farlig godstrafik. En del av ytan föreslås enligt planförslaget som yta för dagvattenmagasin. Planenheten har inte tagit del av erforderliga underlag från berörda markägare för att utreda markens lämplighet i detalj. Planenheten bedömer vidare att det inte är lämpat att anlägga en förskola inom fastighet Backeböl 1:452 och Backeböl 1:619 med hänsyn till bullerproblematiken på platsen.

60. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:466** anger att de ämnar köpa en del av den tre meter breda allmännings mellan ägarnas fastighet och grannens fastighet Backeböl 1:467.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten bedömer det lämpligt att planlägga det allmänna ”släppet” naturmark som fastighetsägaren hänvisar till, för bostadsändamål. Remsan med naturmark är idag i anspråkstagen. Markområdet leder ut till ett begränsat område naturmark som domineras av ett mycket brant stup. Planenheten bedömer att ”släppet” inte används av allmänheten och att naturmarken inte lämpar sig för rekreativt ändamål. Planläggning av marken för bostadsändamål möjliggör för angränsande fastigheter att förvärva marken efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Planläggning av marken för bostadsändamål möjliggör för fastighetsägaren att förvärva marken, alternativt att marken upplåts till angränsande fastigheter efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

61. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:416** anser att tiden mellan samrådsmöte och sista dag för att lämna synpunkter är för kort. Ägarna meddelar att de står bakom samtliga förslag och yrkanden som skickats in via Baggensviks tomtägarförening, med undantag för byggnation på mark som ligger mellan ägarnas fastighet och Kustvägen. Detta gäller även föreslagen parkering till föreningens båthamn. Ägarna önskar att VA-anslutning hamnar på den sydöstra delen av tomten mot fastigheten Backeböl 1:415, då ägarna förberett anslutning där. Ägarna anser att förslaget inte innebär viss förtätning utan uppmanar kommunen att exploatera varsamt och reglera hårdare vad som får byggas. Ägarna önskar att ha möjlighet att påverka förslag till byggnader som avviker från normal villabebyggelse.

*Planenhetens kommentar:* Samrådstiden varade i sammanlagt cirka 6 veckor. Tiden från det andra samrådsmötet den 30 maj till samrådstiden gick ut utgjorde drygt två veckor. Samrådstiden brukar inom kommunen utgöra 4–6 veckor och planenheten bedömer att samrådstiden har varit tillräckligt lång för att berörda ska ges möjlighet att sätta sig in i detaljerna i planförslaget.

Planenheten noterar att ägaren ställer sig bakom en del av Baggensviks tomtägarförenings synpunkter och hänvisar till planenhetens kommentarer på föreningens synpunkter, s. 23.

Kommunen har studerat förslag till parkering för småbåtshamnens ändamål. Planförslaget har reviderats vid norra Kustvägens vändplan och i granskningshandlingarna föreslås en lastzon i anslutning till vändplanen som kan möjliggöra för bilar stanna tillfälligt i närhet till småbåtshamnen.

Anslutningspunkt för vatten och avlopp regleras inte i detaljplanen. VA-projekteringens dragning är en process som ligger utanför detaljplaneprocessen, men görs parallellt för att underlätta utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp inom planområdet. Alla fastighetsägare har getts möjlighet under år 2018 att inkomma med synpunkter av VA-huvudmannens föreslagna läge. Det är VA-huvudmannen som beslutar om önskemål från fastighetsägare kan uppfyllas.

För synpunkt gällande förslag till bebyggelse som avviker från villabebyggelse, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5. samt under rubriken *Förslag till verksamhetsområde*, s. 3.

62. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:459** anser att föreslagna flerbostadshus kommer påverka områdets villaområdeskaraktär negativt och skapa en ohållbar trafiksituation. Detta anser ägarna särskilt gäller förslag till flerbostadshus på fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619. Ägarna anser att minsta avstånd till fastighetsgräns för komplementbyggnader bör vara 4,5 meter för att behålla den luftiga karaktären. Ägarna anser att Backeböl 1:464 bör ha samma minsta fastighetsstorlek som övriga i området, det vill säga inte styckas. Ägarna anser även att planförslaget bör reglera och bekosta bullerplank och bullervall längs väg 222. Ägarna anser att strandskyddet bör ligga kvar på allmän platsmark samt i vattnet och alla W-områden, och att det inte bör upphävas på alla mindre områden med flytbryggor.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkten gällande föreslagna flerbostadshus, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5.

Planenheten bedömer att det är lämpligt att komplementbyggnader får placeras 2 meter från fastighetsgräns för att det ska finnas en flexibilitet i fråga om placering av komplementbyggnader utefter fastighetens specifika förutsättningar, samtidigt som ett erforderligt avstånd skapas till eventuella grannfastigheter. Inom området är det många komplementbyggnader idag som är placerade nära fastighetsgränserna. Komplementbyggnaders volym och höjd är begränsade och planenheten gör avvägningen att det inte är lämpligt att reglera placering av komplementbyggnader ytterligare. Planförslaget reglerar prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, 6 meter från gata, vilket planenheten bedömer bidra till att bevara områdets karaktär med ”hus i grönska”. Efter samrådet har planförslaget reviderats gällande minsta fastighetsstorlek för fastighet Backeböl 1:464 för att inte möjliggöra avstyckning.

För synpunkten gällande bullerskydd/plank se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Bulleråtgärder längs Värmdöleden*, s. 3.

Strandskyddets upphävande motiveras i planhandlingarna, se vidare planenheten kommentarer på yttrandet från Länsstyrelsen, se s. 11. Sammantaget bedömer kommunen att de värden som strandskyddet ska bevara, allmänhetens tillgång till strandområden och goda livsvillkor för djur- och växtlivet, inte förändras.

63. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:418** anser att kommunen inte tagit hänsyn till enskilda intresset vid utformning av vändplan vid Kustvägen 17. Vändplanen är inte utformad som backvändplan likt övriga i planförslaget, utan en rundvändplan med stora markintrång och markinlösen. Ägarna anser att intrånget och inlösen inte är rimligt och önskar behålla sin parkering, insyns- och bulleravskärmande växtlighet samt en stor ek närmast gatan. Ägarna föreslår en backvändplan i naturområdet söderut, samt mindre intrång i ägarnas fastighet. Ägarna önskar även köpa/byta mark för att möjliggöra dubbelparkering genom att sydöstra hörnet byts mot en bit norr om sydöstra hörnet.

*Planenhetens kommentar:* I samband med utförd detaljprojektering och dialog med fastighetsägaren efter samråd har vändplanens placering reviderats och skjutits söder ut jämfört med samrådsförslaget i syfte att minska markintrånget. En yta har även planerats i anslutning till vändplanen som syftar till att fungera som lastzon i närhet till norrliggande småbåtshamn.

64. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:435** anser att det bör finnas en väg eller gångväg med trappor mellan Grusbrinken och Boo strandväg, istället för dagens enklare trappa och branta stig. Ägaren önskar en busshållplats längs Värmdöleden för smidigare kollektivt resande, och även en trafikplats med på-/avfart till leden. Ägaren anser att civilrättsligt 50-årigt arrendeavtal bör tas fram för föreningens båtbygga. Ägaren önskar att Perstorpsvägen eller Solbrinken bör kopplas samman med Ringleksvägen. Ägaren anser att föreslagna radhus inom fastighet Backeböl 1:446 ska placeras så att de inte reflekterar buller från Värmdöleden mot omkringliggande fastigheter och att föreslagna flerbostadshus ska ha placering som är fördelaktigt för området ur bulleraspekt samt estetiskt tilltalande. Ägaren anser även att vändplatsen på Grusbrinken bör om möjligt förläggas i nuvarande nivå för att förenkla tillgänglighet till aktuell fastighet. Ägaren menar att stigen norr om vändplatsen mot naturområdet ritats fel i planhandlingarna, och att granitstolpar måste placeras med precision, då ägaren har för avsikt att förvärva mark mot stigen.

