



Nacka kommun
131 81 Nacka

Parter: m.fl. ./ . Nacka kommun

Målet gäller: detaljplanen för Dalvägen - Gustavsviksvägen i Boo, Nacka kommun

Domstolen har fått in handlingar i målet. Handlingarna finns bifogade.

Lämna ett yttrande till domstolen

Ni ska lämna in ett skriftligt yttrande över det som står i handlingarna. Ni ombeds att särskilt yttra er över frågan om placeringen av gemensamhetsanläggning för dagvatten på enskildas fastigheter. Domstolen måste ha ert yttrande **senast den 30 augusti 2021**. Om ni inte yttrar er kan målet ändå komma att avgöras.

När ni skickar in yttrandet

Skicka gärna in handlingar i målet med e-post, helst i PDF-format. Om ni vill skicka dem på ett säkert sätt kan ni göra det via www.domstol.se/kontaktformular.

Uppge ert namn, målnummer P 2910-21 och det telefonnummer som ni kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi framöver kan skicka handlingar i målet via e-post.

Har ni frågor?

På webbplatsen finns information om domstolen och om handläggningen. Kontakta oss gärna vid frågor – ni når oss enklast per telefon 08-561 656 40.

Jenny Sundin

Bifogade handlingar: aktbilaga 3-65, 67-69

2021-03-26

820

Nacka kommun

Planenheten

Överklagan Dnr KFKS2011/225-214

Den 15 mars 2021, §106

Nacka kommun

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

Ink. 2021-03-26

INKOM: 2021-04-16

Dnr KFKS 2011/225-214

MÅLNR: P 2910-21

AKT: 5-214

Vi överklagar antagandet av ny detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen i sydöstra Boo, Nacka kommun. Denna nya plan innefattar vår fastighet Backeböl 1:646, Dalvägen 5, i Saltsjö-Boo.

Vi begär anstånd i ytterligare fyra veckor från och med den 12 april för att anlita advokat som ombud i ärendet.

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt...../.....

Aktbil.....

820

Nacka Kommun

Planenheten KFKS 2011/225-214

131 81 Nacka

Nacka kommun

Ink. 2021-04-12

Dnr

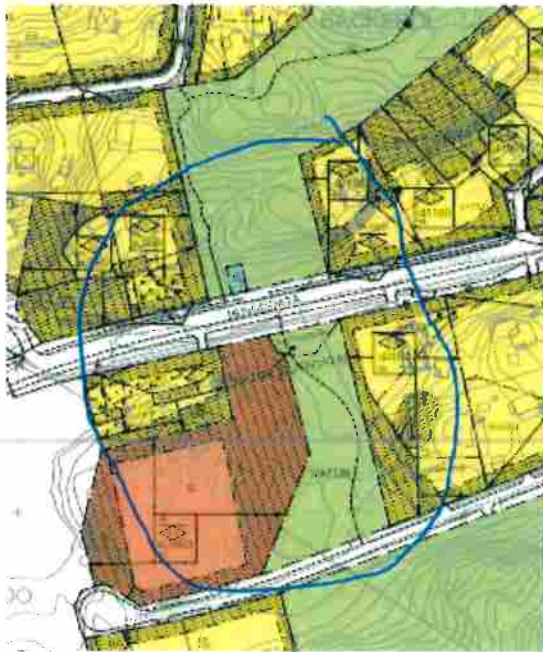
Backeböl 1:646, Dalvägen 5, överklagar detaljplan för området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen i sydöstra Boo, Nacka kommun, antagen 15 mars § 106.

1. Vi överklagar beslutet att ta denna detaljplan innan planen för Dalkarlsängen är klar. Det är att frångå grundplanen för helaområdet som togs 2012. Dalkarlsängen har en avrinning som påverkar hela Dalvägsområdet samt stoppar busstrafiken genom området vilket får till följd att man anlägger en bussvändplan på grönområdet. Bussar kommer att stå uppställda vid vändplanen på grönområdet och för oss kommer detta betyda extremt ökad trafik och buller. Vi vill att Dalkarlsängens plan tas innan denna plan sätts i verket. Då behövs ingen bussvändplan.
2. Vi överklagar beslutet att flytta förskoleverksamheten närmare Dalvägen 4 och ta av naturmarken för att göra infart och parkering till förskolan. Detta skär av hela naturmarken tillsammans med bussvändplanen. Det röda området på bifogad bild. Vi vill att man lägger förskolan mer västerut som i tidigare förslag och att infart till förskolan sker väster om Dalvägen 2.
3. Vi överklagar beslutet angående förskolans storlek med tanke på det buller som lekande barn skapar och antalet bilar som kommer att transportera barnen från och till förskolan. Detta kommer att skapa stora olägenheter i omgivningen. Vi vill att anläggningen minskas till hälften, maximalt 60 barn. Om förskolan överdimensioneras kommer transporter av barn från andra delar av Boo transporteras till området och öka trafiken ytterligare.
4. Vi överklagar kommunens beslut att göra markintrång på vår fastighet Backeböl 1:646 utan att ersättas med motsvarande mark. Vi vill ha motsvarande mark, 44 m², i vår tomts nordvästra hörn.
5. Vi överklagar kommunens beslut att ta av naturmark för att anlägga förskole väg och parkering samt bussvändplan som skär av det gröna stråket helt. Ses på bifogad bild att detta stänger av hela det gröna stråket. Vi vill att det gröna stråket bevaras som tidigare.

6. Vi överklagar planens förslag att bebygga Dalvägen 1–3 med flerfamiljshus. Detta kommer att betyda mycket trafik till fastigheten och kräver att fastigheten har tillräcklig parkering och förmåga att ta hand om sina sopor. Bebyggelsen ligger vid vår infart och det riskerar att hindra vår möjlighet att ta oss till vår fastighet. Ser med oro på framtida parkeringsproblem på Dalvägen då skolans infart ligger på andra sidan vägen.

7. Vi överklagar kommunens beslut att anse att vi kan göra en annan infart till vårt hus än den vi använder idag. Detta kommer att överklagas separat med hjälp av advokat och vi har begärt anstånd med detta i separat överklagan.

Detta är området överklagan gäller:



826.1

Nacka kommun

Planenheten

Överklagan Dnr KFKS2011/225-214

Den 15 mars 2021, §106

Vi överklagar antagandet av ny detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen i sydöstra Boo, Nacka kommun. Denna nya plan innefattar vår fastighet Backeböl 1:646, Dalvägen 5, i Saltsjö-Boo.

Vi begär anstånd i ytterligare fyra veckor från och med den 12 april för att anlita advokat som ombud i ärendet.

821

Nacka kommun

NACKA TINGSRÄTT

Nacka kommun

Planenheten KFKS 2011/225-214

Ink. 2021-04-16

ink. 2021-04-07

131 81 Nacka

Akt. P 2910-21
Aktbil. 4

Dnr KFKS 2011/225-214

NACKA TINGSRÄTT	
Avstyckning 214	
INKOM:	2021-04-16
MÅLNR:	P 2910-21
AKTBIL:	4

Gällande detaljplan för området kring Dalvägen Gustavsviksvägen i Sydöstra Boo, Dnr KFKS 2011/225-214, projekt 9420, beslut kommunfullmäktige 15 mars 2021 paragraf 106

Undertecknad ägare i fastigheten Nacka Bo 1:927 överklagar härmed ovanstående detaljplan.

Skälet är att sedan våra föräldrar förvärvade fastigheten 1958 har den nyttjats som fritidsfastighet och kommer så att göras i framtiden. Vi har noterat att vi kommer att belastas med höga kostnader för anslutning av V/A samt gatukostnader.

Vad som upprör oss speciellt är att fastigheten i detaljplanen fått styckningslott som kommer att innebära extra dryga gatukostnader om 10 år, vare sig vi vill avstycka fastigheten eller inte.

Vi hemställer därför att planen ändras så att fastigheten Nacka Bo 1:927 inte tilldelas avstyckningslott.

Söderköping och Farsta 2021-04-05

Högaktningsfullt

.....

l



NACKA TINGSRÄTT
Nacka kommun Ink. 2021-04-16
Ink. 2021-04-09 Akt. P 2910-21
Aktbil. 5
Dnr

825

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLNR: P 2910-21
AKTBIL: 5

Mark- och miljödomstolen

c/o Nacka kommun
Planenheten KFKS 2011/225-214

E-post: info@nacka.se

Stockholm den 9 april 2021

Överklagande

Klagande:

Ombud:

advokaten Johannes Holmgren
Polaris Advokatbyrå HB
Sveavägen 64
111 34 Stockholm

Motpart:

Kommunfullmäktige

Nacka kommun
131 81 Nacka

Överklagat beslut:

Kommunfullmäktiges i Nacka kommun beslut den 15 mars 2021,
§ 106, att anta detaljplan för området kring Dalvägen-
Gustavsviksvägen i sydöstra Boo, Nacka kommun, Dnr KFKS
2011/225-214, Projekt 9420



I egenskap av ombud för . fullmakt kommer att inges inom kort, överklagar jag härmed kommunfullmäktiges beslut att anta rubricerad detaljplan, samt yrkar i enlighet med följande.