*Planenhetens kommentar:* Frågor gällande kollektivtrafikförbindelser utanför planområdet behandlas inte inom pågående detaljplanearbete. Se vidare planenhetens kommentar på Baggensviks tomtägareförenings yttrande, s. 23.

Baggensviks tomtägareförening föreslås behålla ägandet av föreningens bryggor norr om Kustvägen. Se vidare planenhetens kommentar på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att förlänga Perstorpsvägen eller Solbrinken för att ansluta dessa med Ringleksvägen på grund av de dyra kostnader detta skulle medföra på grund av de topografiska förutsättningarna. Med hänsyn till att det är cirka 24 meter höjdskillnad mellan Grusbrinken och Boo Strandväg skulle det krävas trappor för att få tillgänglighet på befintlig stig. Kostnaden för anläggandet av sådan trappa bedöms vara för stor för att det ska vara motiverat att lägga på gatukostnaderna för området.

Efter samrådet har det utretts om föreslagna flerbostadshus och radhus genererar bullerreflexer som ger negativ påverkan på omkringliggande fastigheter. Beräknad ökning av

bullernivåerna vid befintlig bebyggelse till följd av ljusreflexer från föreslagen radhusbebyggelse inom fastighet Backeböl 1:446 är mycket begränsad, mindre än 0,5 dbA. För synpunkten gällande gestaltning av flerbostadshus, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5.

Exakt placering av förslagna granitstolpar regleras inte i detaljplanen, utan kommer att placeras utefter platsens förutsättningar i enlighet med den detaljprojektering som tagits fram efter samråd. Planförslaget möjliggör för markförvärv av en markremsa längs med berörd fastighet. Stigen kommer att gå utanför det markområde där planförslaget möjliggör markförvärv.

Planenheten bedömer att det inte är motiverat att göra avsteg från planprogrammet för sydöstra Boo genom att förlänga Perstorpsvägens vägsträckning ned mot Gösta Ekmans väg. Önskemålet har inte heller lyfts fram av vägföreningen som äger marken norr om detaljplanegränsen. Vägsträckan skulle bli mycket brant och kräva stora ingrepp och kostnader och planenheten bedömer nyttan av detta bli begränsad. Av liknande skäl bedömer planenheten heller inte en gång- och cykelväg vara motiverad att tillskapa. Enligt planförslaget förblir gällande naturstig som koppling mellan Perstorpsvägen och Gösta Ekmans väg samt mellan Solbrinken och Ringleksvägen.

65. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:475** anser att planbestämmelsen  $n_1$  inte ska omfatta delar av ägarnas fastighet, då det inom föreslaget  $n_1$ -område inte finns ädellövträd, utan enbart hägg och björk. Ägarna föreslår att vegetation med ädellövträd på andra sidan Evedalsvägen omfattas av  $n_1$  istället, där stora ekar växer.

**Planenhetens kommentar.** Området som anger ett skydd mot ädellövträd (markerat med  $n_1$  på plankartan) har reviderats efter samråd för berörd fastighet utifrån fastighetsägarens synpunkter. Fastigheten omfattas i granskningshandlingarna inte av något  $n_1$ -område.

66. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:525** anser att det finns skäl för ett delat huvudmannaskap på allmänna platser och önskar att grönområdena inom Baggenshöjdens tomtägareförening fortsatt ska tillhöra föreningen. Ägarna håller med om att grönområdet behöver göras mer tillgänglig, men anser att detta med fördel kan ske av föreningen själv.

**Planenhetens kommentar.** Se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

67. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:423** bestrider förslaget till detaljplan där fastigheten har markanvändning kontor. Ägaren anser att kommunen bör utreda närmare om fastigheten kan klara bullernivån för bostadsändamål dels med hänvisning till de nya bullerreglerna som träder i kraft 1 juli 2017 och dels möjlighet att vid nybyggnation klara kravet om att minst hälften av boningsrummen ska vara vända mot bullerdämpad sida.

**Planenhetens kommentar.** Bullernivåerna är mycket höga på platsen (uppemot 70 dbA). I samrådet föreslogs kontorsanvändning för berörd fastighet då fastigheten är utsatt för höga nivåer av buller som inte bedömdes uppfylla trafikbullerförordningen för

bostadsbyggnation enligt tidigare utförd bullerutredning. Bullerutredningen har efter samrådet uppdaterats då riktvärden för trafikbullernivåer har höjts och uppdaterats med ett förfinat kartunderlag. Enligt utredningens slutsatser så möjliggörs bostadsanvändning för fler fastigheter inom planområdet. Berörd fastighet bedöms vara lämplig för bostadsanvändning och i granskningshandlingarna föreslås därmed bostadsanvändning med samma generella byggrätt som för majoriteten av fastigheterna i området, se planbestämmelse e<sub>1</sub> på plankarta. Observera att krav på att uppfylla riktvärdena för buller kommer att ställas vid inlämnat bygglov vid ny- eller ombyggnad av huvudbyggnad.

68. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:810** har inkommit med två skrivelser. Ägarna anger att de önskar stycka fastigheten och önskar vidare kontakt med kommunen om fastighetsindelning samt gränsdragning mot Boo strandväg. Ägarna anser att markinlösen som görs för fastighet Backeböl 1:797 bör fortsätta i samma linje mot fastighet Backeböl 1:476. Ägarna menar att eftersom två nya infarter planeras från Boo strandväg kommer de ansöka om att höja marknivån på fastigheten till samma nivå som infarterna, och därmed behövs ingen slänt eller markintrång. Ägarna anser att avvattningslösningen bör ske mellan väg och trottoar. Ägarna anser även att kommunen bör göra ny bedömning av n<sub>1</sub>-området för värdefulla träd med prickmark på fastigheten då de menar att det endast finns två ekar inom området. Ägarna anser även att prickmarken längs Boo strandväg är felaktig och bör tas bort. Ägarna meddelar att de önskar förvärva en två meter bred markremsa mot fastighet Backeböl 1:502 och om kommunen inte avser använda marken kan de tänka sig förvärva hela ytan. Ägarna tycker att gränsen mellan enbostadshus och parhus på fastigheten ska dras om och kommer inkomma med nytt förslag. De anser att planbestämmelsen e<sub>8</sub> ska bytas till e<sub>2</sub> med fastighetsstorlek om 550 kvadratmeter för parhus. Ägarna menar även att de har två servitut för bryggor, ett vid Fiskebovägen och ett på Grundets vägförenings mark.

**Planenhetens kommentar.** Dialog har förts med fastighetsägaren om lämplig gränsdragning för tillkommande fastigheter för parhus. Förslaget har anpassats efter tomtens platsspecifika förutsättningar samt efter den minsta fastighetstorlek för parhus som planenheten har bedömt lämplig inom planområdet. Planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har reviderats efter samråd för att planstridighet inte ska uppnås. Enligt granskningshandlingarna regleras en minsta fastighetsstorlek för förslag till fastigheter för parhus till 550 kvadratmeter.

Förslag till markintrång samt släntintrång har justerats efter samrådet i enlighet med utförd detaljprojektering. Enligt granskningsförslaget så föreslås fortfarande ett markintrång längs en del av berörd fastighets gräns åt väst. Släntintrång (planbestämmelse z på plankartan) innebär att en begränsning införs i vilka åtgärder fastighetsägarna kan göra inom området samt att slänterna inte får skadas. Detta för att möjliggöra utbyggnad av angränsande kommunal gata. Om slänten inte behövs vid genomförandet kommer denna inte anläggas. Vägen inklusive trottoar kommer vid fastigheten Backeböl 1:810 avvattnas mot ett öppet dike på vägens västra sida (motsatt från fastighet Backeböl 1:810). När dagvatten leds till öppet dike ges bättre reningseffekt på dagvattnet än om det går i en dagvattenledning. Om avvattningslösningen skulle ske mellan trottoar och väg krävs brunnar med ledningssystem för att hindra från att dagvatten strömmar på vägbanan. Strömmande vatten längs med vägbanan

som inte omhändertas eller avvattnas kan leda till ishalka vintertid och ge onormalt vägsplitage.