YRKANDE

yrkar att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet att anta detaljplanen.

GRUND M.M.

På grund av tillfälligt hög arbetsbelastning och då jag behöver tid för att sammanträffa med min **huvudman**, hemställs om anstånd till den 7 maj 2021 för att komplettera överklagandet med grunder.

Dag som ovan

Johannes Holmgren

Advokat

Nacka kommun

Ink. 2021-04-16

Ink. 2021-04-12

Akt. P 2910-21

Dnr KFKS 2018/2019/225-214

AKTBIL: 219 6

Nacka kommun

Planenheten KFKS 2011/225-214

131 81 Nacka

Bilagor 1

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLNR: P 2910-21

AKTBIL: 6

Överklagan gällande Nacka kommuns beslut angående Backeböl 1:784

KFKS 2018/2019, 2011/225-214. Paragraf 106, beslutsdatum 15 mars 2021

Jag vill överklaga Nacka kommuns beslut att göra delar av fastighet Backeböl 1:784 till prickat och därmed skyddat område. Detta med anledning att kommunens beslut är för ingripande och saknar grund.

Kommunen hänvisar till en handritad skiss (gjord av kommuns naturvårdsintendent) vilken enskild inte får tillgång till. Det känns alldeles för undermåligt för att ge mig som fastighetsägare en så stor begränsning när det gäller att kunna utveckla min fastighet. Den till planförslaget tillhörande illustrationsplanen som planarkitekt Kristina Källkvist hänvisar till ger inte mycket information. Se nedan hennes utlåtande på min **begäran**. Bilaga 1

Detta kan inte anses proportionerligt att begränsa den enskildes rätt att använda sin egendom som hen vill utan sakliga grunder.

I Planenhetens GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2021-01-07, Rev. 2021-01-20, sid 17-18 framgår att även Boo Miljö- och Naturvänner Naturskyddsföreningen i Nacka anser att de inte kan bedöma n-markeringarna eftersom de inte vet vilket underlag som använts och de efterlyser också resonemang om **spridningskorridorer** och gröna **samband**. Såvitt de vet har ingen heltäckande **Naturvärdesinventering** (NVI) gjorts av kommunen och de **inventeringar** det hänvisas till har de inte haft tillgång till. Föreningen saknar också kartor som visar **spridningsvägarna**.

Fastighetsägarens egna undersökning av den delen av sin fastighet som utpekats som prickad mark visar att här växer bland annat den invasiva arten parkslide. På Länsstyrelsens hemsida står att läsa följande: "Parkslide, *Reynoutria japonica* är en så kallad invasiv främmande art. Invasiva främmande arter är ett av de största hoten mot biologisk mångfald i världen idag. De konkurrerar ut inhemska arter, försämrar ekosystemens funktion ...". "Parkslide tränger ut inhemska arter genom att täcka stora områden". "Parkslide är mycket svår att bekämpa och kräver ofta en kombination av insatser under ett antal år för att man ska lyckas."

Vad gäller träden i detta område växer här idag 34 tallar med en omkrets på 10-40 cm. Även om dessa träd avverkas kommer området enligt kommunen fortfarande vara värdefullt som spridningskorridor. Vad denna spridningskorridor består av förutom parkslide har kommunen inte kunnat påvisa

Dessutom ligger den utpekade spridningskorridoren på tomtmark mellan ett 20-tal hus fördelat på 17 fastigheter och i en **mycket** brant sluttning vilket gör att det rör sig väldigt få om inga djur alls här. Djuren väljer en annan väg i den intilliggande skogen norr om fastigheten.

Det kan även **ifrågasättas** spridningskorridorens **funktion** och värde när kommunen i den ena änden godkänt 80 stycken lägenheter samt 4000 kvadratmeter industri & hantverkslokaler och

i den andra ändan tillåter **styckning** av fastigheterna vilket **förmodligen kommer** att leda till en förtätning här. Detta stänger effektivt av spridningskorridoren i båda ändarna.