Området som anger ett skydd mot ädellövträd (markerat med n<sub>1</sub> på plankartan) har reviderats efter samråd för berörd fastighet för att i granskningshandlingarna omfatta de ekar som mätts in på platsen efter samrådet. Två ekar har inte bedömts lämpliga att skydda med hänsyn till byggrätt för förslag till parhus samt att en ek låg inom föreslaget vägområde.

Planenheten bedömer att stigen söder om fastigheten inte bör tas bort. I planförslaget föreslås denna mark därmed förbli naturmark för att möjliggöra att ytan fortsättningsvis kan användas som genväg och naturstig för allmänheten.

Angående servitut för bryggor, se planenheten kommentar till Grundets vägförening s. 22. Se även planenhetens kommentar på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

69. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:583** anser att föreslaget släntintrång på fastigheten är orimligt stort, och att det begränsar användningen av fastigheten då de planerar plantera häck mot gatan.

**Planenhetens kommentar.** Det är idag en befintlig slänt inom fastigheten mot vägen. Fastighetsägarna har möjlighet att plantera häck mot gatan inom egen fastighet så länge som det inte påverkar vägens utformning eller stabilitet. Släntområdet (z-område på plankartan) innebär dock att fastighetsägaren inte har möjlighet att sänka marken eller göra stora schakt intill vägen. Se vidare planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Evedalsvägen som uppsamlingsgata*, s. 5.

70. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:605** invänder mot att den mark som ligger öster om fastigheten, och ägs av Grundets förening, exploateras till bebyggda fastigheter.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten har prövat lämpligheten för föreslagna villa- och parhusfastigheter på Grundets tomtägareförenings mark inom befintlig naturmark. Planenheten har gjort en avvägning mellan motstridande enskilda intresset och bedömer att det är lämpligt att exploatera berört naturområde med nya villa- och parhusfastigheter. Planenheten bedömer att berört område varken har höga rekreativa värden, eller höga naturvärden. Vidare bedömer planenheten att det är fördelaktigt att bostäder kan tillskapas på platsen utan nya vägdragningar eller betydande ingrepp i berört naturområdes topografi eller karaktär.

71. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:746** anser att planförslaget bör förtydligas avseende de individuella byggrätterna. Ägaren anser att det vore rättvist att även de befintliga permanenta bostäderna får utökad byggrätt. Ägaren anser att om de individuella byggrätterna inte faller inom föreslagna generell byggrätt ska det beskrivas hur dessa ”gynnas” motsvarande de som får utökade byggrätter. Ägaren anser även att byggnadsutformningen på föreslagna grupphus och flerbostadshus inte passar in i området och bör utformas så att de absorberar ljud istället för att reflektera det. Ägaren anser att komplementbyggnad bör få placeras närmre gata än i



förslaget och ägaren föreslår 2 meter. Ägaren anser även att det är märkligt att strandpromenaden inte går mellan vattnet och fastighet Backeböl 1:756 och Backeböl 1:755 med anslutning till en badstrand, vilket ägaren menar är mark som tillhör föreningen.

**Planenhetens kommentar.** Planenhetens bedömning är att den generella byggrätten är avvägd för att möjliggöra för permanentboende mot att bevara områdets karaktär. Syftet med de individuella byggrätterna är att huvudbyggnader som har tillkommit i laga ordning ska få vara kvar. De möjliggör inte för att befintliga byggnader ska kunna bli större utan endast bevaras genom att göras planenliga.

Planenheten bedömer att det inte är rimligt att ställa krav på ljudabsorberande fasader på byggnader där bebyggelsen inte förvärrar bullersituationen. För förslaget flerbostadshus längs med Evedalsvägen ställs dock krav på bullerdämpande fasad i granskningshandlingarna. Se vidare planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5.

Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att tillåta komplementbyggnader närmre gata än 6 meter. Planförslaget reglerar prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, 6 meter från gata, vilket planenheten bedömer bidra till att bevara områdets karaktär med ”hus i grönska” samt vilket även säkerställer att carports med mera inte uppförs så att backrörelser av bilar sker ut mot allmän gata.

Det stråk med allmän mark som mellan fastighet Backeböl 1:756 och strandlinjen sträcker sig mellan fastigheten och strandlinjen är inte tillräckligt brett för att nyttjas för strandpromenad, då kommunen avser att anlägga en tillgänglig strandpromenad med godtagbar bredd. Till samrådet hade inte strandlinjens sträckning mätts in, vilket har gjorts till granskningsskedet. Till granskningsskedet föreslås markremsan bli kommunal och planläggas som allmän platsmark natur, med hänsyn till att strandskyddet återinträder vid planläggning och kvartersmark därmed inte lämpar sig.

72. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:403, Backeböl 1:404 och Backeböl 1:405** anger att alla fastigheter inom planområdet som angränsar till vatten är sjötomter utom deras. Ägarna vill utöka fastigheterna en bit ut i vattnet. Ägarna menar att strandpromenaden gärna får vara kvar och tillgänglig. Ägarna anser vidare att buller från Värmdöleden är mycket högt på fastigheterna, och menar att Trafikverket hänvisar till kommunen. Ägarna vill att kommunen agerar mot Trafikverket för att minska ljudet genom att komplettera skärmarna längsmed hela bron. Fastighetsägarna anser att gatukostnaden ska ändras för fastigheterna, vilka bör klassas som permanentbostäder.

**Planenhetens kommentar.** Enligt planförslaget så möjliggörs det, såsom idag, för allmänheten att nå badet söder om fastigheterna från strandlinjen. Planenheten gör bedömningen att det allmänna intresset att fortsättningsvis kunna röra sig längs med strandlinjen på de delar som idag är tillgängliga överväger det enskilda intresset att utöka berörda fastigheter mot vattnet. Naturmarken nedanför berörda fastigheter omfattas idag utav strandskydd och kommunen bedömer inte att det finns särskilda skäl för ett

upphävande av strandskyddet. Planförslaget innebär att strandområdet blir mer tillgängligt genom en viss upprustning av strandpromenaden.

Vad gäller dialogen med Trafikverket så är det något som kommunen arbetar med generellt, men inget som hanteras inom detta planarbete. För ett vidare resonemang se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Bulleråtgärder längs Värmdöleden*, s. 3. Synpunkter på gatukostnadsutredning kommenteras i samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning.

73. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:471** anser att förslaget  $n_1$ -område för skyddsvärda ädellövträd inte behöver vara så stort, då det endast står en ek på gränsen mot fastighet Backeböl 1:407. Ägarna motsätter sig förslaget att göra genomfartsväg från Uppstigen till Boo strandväg, men ser gärna upprustning av gångväg. Ägarna är oroliga att förslagen utformning av flerbostadshus inom fastighet Backeböl 1:452 och Backeböl 1:619 istället för att skapa bullerskydd bidrar till ökat buller. Ägarna tycker att det är oseriöst att säga att fastigheten Backeböl 1:474 är viktig för landskapsbilden och samtidigt föreslå en stor volym tvärs över gatan. Ägarna anser att förtätning är bra, men att det ska ske varsamt och i stil med befintlig bebyggelse. Ägarna anser även att utbyggd kollektivtrafik är viktigt och föreslår ny busshållplats längs motorvägen i höjd med Evedalsvägen, samt att gångstigen bör förtydligas mellan Baggensviksvägen och Persvägen.