Det har **uppmärksamrats** att kommunen flyttat det mörkare gröna området som markerar ytor med höga naturvärden till att bara omfatta den delen som ligger på denna fastighet i det sydöstra hörnet. Tidigare omfattade området även en del av grannfastigheterna Backeböl 1:785 och Backeböl 1:786. Att man efter **fastighetsägarens** påpekande tagit bort den delen av **området** som låg på de andra två grannfastigheterna och bestod av en komposthög och en hög med plank täckta av en presenning kan förstås eftersom det inte finns några höga naturvärden där men **att** markeringen kvarstår på denna fastighet har inte motiverats av kommunen. Där växer idag bara cirka 3 meter höga asp sly. Även dessa har fastighetsägaren i dagsläget möjlighet att röja bort.

Det kan konstatera att kommunen inte verkar ha gjort någon riktig undersökning av spridningskorridorens nytta eller påverkan av de naturvärden de påstår behöver skyddas. Enligt vår mening kommer den flora och fauna som finns där idag att **få** fullgott skydd genom den begränsning som blir av att det inte får byggas närmare än 4,5 meter från tomtgräns. Om fastighetsägaren skulle vilja stycka av sin fastighet blir det med andra ord automatiskt en korridor som blir minst 9 meter bred.

Det kan också konstateras att området inte är en biotop vare sig för mindre hackspett, grönköling eller groddjur vilka nämns i granskningsutlåtandet som extra skyddsvärda.

Då kommunen i sin utredning inte kunnat påvisa ett skyddsvärde för någon flora eller fauna och då ingreppet för den enskilde fastighetsägaren blir så pass stort kan det inte anses proportionerligt eller försvarbart att fastställa en detaljplan med prickat område på fastigheten Backeböl 1:784.

Även om kommunen skulle kunna påvisa ett skyddsvärde så bör mindre ingripande åtgärder kunna ske då det naturligt blir en spridningskorridor med hänvisning till de byggregler som finns för området. När detaljplanen läggs så bör den lösning som är minst ingripande mot fastighetsägaren väljas och därav bör inte området prickas heller då skyddet kan uppnås med gällande byggregler.

NACKA TINGSRÄTT

Bilaga 1

Mina frågor till Nacka kommun

Hej

Enligt kommunens utlåtande skall den prickade marken kvarstå på min fastighet enligt tidigare beslut

Jag kan inte acceptera det utan vill nu ha svar på följande frågor

Ink. 2021-04-16

Akt..... P 2910-21

Aktbil..... 7

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLNR: P 2910-21

ART BIL: 7

1. Vilken flora o fauna är det som skall skyddas i den spridningskorridor som anges vilka arter rör det sig om, som ändå klarar sig fastän träd o sly är borttaget
2. Hur ser den utredning ut som bekräftar ert påstående
3. Hur kommer det sig att flora o fauna inte drabbas lika hårt av den byggnation som skall ske på Aprilvägen 2 samt den byggnation som skall vara på motsatt sida till Aprilvägen 2
4. Hur har kommunen kommit fram till att det är 66 alt 72 träd på den aktuella ytan som fällts eller kommer fällas, vill ha en redovisning av det

Nacka kommuns granskningsutlåtande

5. Ägaren till fastigheten Sackeböi 1:784 anser att planförslagets reglerade prickmark, det vill säga mark där byggnad inte får uppföras, och förbud mot 66 (72) trädfällning på aktuell fastighet kan strykas då fastighetsägaren fällt eller kommer fälla träden innan planen fastställs.

Planenhetens kommentar: Hela prickmarkerade zonen inom kvarteret är naturmark som utgör en så kallad spridningskorridor för flora och fauna. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset att värna spridningskorridoren och det enskilda intresset att fritt kunna disponera över denna del av fastigheten bedömer planenheten bedömer att prickmarken ska kvarstå

Utlåtande från ansvarig projektledare Kristina Källqvist Nacka kommun

Inventering av sammanhängande vegetationspartier/korridorer för spridningssamband har utförts och dessa ligger till grund för plankartans n-områden. Inventeringen finns inte som något separat PM eller motsvarande utan som en handskissad underlagskarta, gjord av kommunens naturvårdsintendent. Resultatet av inventeringen finns bl.a. redovisat på till planförslaget tillhörande illustrationsplan. Inom spridningskorridorerna är även viktigt att djur (fauna) ska ha möjlighet att ta sig igenom.

Under planarbetet har planområdet besökts av kommunens naturvårdsintendent. De områden som bedöms ha störst naturvärde och värde för landskapsbild, utifrån bedömning av naturvårdsintendenten och tidigare underlag, har skyddats med trädfällningsförbud på plankartan.

Det är naturvårdsintendenten som har bedömt var och i vilken omfattning som spridningskorridoren bör placeras.

De antal träd (66 alt. 72) som anges har inte kommunen kommit fram till. Det står heller inte med i granskningsutlåtandet.

Mvh

Kristina Källqvist

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt. P 2910-21

Aktbil. 8

Ink. 2021-04-09

Dnr. KFKS 2011/225-214

828

Överklagande

Nacka Kommuns beslut den 15 mars 2021, KFKS2011/225-214 paragraf 106 (Detaljplan för området kring Dalvägen-Gustavsvik sydöstra Boo, Nacka kommun)

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4
INKOM: 2021-04-16
MÅLN: P 2910-21
ÅKTBL: 8

Backeböl 1:111:

- Vill ej ha en styckningsrätt på min fastighet. Strider mot äganderätten att inte få bestämma detta själv.
- Prickad mark på min tomt som ska användas som "gemensam dagvattenanläggning" kommer jag ej tillåta. Detta strider mot äganderätten och jag kommer ej tillåta någon ledningsrätt på min fastighet. Baserat på topografin och att hela den sträcka som i förslaget utgör prickad mark är berg, kommer detta innebära att en stor del av tomten kommer att behöva sprängas sönder och många värdefulla träd med tillhörande undervegetation försvinna. Om kommunen ger bygglov för hus på fastigheten 1:791 samt 1:769 så får dagvattenfrågan lösas på dessa fastigheter. Ej på min och granntomten 1:110! Idag finns värdefull orörd natur (kattuggla, fladdermöss mfl samt träd över 200 år) på 1:791 som borde varit grönprickad. På 1:769 fälldes liknande skog när detaljplanarbetet startade. Den värdefulla skog som idag fortfarande finns kvar fungerar bra gällande dagvattensituationen i denna kraftiga sluttning.

Allmänt:

- Borttagande av Storsvängens sträckning nedanför branddamm. Blir kraftig uppförsbacke åt båda håll vilket blir problematiskt vintertid.
- Höghus/flervåningshus i Gustavsvik, nej tack!
- Kortsiktigt förslag gällande klimat, miljömål samt biologisk mångfald. För stor ökning av boende mot vad PM 2012 angav.
- Attraktivt område med själ blir ett mishmash när kommunen ger bygglov till byggherrar som maximerar boarea/fastighet.

Gustavsvik 8/4
2021

Backeböl 1:111

Nacka kommun

829

2021-04-08

Ink. 2021-04-09

Dnr K=KS 2011/225-214

Mark- och miljödomstolen vid Nacka Tingsrätt

Box 69

131 07 Nacka

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt. P 2910-21

Aktbil. a

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLN: P 2910-21

AKTBIL: 9

Överklagande av detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen i Nacka kommun

Föreningen önskar härmed överklaga rubricerade plan, som antagits av kommunfullmäktige i Nacka kommun vid sammanträde 2021-03-15, §106.

De markområden som är aktuella för föreningens del inom detaljplanen, befinner sig nära eller mycket nära motorvägen. Som vid alla vägar av denna art uppstår bullerproblem, vilka i detta fall torde komma att öka ytterligare med tiden på grund av nyexploatering och förtäring inom Värmdö kommun, vilket medför ökande trafik.

Bullerproblemet har uppmärksammats i detaljplanen. På sidan 5 i anlagandehandlingen står följande.

I bullerutsatta lägen mot Värmdöleden föreslås verksamheter för småindustri/kontor samt förbostäder. Dessa kan utgöra en skärm för att i viss mån minska bullerstörningen från Värmdöleden och förbättra bullersituationen för bebovarna i bebyggelse.

Föreningen delar denna uppfattning och har också verkat i samma riktning inom detaljplanen för Solbrinken – Grändet. Emellertid har kommunen förkastat vårt förslag att använda huvuddelen av vår fastighet inom den nu aktuella detaljplanen för småindustri/kontor med följande motivering.