**Planenhetens kommentar.** Området som anger ett förbud mot fällning av ädellövträd och tallar (markerat med  $n_1$  på plankartan) har reviderats efter samråd för berörd fastighet. I granskningshandlingarna omfattar planbestämmelsen enbart den ek fastighetsägaren hänvisar till.

Uppstigen föreslogs i samrådshandlingarna förlängas till Boo strandväg för att säkerställa framkomligheten för sopbil. Detta för att undvika en vändplan anpassad för sopbilens framkomlighet och därmed stora markintrång på intilliggande fastigheter. Efter samrådet har planförslaget reviderats och förslag till att göra Uppstigen till en genomfartsgata har utgått efter dialog med angränsande fastighetsägare. Granskningsförslaget utgår från gällande vägsträckning med en vändplan för personbil norr om fastighet Backeböl 1:801. En gemensam uppställningsplats för sopkärl för fastigheterna på Uppstigen planeras längs Evedalsvägen, se planbestämmelse  $E_3$  på plankarta. Norr om vändplanen föreslås naturmark och bevarande av befintlig naturstig.

Frågor gällande kollektivtrafikförbindelser utanför planområdet behandlas inte inom pågående detaljplanarbete. Se vidare planenhetens kommentarer på Baggensviks tomtägareförenings yttrande, s. 23.

Gångstigen mellan Baggensviksvägen och Persvägen föreslås bevaras som en naturstig på naturmark.

Planenheten bedömer att byggnaden inom fastighet Backeböl 1:474 har ett kulturhistoriskt värde med en hög tidstypiskhet som är värdefull för landskapsbilden. En stor del av fritidsbebyggelsen i området har rivits eller byggts om kraftigt, men ett fåtal fritidshus och stugor har bevarat sin ursprungliga karaktär. Dessa stugor har ett kulturhistoriskt värde som

är kopplade till socialhistoriska och byggnadshistoriska värden genom de olika utvecklingsskedena. Området karaktäriseras utav bebyggelse från olika epoker som bildar olika årsringar. För ett vidare resonemang se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5.

74. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:431 och 1:432** önskar att byta markintränet i planförslaget mot en markremsa mot allmanningen norr om fastighet Backeböl 1:432.

**Planenhetens kommentar.** Någon kvittning av mark görs inte av kommunen i genomförandeskedet. Planenheten bedömer att intresset av att den allmänna naturmarken norr om fastigheterna ska bevaras som naturmark överväger det enskilda intresset att en privat fastighetsägare förvärvar marken. Delar av naturmarken norr om fastigheterna ligger inom strandskyddat området och kommunen bedömer att det inte finns särskilda skäl för upphävande av strandskyddet. Förslaget markinträng bedöms inte heller påverka nuvarande fastigheters användning, då infart och angöring sker mot Grankottsvägen. Fastigheterna kommer att kunna avstyckas och nya infarter angöras mot Boo Strandväg.

75. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:809** är positiva till att området planläggs för upprustat vägnät och kommunalt VA. Ägarna anser dock att planförslaget medger alltför stor exploatering. Ägarna ifrågasätter planenhetens bedömning att det inte behövs en miljökonsekvensbeskrivning, trots att det ligger en småbåtshamn inom planområdet. Ägarna anser att det borde gjorts en naturvärdesinventering och ifrågasätter kommunens bedömning att planförslaget tillgodoser riksintresset för kust och skärgård. Ägarna anser att planförslaget strider mot översiktsplanen avseende att gröna kilar ska bevaras, då det föreslås bebyggelse på naturområdet mellan Ekbackavägen och Rosbrinken. Ägarna anser att detta även innebär att värdefull natur går förlorad och att det är dåligt att en allmän plats med fin utsikt blir privat naturmark. Ägarna menar att föreslagen skaftväg mellan fastighet Backeböl 1:604 och 1:809 har stora höjdskillnader vilket gör den dyr att anlägga och underhålla samt kommer innebära störning för fastighetsägarna. Ägarna anser även att föreslagen bestämmelse om markklov för fällning av träd inte har goda effekter, då sanktionerna mot att bryta föreskrifterna inte tycks vara tillräckligt avskräckande.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkten gällande förslagets exploateringsgrad, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5.

Det har inte genomförts någon naturvärdesinventering under planprocessen. Kommunstyrelsen antog startpromemorian för projektet med kompletteringen att de inventeringar av natur som gjorts tidigare skulle vara tillräckliga. Planprogram för Sydöstra Boo pekar ut områden med ädellövsträd, vilket i planförslaget har använts som underlag för föreslagna planbestämmelser gällande skydd av värdefulla träd. Efter samrådet har ekar inom berörda områden med ädellövsträd mätts in i syfte att begränsa områdena med skyddsbestämmelser så att de överensstämmer med exakt placering av värdefulla ekar. Värdefulla ekar skyddas på plankartan med planbestämmelse n<sub>1</sub>. Planbestämmelsen har efter samrådet justerats i syfte att få en bättre rättsverkan i bygglovsskedet och för att även omfatta träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark.

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

Planenheten bedömer att riksintresset för kust och skärgård tillgodoses i planförslaget. I syfte att försöka bevara området kulturhistoriska värden och den lummiga grönska som dominerar vyn från vattnet medges endast en försiktig förtätning för de områden som är synliga från vattnet. På platser med ny exploatering där utblickar finns mot vattnet, föreslås träd skyddas med hänsyn till områdets karaktär och riksintresset. Planenheten bedömer vidare att planförslaget är i enlighet med kommunens översiktsplan. Naturområdet mellan Ekbackavägen och Rosbrinken är av begränsad storlek. Planenheten bedömer att exploatering med villatomter i naturområdet påverkar grönstrukturen och spridningskorridorer lokalt, men att detta inte strider mot översiktsplanens intentioner att stärka och utveckla gröna kilar och värdekärnor. Planenheten har prövat lämpligheten för föreslagna villa- och parhusfastigheter inom befintlig naturmark. Planenheten har gjort en avvägning mellan motstridande enskilda intressen och bedömer att det är lämpligt att exploatera berört naturområde med nya villa- och parhusfastigheter. Planenheten bedömer att naturmarken varken har höga rekreativa värden eller höga naturvärden. Vidare bedömer planenheten det vara fördelaktigt att tillkommande bostäder kan tillskapas på platsen utan nya vägdragningar eller betydande ingrepp i berört naturområdes topografi eller karaktär. Planenheten bedömer att förslagen skafsväg mellan fastighet Backeböl 1:604 och 1:809 har erforderlig bredd och lutning för att fungera som angoringsväg till de två föreslagna villafastigheterna.

76. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:622** anser att det på föreslagna park vid Fiskebovägen inte ska planteras träd och buskar som skymmer sikten mot vattnet. Ägarna anser att föreslagna eldplats ligger för nära bebyggelse och fruktträd och undrar om den verkligen behövs samt anser att lekredskapen är placerade för nära fastigheterna Backeböl 1:622 och 1:502. Ägarna anser att det är viktigt att behålla områdets karaktär. Ägarna menar att de har servitut för brygga, och anser att föreningen bör få arrendera utan kostnad under minst 50 år. Ägarna förutsätter att fiskerätten fortsätter gälla utan inskränkning. Ägarna föreslår annan dragning av VA-ledningar än i planförslaget, med anslutning från ängens norra del. Ägarna anser även att dagvatten från Boo strandväg, Grankottsvägen och Brunnsbacken inte bör belasta dagvattennätet vid ängen utan fortsättningsvis gå österut som tidigare.

**Planenhetens kommentar.** Parkens utformning regleras inte i detaljplanen, men avses att anläggas i enlighet med den detaljprojektering som tagits fram efter detaljplanens samråd. Se vidare planenhetens kommentar på yttrande från ägare till fastighet Backeböl 1:502, s. 37.

I samband med att området byggs ut i enlighet med planförslaget kommer karaktären av äldre fritidshusområde omvandlas till en mer förtätad villastruktur.

Gällande båtplatser, se planenhetens kommentar på Grundets vägförenings yttrande, s. 22. Fastighetens rättigheter hanteras enligt redogörelse i genomförandebeskrivningen. Se vidare planenhetens kommentar på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

En särskild utredning och projektering har utförts för att få till en god dagvattenlösning inom planområdet innan vattnet når Baggensfjärden. Enligt utredningen blir det ett renare dagvatten och mindre risk för översvämning efter anläggningarna är utbyggda. VA-anläggningens ledningsdragnings regleras inte i detaljplanen. Projektering görs parallellt i planprocessen för att underlätta utbyggnaden av den allmänna VA-anläggning inom planområdet. Alla fastighetsägare har getts möjlighet under år 2018 att inkomma med synpunkter av VA-huvudmannens föreslagna läge.

77. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:614** önskar VA-anslutning mot Boo strandväg, då markförhållandena är bättre än vid infarten mot Ekbackavägen.

*Planenhetens kommentar:* Anslutningspunkt för vatten- och avlopp regleras inte i detaljplanen. VA-projekterings dragnings är en process som ligger utanför detaljplaneprocessen, men görs parallellt för att underlätta utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp inom planområdet. Alla fastighetsägare har getts möjlighet under år 2018 att inkomma med synpunkter av VA-huvudmannens föreslagna läge. Det är VA-huvudmannen som beslutar om önskemål från fastighetsägare kan uppfyllas.

78. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:198** anser att utökningen av planområdet utmed Boo strandväg fram till korsningen med Liljevalchsvägen är omotiverad. Ägarna föreslår att tidigare plangräns följs och att bom som kan forceras av utryckningsfordon sätts upp som förhindrar genomfart av fordon. Ägarna anser även att en breddning av vägarna innebär en hastighetshöjning som är negativ. Ägarna menar även att genom planförslaget hamnar deras befintliga hus närmre fastighetsgräns än i detaljplanen föreskrivna avstånd. Ägarna anser även att en breddning av vägen kommer ha negativ inverkan på trivsel på tomten och önskar möte med beslutande innan beslut fattas.

*Planenhetens kommentar:* Kommunens bedömning är att gatan inte får en tillfredsställande säkerhet om den avslutas mitt på vägkrönet och gatan dras därför fram till korsningen. Själva gatuområdet breddas marginellt, det är i huvudsak för gångbanan som vägen breddas. Terrängen är mycket kuperad, vilket gör det svårt att få till schakt för både väg och VA utan att göra intrång på fastigheterna. Byggnaden på aktuell fastighet ligger nära fastighetsgränsen idag och gatan kommer förses med stödmurar och vägräcken för att minska olycksrisken. Då fastighetens areal utanför vägområdet inte ingår i planområdet innebär planförslaget inte att befintlig huvudbyggnad blir planstridig avseende avstånd till fastighetsgräns.

79. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:199** anser att utökningen av planområdet utmed Boo strandväg fram till korsningen med Liljevalchsvägen är omotiverad, främst med skälet att den är privat. Ägarna anser att det inte är nödvändigt att bredda vägen för VA-förläggning i gatan. Ägarna föreslår att tidigare plangräns följs och att bom som kan forceras av utryckningsfordon sätts upp som förhindrar genomfart av fordon. Ägarna anser även att en breddning av vägarna innebär en hastighetshöjning som är negativ. Ägarna anser även att en breddning skulle innebära fällning av en stor ek som ägarna menar är klassad som särskilt skyddsvärd i Länsstyrelsen Rapport 2016:7 – Särskilt skyddsvärda träd.

**Planenhetens kommentar.** Gällande förslag till förlängning av Boo strandväg, se planenhetens kommentarer på synpunkt från fastighet Backeböl 1:198, s. 52. Enligt utförd detaljprojektering så kommer en ek i anslutning till fastighet behöva tas ner för att gångbana ska kunna tillskapas. Kommunen bedömer inte att eken är särskild skyddsvärd och gör avvägningen att intresset av att utveckla Boo strandväg till en uppsamlingsgata överväger intresset att bevara eken.

80. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:454** anser att det inte behövs dyra bredare vägar med gångbanor. Ägaren motsätter sig att nya bostäder tvingas fram via delning av tomter på grund av extrema avgifter. Ägaren framför att trafiksituationen i länet redan är ansträngd. Vidare framför ägaren att grannfastighetens förskoleverksamhet sänker värdet på ägarens fastighet samt att förskolans verksamhet orsakar extrem trafik och oljud. Ägaren anser att förskolan måste minska till de 8–10 barn som informerades om vid bildandet av förskolan. Vidare framför ägaren att anlägga ett avloppssystem med pumpar och frostvakter inte är miljövänligt. I övrigt anser ägaren att informationen från kommunen är förvirrande och svåröverskådlig.

**Planenhetens kommentar.** Föreslagen gatustruktur i området är i enlighet med planprogrammet för sydöstra Boo. Vägnätet har bitvis relativt dålig standard med begränsad sikt och begränsat med utrymme för körbanor och gångbanor. Vägnätet föreslås byggas ut med kommunal standard gällande bland annat bärighet, för att möjliggöra för utbyggnad av kommunala ledningar för VA under mark. Gatubredder har anpassats till platspecifika förutsättningar, på en del platser krävs dock inlösen och släntintrång av privata fastigheter för att gator ska förbättras gällande bland annat framkomlighet för sopbil och godtagbar sikt i korsningar. Planenheten bedömer att trafikseparering mellan gångtrafikanter och körbana är motiverad på föreslagna uppsamlingsgator av trafiksäkerhetsskäl.

Gällande förslag till förskola så hänvisas till planenhetens kommentar på yttrande från ägare fastighet Backeböl 1:460, s. 28.

Gällande avloppssystem så bedömer kommunen att ett självfallssystem på frostfritt djup är önskvärt, men inte alltid den bästa och möjliga lösningen med avseende på bland annat topografiska förutsättningar.

Ingen fastighetsägare kommer att tvingas stycka sin fastighet. Planförslaget möjliggör enbart för avstyckning för fastigheter där ägaren önskat stycka sin fastighet.

Planenheten arbetar för att informationen ska vara lättillgänglig och överskådlig, men har förståelse för att det är mycket information som ligger på kommunens hemsida gällande pågående planarbete.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

81. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:194** önskar att det avtalsservitut för tillfartsväg som idag finns på fastigheten Backeböl 1:497 till förmån för fastighet Backeböl 1:194 ska övergå till att gälla mellan kommunen och Backeböl 1:194. Detta till

skillnad mot planförslaget som föreslår att fastighet Backeböl 1:194 utökas med aktuell tillfartsväg. Ägarna föreslår som alternativ att kommunen ingår som huvudman likt övriga vägar i detaljplanen. Vidare anser ägarna att föreslagen utformning av Perstorpsvägen och vändplats försvårar framkomligheten till fastighet Backeböl 1:194. Ägarna föreslår en förlängning av Perstorpsvägen till Gösta Ekmans väg, norr om planområdet, då detta skulle avlasta Evedalsvägen på trafik, alternativt anlägga gång- och cykelväg för att sammanbinda gatorna.

**Planenhetens kommentar.** När kommunen övertar föreningens naturmark och blir huvudman för allmän plats kommer avtalsservitut inom allmän plats att upphävas. För att säkerställa tillfart till fastigheten för framtiden och för att möjliggöra överlåtelse av marken föreslås vägen fram till fastigheten planläggas som kvartersmark. Vägen nyttjas enskilt och är en enskild anläggning som driftas av en fastighetsägare och vägen bör därför inte vara en del av allmän plats och naturmark. Redan i dagsläget är vägen den enskilde fastighetsägarens och fastighetsägaren har underhålls- och driftansvaret. Fastighetsägaren kommer fortsatt ha ett servitut över nämnt område för rätt till väg även efter detaljplanens antagande. Kommunen löser heller inte in kvartersmark utan allmän platsmark, vilket gör att förhållandet i princip kommer kvarstå.