Förutsättningarna är anmärkningsvärda inom denna område avseende möjligheter till angöring och den tunga trafik som ett sådant verksamhetsområde kräver. Trafik skulle behöva gå genom villaanvänden eller gå via smala passager längs Värmdöleden som verkar svåra att få till utrymmesmässigt och trafiksäkerhetsmässigt. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att möjliggöra för verksamheter enligt föreningens förslag.

Föreningen delar inte denna uppfattning. Den aktuella delen av föreningens fastighet Backeböl 1:497 gränsar mot motorvägen och torde därför knappast komma ifråga för uppförande av bostäder. Den är belägen i bullerutsatt läge mot Värmdöleden, varför den inte heller är lämpad som strövområde. Föreningen anser därför att för den aktuella delen av Backeböl 1:497 är väl lämpad för verksamheter som småindustri och/eller kontor.

Kommunens påstående att det ska bli fråga om tung trafik ställer vi oss ifrågande till. Kontor kräver sällan tung trafik och småindustri klarar sig i allmänhet med trafik som inte behöver vara tyngre än vad som krävs för att hämta soporna från befintliga fastigheter vid Malmsbrinken.

Föreningen hemställer i första hand om att domstolen beslutar att den del av föreningens fastighet, som är belägen vid motorvägen i den aktuella detaljplanen, ändras till att vara avsedd för småindustri/kontor.

Om domstolen inte finner skäl att besluta om den begärda ändringen, önskar vi att den del av fastigheten Bäckeböl 1:497, som ligger inom den aktuella detaljplanen, ska kvarstå i föreningens ägo.

När det gäller huvudmannskapet anges i planen att "Nacka kommun ska, genom natur- och trafiknämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all uthyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet".

Föreningen har valt att acceptera ett kommunalt huvudmannskap för områdets vägar i motsats till förhållandena i t ex Vikingshill där det enskilda huvudmannskapet finns kvar. Det innebär dock inte en acceptans av att kommunen även tar över allmän mark, som idag ägs av fastighetsägarna genom Baggenshöjdens Tomtagareförening.

Arsmötet i Baggenshöjdens Tomtagareförening har som föreningens uppfattning angivit att huvudmannskapet för grönområdena inom detaljplanen dvs fastigheten Bäckeböl 1:497 även fortsättningsvis ska vara enskilt genom att de kvarstår i föreningens ägo.

I det aktuella fallet är området möjligt att nå för allmänheten. Dess karaktär, topografi och det bullerutsatta läget medför att det ändå inte kan väntas bli mycket besökt. Det kommer sannolikt att, liksom hittills, i huvudsak vara frekventerat av de boende i området. Därmed synes en naturlig konsekvens vara att dessa också får ett direkt ansvar för skötsel och omvårdnad av detta grönområde genom ett fortsatt ägande av tomtägareföreningen.

Vid en paneldebatt i Nacka Aula den 23 augusti 2018 uttalade kommunalrådet Mats Gerdau att han inte alls ansåg det vara självklart att kommunen ska ta över naturområden som även fortsatt ska vara naturområden. Dessa kan kvarstå i föreningarnas ägo. Detta stämmer väl överens med vår förenings uppfattning.

Vi vill också hänvisa till att Regeringen i beslut den 10 februari 2011 nr M2010/3269/F/P har funnit att det förelåg skäl att låta Storholmens Tomtagareförening förvalta allmänna platser inom det planområde som Lidingsö kommun upprättat. Skälen som anfördes till stöd för detta huvudmannskap var att Storholmen, (liksom Baggenshöjden) har en blandning av sommarboende och permanentboende. Med hänsyn till Storholmens karaktär av blandat fridshus och permanentboende ansågs det föreligga särskilda skäl för att huvudmannskapet för allmänna platser ska vara enskilt.

Vidare har Mark- och miljöoverdomstolen i rättsfallet MÖD 2012:44 tagit ställning till frågan om huvudmannskap enligt en detaljplan inom Krokomms kommun. Genom planändringen ändrade kommunen huvudmannskapet för allmänna platser med motiveringen att kommunen strävade efter en enhetlig förvaltning av allmän mark. Mark- och miljöoverdomstolen fann att enbart en strävan efter enhetlig förvaltning inte kunde anses utgöra särskilda skäl för att ändra det huvudmannskap som gällt i över tjugo år.

Föreningen berättar i andra hand om att domstolen beslutar att av föreningen ägda grönområden ska kvarstå i föreningens ägo.