Planenheten bedömer att det inte är motiverat att göra avsteg från planprogrammet för sydöstra Boo genom att förlänga Perstorpsvägens vägsträckning ned mot Gösta Ekmans väg. Se vidare planenhetens kommentarer på yttrande från ägare till fastighet Backeböl 1:435, s. 44.

82. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:95** anser att det är positivt att området förtätas, framför att det är lite dött på lekplatser och bad i dagsläget samt framför att det är bra med förlängning av Rosbrinken och en ordentlig vändplan. Ägaren önskar köpa till mark så att befintligt hus hamnar 4,5 meter från tomtgräns istället för dagens två meter, detta för att inte stöta på eventuella bygglovsproblem. Ägaren önskar vidare att stigen mellan Rosbrinken och Boo strandväg bör dras en bit från ägarnas tomtgräns. I dagsläget går den in en bit på tomten på ett par ställen. Ägaren anser att kommunen ska försöka ställa lite högre krav på utformningen av flerbostadshuset vid Solbrinken/Gustavsviksvägen och att det måste gå att lösa buller utan ett loftgångshus. I övrigt anser ägaren att det är ett bra planförslag och uppmanar kommunen att hålla tidplanen.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att fastighetsägaren förvärvar mark norrut, då ytan krävs för vändplan för Rosbrinken och för stig ner till Boo strandväg i enlighet med utförd detaljprojektering. Stigen har i enlighet med fastighetsägarens synpunkter dragits utanför fastighetsgränsen i enlighet med utförd detaljprojektering på naturmark. Gällande förslag till flerbostadshus, se vidare planenhetens kommentar på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5.

Planenheten arbetar för att hålla tidplanen med antagande av planen under tredje kvarteret 2019. Eventuell förändring av tidplanen meddelas via kommunens hemsida för projektet.

83. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:612** anger att befintlig elstolpe och brevlåda på fastigheten kommer behöva flyttas till en ny infart och frågar om kommunen gör

detta. Ägarna önskar vidare att den nya infarten görs så stor att en personbil och carport får plats innanför stödmurarna.

*Planenhetens kommentar.* Frågan regleras inte i detaljplanen. Fastighetsägarnas synpunkter har beaktats under detaljprojektering.

### Synpunkter inkomna efter samråd tidens utgång

1. **Baggensviks tomtägareförening** har inkommit med fyra skrivelser efter samråd. Föreningen begär överläggningar om radhusbebyggelse för fastigheterna Backeböl 1:452, Backeböl 1:619 och Backeböl 1:443 samt delar av föreningens och Baggenshöjdens allmänningar med bebyggelse över Evedalsvägen.

Föreningen framför att vissa medlemmar kraftigt ifrågasätter föreslaget flerbostadshus inom fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619. Föreningen framför vidare att det är av stor vikt att behålla karaktären på området och anger att radhus bättre smälter in i miljön. Föreningen anser inte att planförslaget har nyttjat möjligheten att skapa en effektiv bullerdämpning. Föreningen föreslår radhus på föreningens mark, söder om Värmdöleden, under förutsättning att fastighet Backeböl 1:443 är med på förslaget och att förslaget samordnas med fastigheter Backeböl 1:452 samt 1:619. I en kompletterande skrivelse framför föreningen att fastighet Backeböl 1:443 är med på förslaget samt bifogar en ritning över föreningens förslag till radhus på platsen. Föreningen framför att radhusen kommer att bilda en bullerdämpande skärm mot motorvägen och framför att arkitekturen är viktig. Föreningen framför även att det vore fördelaktigt om radhus uppfördes inom fastighet Backeböl 1:497, söder om Värmdöleden, utanför planområdet. Föreningen föreslår vidare radhusbebyggelse som kan fungera som bullerskydd norr om Värmdöleden. Föreningen föreslår att en del av Perstorpsvägen eventuellt flyttas för att ge ökat utrymme för flerbostadshuset. Föreningen föreslår att fastigheterna Backeböl 1:557, Backeböl 1:559 och Backeböl 1:540 även planläggs för radhusbebyggelse. Föreningen föreslår vidare att kommunen prövar en ändrad placering av förskolan på Baggensviksvägen. Föreningen framför att förskolan inte har tillräckligt med parkering och plats för hämtning och lämning och upplyser om att när förskolan etablerades fanns ett löfte om att det bara skulle vara ett tiotal barn. Föreningen föreslår en ny placering av förskolan på föreningens mark vid Boo strandväg mellan fastigheterna Backeböl 1:433 och Backeböl 1:197.

Föreningen tydliggör även önskemål om att behålla huvudmannaskapet för vissa anläggningar. Föreningen önskar behålla området naturmark norr om Grusbrinken, området naturmark söder om Evedalsvägen, området i anslutning till föreningens hamn samt området i anslutning till föreningens badplats. Beträffande de två första områdena framför föreningen att dessa områden är intressanta för bebyggelse. Föreningen står fast vid förslaget att bebygga området naturmark norr om Grusbrinken och samordna tillfartsvägen med angränsande fastighetsägare. Föreningen framför att de har reviderat förslaget och föreslår radhus/villor enbart på den översta delen av området för att spara del av området och samtidigt göra det lättillgängligt som rekreatjonsområde.



Föreningen framför att de även i framtiden avser att ha en hamn/båtklubb för medlemmarna i föreningen och framför att de rättsliga förhållandena blir enklare och tydligare om föreningen får behålla marken i anslutning till hamnen. Föreningen bifogar en skiss över hur föreningen önskar förlänga en av bryggorna i hamnen. Föreningen framför vidare att både hamnen och badplatsen är av vikt för den fortsatta sammanhållningen inom föreningen.

Föreningen står fast vid föreningens förslag till bebyggelse söder om Evedalsvägen på befintlig yta i närhet till parken vid Fiskebovägen. Föreningen önskar i andra hand att behålla huvudmannskapet för detta markområde. Föreningen står även fast vid föreningens förslag till en byggrätt för villa i två våningar söder om korsning Brunnsbacken/Kustvägen, alternativt för en industrifastighet med bostadsdel. Föreningen redovisar ett alternativt förslag till radhusbebyggelse inom naturområdet norr om Grusbrinken som föreslår radhusbebyggelse.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkten gällande förslag till flerbostadshus, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5.

Ägaren till fastighet Backeböl 1:443 och Baggenshöjdens tomtägareförening, ägare till fastighet Backeböl 1:497, har inte inkommit med förslag om bebyggelse, varken söder eller norr om Värmdöleden, inom den egna marken. I det yttrande föreningen inkom med den 6 juli 2018 så anges att ägaren till fastighet Backeböl 1:443 tillstyrker förslaget. Planenheten vill påpeka att med hänsyn till olycksrisk och Värmdövägens riksintresse så bör ny bostadsbebyggelse inte planeras närmare än 30 meter från Värmdöledens körbanekant. Mot denna bakgrund har planenheten svårt att se hur radhusbebyggelse skulle kunna inrymmas på platsen. En större del av ytan där föreningen föreslår radhus är lågt belägen i terrängen med avrinning från Värmdöleden i riktning mot området. Detta gör även ytan utsatt ur ett olycksriskperspektiv, då Värmdöleden utgör primärled för farlig godstrafik. En del av ytan föreslås enligt planförslaget som yta för dagvattenmagasin. Planenheten har under samrådet samt tidigare i planprocessen dock inte tagit del av något förslag på radhusbebyggelse från markägarna och har därmed inte studerat förslaget i detalj.

Gällande förslag till förskola så hänvisas till planenhetens kommentar på yttrande från ägare till fastighet Backeböl 1:460, s. 28.

Planenheten har under planprocessen prövat förslag till förskola på föreningens mark mellan fastigheterna Backeböl 1:433 och 1:197. Planenheten bedömer att platsen inte är lämplig för en förskola, bland annat på grund av platsens stora höjdskillnader och svårigheten att utforma skolgård och lösa angöring.

Se vidare planenhetens kommentar på föreningens synpunkter inkomna under samrådstiden, s. 23. Se även planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar* s. 4.

2. **Ägaren till Backeböl 1:516** anser att skogen ovanför Lillsvängen samt naturens betydelse i allmänhet bör bevaras. Vidare anser fastighetsägaren att det bör tas

hänsyn till att fastigheterna på Lillsvängen tidigare betalat cirka 91 000 kronor per fastighet för vägen och ägaren önskar därmed betala en lägre gatukostnad.

**Planenhetens kommentar.** Naturområdet söder om Lillsvängen bevaras enligt planförslaget. Planförslaget reglerar skydd av värdefulla ädellövträd längs med allmänna stråk ned mot vattnet, samt utökad lovplikt för trädfällning inom dessa områden. Synpunkter på planförslaget tillhörande gatukostnadsutredning besvaras i samrådsredogörelsen för gatukostnaderna.

3. **Ägaren till Backeböl 1:756** önskar diskussion med kommunen om någon form av verksamhet eller dagvattenåtgärd ska utföras på ägarens mark. Ägaren motsätter sig all form av markpåverkan innan en diskussion förts.

**Planenhetens kommentar.** Planbestämmelse u<sub>2</sub> föreslogs i samrådshandlingarna i fastighetens norra del för att möjliggöra för avvattning av dagvatten i form av dike eller underjordisk dagvattenledning. Förslag till u-område har tagits bort i granskningshandlingarna, då andra alternativ till hantering av dagvatten studerats i utförd detaljprojektering.

4. **Ägaren till Backeböl 1:456** har inkommit med förslag till styckning av berörd fastighet. Enligt förslaget blir den avstyckade tomten mindre än det som blir kvar av den befintliga och ägaren framför att fördelen med utformningen av den nya tomten är att bägge fastigheterna kommer att ha plana ytor.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten bedömer att avstyckning av berörd fastighet inte är lämplig med hänsyn till fastighetens begränsade storlek och höjdskillnader. Enligt fastighetsägarens förslag till avstyckning så blir den avstyckade fastigheten mindre än 900 kvadratmeter. Styckning för en ny fastighet innebär, förutom ny huvudbyggnad, även att det tillåts komplementbyggnader, Attefallshus, friggebod, hårdjord infart och parkering samt altaner. Ny fastighetsgräns ska anpassas till ett avstånd till närmsta huvudbyggnad på 4,5 meter. Den västra delen av fastigheten som fastighetsägaren önskar att stycka av har stora höjdskillnader och en betydande del av fastigheten bedömer planenheten inte vara byggbar eller möjlig att nyttja för vistelseytor. Mot denna bakgrund så bedömer planenheten att förslag till styckning inte är lämplig eller i enlighet med områdets karaktär.

5. **Ägaren till Backeböl 1:613** framför att en del av fastigheten som gränsar till Boo strandväg bör vara möjlig för kommunen att köpa utan att uppfarten på fastigheten påverkas, under förutsättning att fastighetsägaren då får förvärva en lika stor markbit väster om fastigheten.

**Planenhetens kommentar.** Enligt planförslaget föreslås ett markintrång för berörd fastighet för att möjliggöra för utbyggnad av kommunal gata längs med Boo strandväg. Boo strandväg är idag smal och har dålig sikt på delsträckor, vilket har föranlett förslag till en ökad vägbredd som påverkar berörd fastighet. Väster om berörd fastighet föreslår fastighetsägaren, Grundets vägförening, att utveckla marken för nya villafastigheter. Planenheten bedömer det lämpat att föreslå nya villafastigheter på platsen bedömer vidare att detta intresse väger tyngre än intresset att ägaren till berörd fastighet ges möjlighet att förvärva marken.

6. **Ägaren till Backeböl 1:810** framför att det finns ett bygglov för berörd fastighet för en komplementbyggnad som överskrider den byggrätt för komplementbyggnad som planförslaget reglerar. Fastighetsägaren önskar att byggrätten anpassas till befintlig komplementbyggnads mått.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten bedömer att det är lämpligt att göra befintlig komplementbyggnad planenlig. Byggrätten har anpassats efter samråd för att inrymma befintlig byggnads mått.

7. **Ägaren till Backeböl 1:797** har inkommit med förslag till styckning av berörd fastighet samt förslag om tillköp av del av stråket naturmark väster om fastigheten.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten bedömer inte avstyckning av berörd fastighet är lämplig med hänsyn till befintlig huvudbyggnads storlek och placering. Planförslaget reglerar en byggrätt för berörd fastighet som är större än den generella byggrätten för planområdet. I samrådet så reglerades denna byggrätt till 210 kvadratmeter byggnadsarea, vilket tyvärr visat sig vara felaktigt, då det inte inkluderade hela den befintliga huvudbyggnadens areal. Till granskningsskedet har byggrätten reviderats för att möjliggöra att befintlig huvudbyggnad (byggnadsarea på 270 kvadratmeter) samt komplementbyggnad (byggnadsarea på 110 kvadratmeter) blir planenlig. Planenheten bedömer att en mindre yta naturmark bör bevaras för att möjliggöra för en naturstig mellan Uppstigen och Boo strandväg. Den avstyckade delen av fastigheten skulle bli begränsad i storlek med en areal på cirka 1000 kvadratmeter, även om fastighetsägaren förvärvar del av stråket naturmark. Med hänsyn till befintlig huvudbyggnads storlek, samt placering, centrerad på fastigheten bedömer planenheten att det inte är lämpligt att stycka fastigheten. En avstyckning av fastigheten skulle medföra en exploateringsgrad som planenheten bedömer avvika kraftigt från övriga villafastigheter i området. Planenheten bedömer vidare att andelen hårdgjord yta skulle bli för omfattande vid en styckning av fastigheten, vilket skulle leda till planstridighet ifråga om andel hårdgjord yta i enlighet med planbestämmelse gällande dagvatten.

8. **Boende på Ringleksvägen 31a** önskar att allmanningen vid Ringleksvägen bevaras och ifrågasätter Eriksviks tomtägareförenings förslag till villabebyggelse inom området. Boende ifrågasätter även att enbart en liten del av tomtägareförenings mark föreslås för bostadsbebyggelse.

*Planenhetens kommentar.* Efter samrådet har planförslaget reviderats så att föreningens tomter med naturmark inte längre ingår i planförslaget. Planenheten föreslår att inte pröva tomten med föreningens naturmark för bostäder i denna detaljplan, plangränsen föreslås ändras.

9. **Baggenshöjdens samfällighetsförening** motsätter sig kommunalt huvudmannskap för föreningens naturmark.

*Planenhetens kommentar.* För synpunkten gällande huvudmannskap, se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Huvudmannskap för allmän platsmark och enskilda anläggningar*, s. 4.

10. **Ägare till fastighet Backeböl 1:535** har inkommit med en förfrågning om styckning av fastigheten.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten bedömer att avstyckning av berörd fastighet inte är lämplig med hänsyn till fastighetens begränsade storlek och stora höjdskillnader. Enligt fastighetsägarens förslag till avstyckning så blir den avstyckade fastigheten mindre än 900 kvadratmeter. Styckning för en ny fastighet innebär, förutom ny huvudbyggnad, en högre exploateringsgrad. Fastigheten har stora höjdskillnader och en betydande del av fastigheten bedömer planenheten inte vara byggbar eller möjlig att nyttja för vistelseytor. Stora ingrepp skulle krävas för att tillskapa tillfartsväg till den nya fastigheten. Mot denna bakgrund så bedömer planenheten att förslag till styckning inte är lämplig eller i enlighet med områdets karaktär.

11. **Ägare till fastighet Backeböl 1:543** tar tillbaka önskemålet om avstyckning

*Planenhetens kommentar.* Planenheten har beaktat synpunkten och reviderat planförslaget så att förslag till avstyckning av fastigheten utgår i granskningshandlingarna.

12. **55 medlemmar i Baggensviks tomtägareförening** har inkommit med ett yttrande där medlemmarna motsätter sig den stora exploateringen i området. Medlemmarna framför att fyra av medlemmarna är direkta grannar med fastigheterna Backeböl 1:452 och Backeböl 1:619. Medlemmarna föreslår att kommunen istället planlägger radhus, eller annan mindre exploatering inom fastigheterna. Medlemmarna framför att två medlemmar i föreningen sålt fastigheterna Backeböl 1:452 och Backeböl 1:619 för att sedan flytta från området. Medlemmarna framför att det är viktigt att den ursprungliga miljön förbättras och inte försämras. Medlemmarna hänvisar till insändare i Nacka Värmdö posten som uttrycker problematiken med förslag till flerbostadshus.

*Planenhetens kommentar.* Se planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubriken *Förslag till flerbostadshus*, s. 5.

## Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Utformningen av parken vid Fiskebovägen har reviderats, vilket framgår av illustrationen i planbeskrivningen.
- En ny utformningsbestämmelse har lagts till plankartan som reglerar gestaltning av förslag till radhus samt flerbostadshus (planbestämmelse f<sub>4</sub>).
- Bullerutredning för planområdet har uppdaterats med en ny modell samt uppdaterad förordning om trafikbuller. Planbestämmelse gällande buller har justerats utefter de nya riktlinjerna.
- Uppdaterad bullerutredning har föranlett ändringar i markanvändning för fastigheterna Backeböl 1:559, Backeböl 1:557, Backeböl 1:540 och Backeböl 1:423, från kontorsanvändning till bostadsanvändning.
- Bullerreflexer från förslag till radhus samt flerbostadshus har utretts. En planbestämmelse har lagts till föreslaget flerbostadshus inom fastigheterna Backeböl 1:519 och Backeböl 1:452. Bestämmelsen reglerar att del av fasad ska utföras med

bullerdämpande fasad för att undvika all form av försämring av bullersituationen för omkringliggande fastigheter.

- Förslag till avstyckning utgår för fastigheten Backeböl 1:430, efter begäran av fastighetsägaren.
- Förslag till två nya bostadsfastigheter, i samrådshandlingarna föreslagna inom Eriksviks tomtägareförenings mark, fastighet Backeböl 1:775 (längs Ringleksvägen), har utgått ur planområdet.
- Bebyggelsefritt avstånd till Värmdöledens yttersta vägkant har ökats från 25 till 30 meter inom hela planområdet.
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelser avseende olycksrisk gällande placering av friskluftsintag, utrymningsvägar och brandteknisk klassning av fönster och fasad.
- Planbestämmelser gällande skydd av träd har reviderats på plankartan. Planbestämmelse  $n_2$  har utgått och ersatts med planbestämmelse  $n_1$ , vilket har justerats ifråga om formulering och omfattning.
- Ett antal mindre ytor med naturmark har planlagts för bostadsanvändning för att möjliggöra för fastighetsreglering till angränsande fastigheter. Detta gäller naturmark i anslutning till fastigheterna Backeböl 1:73, Backeböl 1:466, Backeböl 1:467, Backeböl 1:591 och Backeböl 1:423.
- Planområdets avgränsning har reviderats så att Värmdöleden till granskningskedet ingår i planområdet med en administrativ planbestämmelse som reglerar att samtliga områdesbestämmelser upphävs inom området (planbestämmelse  $a_1$ ).
- Efter utförd detaljprojektering av gator inom planområdet har plankartan reviderats gällande avgränsning av markanvändningen gata med tillhörande släntområden samt markintrång på privata fastigheter.
- Områden som ska vara tillgängliga för underjordiska ledningar eller diken, planbestämmelse  $u_2$ , har ändrats som en följd av genomförd detaljprojektering.
- Förslag till genomfartsgata för Uppstigen har utgått ur planförslaget. I granskningshandlingarna föreslås Uppstigen sluta med en vändplan för personbil och en yta för uppställning av sopkärl för berörda fastigheter föreslås söder om fastighet Backeböl 1:2.
- Strandpromenaden samt gångväg ner till badplatsen vid södra Kustvägen har i utförd detaljprojektering fått en högre standard av framkomlighetsskäl.
- En parkeringsficka/lastzon föreslås vid norra Kustvägen för att möjliggöra för av- och pålastning i nära anslutning till norrliggande småbåtshamn.
- Dagvattenutredningen har reviderats och kompletterats.
- Valet av VA-system har ändrats från LTA-system till blandsystem (självfall och LTA). Detta har påverkat släntintrång och föranlett behovet av två pumpstationer, varav en föreslås inom planområdet inom parken vid Fiskebovägen.
- Reviderade ytor föreslås för dagvattenmagasin, vilka i granskningshandlingarna möjliggörs med planbestämmelse  $E_2$ .
- Behovet har uppkommit av en tillkommande transformatorstation för el, vilken föreslås inom planområdet, se planbestämmelse  $E_1$ .
- Byggrätten har reviderats för fastigheterna Backeböl 1:40, Backeböl 1:37 och Backeböl 1:542 för att möjliggöra för radhusbebyggelse.

- Byggrätten har justerats gällande komplementbyggnader för ett antal fastigheter för att bekräfta befintliga komplementbyggnader så att dessa blir planenliga. I lämplighetsbedömningen har hänsyn tagits till både fastighetens och byggnadens specifika förutsättningar.
- Planbestämmelse för minsta fastighetsstorlek var felaktig i samrådshandlingarna. Fastighetsstorlekarna har reviderats för att undvika planstridiga fastigheter och regleras i granskningshandlingarna med planbestämmelse d.
- Strandremsan som sträcker sig längs vattnet i anslutning till fastighet Backeböl 1:756 har reviderats från användning till W till användning NATUR efter utförd inmätning av strandlinjen.
- Markanvändning har reviderats på plankartan avseende bryggor. Enligt granskningshandlingarna föreslås badplatsen vid södra Kustvägen samt piren söder om fastighet Backeböl 1:756 bli allmänna, i övrigt föreslås enskilda bryggor inom planområdet.
- I förslaget till samrådet fanns strandskyddet kvar i en mindre zon längs stranden inom kvartersmarken. Detta motiverades av att påverkan på det skyddade vattenområdet skulle minimeras. Det har dock framkommit att kvartersmarken till största delen inte omfattas av strandskydd varför denna zon inom kvartersmarken i huvudsak utgått i granskningshandlingarna.
- Planbestämmelse V<sub>1</sub>, småbåtshamn, har lagts till för de delar av småbåtshamnar som är belägna på land.
- Byggrätten för verksamhetsområdet med markanvändning JmKZ<sub>1</sub> har utökats något för att möjliggöra byggnader som är storleksmässigt lämpade för ändamålet.
- Förslag till flerbostadshus vid korsning Evedalsvägen-Baggensviksvägen har reviderats. Granskningsförslaget möjliggör en kombination av flerbostadshus och radhus.
- I övrigt har justeringar gjorts av ett antal planbestämmelser och gränsdragningar på plankartan. Revideringar har även gjorts av detaljplanens miljöredovisning (underlag till planhandlingarna) samt planbeskrivning med anledning av ovanstående revideringar. Redaktionella justeringar har gjorts i samtliga planhandlingar.

## Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Tove Mark  
Planarkitekt

Emilie Larsen  
Planarkitekt