Baggenshöjdens Tomtagareförening, ägare till Bäckeböl 1:497



Rolf Stafebom
Ordförande

Adress: Evedalsvägen 4, 132 51 Sälisjö-Boo
styrelsen@baggenshojden.se; Telefon 0733 225 730

Till:
Nacka Tingsrätt
Box 69
13107 Nacka

Mottagare:
Nacka Kommun
Planenheten KFS 2011/225-214
13181 Nacka

Ink. 2021-04-16

Akt. P.2910-21

Aktil 10

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

Nacka kommun

INKOM: 2021-04-16

MÅLNR: P 2910-21

Ink. 2021-04-16

Dnr:

Klagande:

Ägare av Fastighet Backeböl 1:724

Överklagan gällande detaljplan KFS 2011/225-214, Projekt 9420

Hänvisning till protokollsutdrag KF §106 där kommunfullmäktige den 15 mars 2021 beslutade att anta detaljplanen.

Vi hade under **granskningstiden** ett antal synpunkter gällande planförslaget som vi inte fått tillgodosedda och vi vill därför överklaga delar i detaljplanen som vi anser berör vår fastighet Backeböl 1:724.

Styckning av vår fastighet

Nedan finns ett utklipp från vårt brev med synpunkter som skickades till Nacka kommun i samband med granskning av planförslaget och även kommunens svar. Utan att motivera varför konstateras av kommunen att deras ursprungliga bedömning om 1200 kvm gäller. Vi ser dock ingen anledning till att vår fastighet skall få sämre möjlighet till avstyckning än kringliggande fastigheter och kommer därför att förtydliga vårt yrkande nedan.

Utklipp från synpunkter i samband med granskningen

Vår styckningslott

Vi vill få möjlighet att stycka ner till 750 kvm. Vi vill att den nya gränsdragningen blir nedanför vårt berg för att i så liten utsträckning som möjligt inkräkta på den del av fastigheten där vi idag har vårt bostadshus. P.g.a. vår fastighets topografi med en övre och en nedre etage lämpar det sig bäst att stycka på detta sätt.

Planenheten bedömer att det fortsatt ska vara minsta fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter.

Bedömningsgrund

I planen finns styckningslotter på mellan 750-1200 kvm och enligt kommunen vägs följande in i bedömningen av lämplig fastighetsstorlek:

Topografi - alltså att styckningen anpassas till fastighetens förutsättningar gällande form, höjdskillnader, etc.

Vegetation - alltså om det finns växtlighet på fastigheten värd att bevara

Markbeskaffenhet - alltså vilken typ av mark det finns på fastigheten, t.ex. berg, lera, etc. som skulle kunna påverka möjligheten till placering en ny byggnad på tomten.

Läget i förhållande till kollektivtrafik - fastigheter med närhet till kollektivtrafikstråk bedöms lämpliga för avstyckningar med mindre areal.

Vi anser att vår fastighet uppfyller alla de kriterier som medger en mindre avstyckning och vill därför fortsatt yrka på att minsta tomtstorlek ändras. Syftet är inte att stycka fastigheten i fler delar än 2 delar utan det är att i så liten utsträckning som möjligt inkräkta på den del av fastigheten där vårt befintliga hus är placerat och som vi avser att behålla. För att visa detta ändrar vi vårt yrkande från en minsta tomtstorlek på 750 kvm till **850** kvm. Kommunen har alltså angivit minsta avstyckning till 1200 kvm. Vår fastighet är idag 2500 kvm vilket vid en avstyckning på 850 kvm skulle göra att endast en avstyckning blir möjlig.

Topografi

Vår tomt är formad som en kil och **styckningslotten** ligger på den östra delen som utgör kilens spets och ligger dessutom klart lägre än den västra delen. Det mest naturliga skulle vara att stycka tomten så långt ner på berget som möjligt då berget i sig utgör en naturlig gräns mellan de blivande fastigheterna. Den västra delen utgörs av ett berg på mitten där vi idag har vårt bostadshus. Både den södra och norra delen ligger klart lägre än den mittersta vilket gör det svårt, för att inte säga omöjligt, att bygga ut huset annat än i öst/västlig riktning. Vår avsikt är att bygga ut huset österut för att kunna behålla den västra delen som gräsmatta då den är den enda större plana yta vi har i anslutning till huset. Skulle vi bli tvungna att stycka bort 1200 kvm skulle detta inkräkta kraftigt på den del av fastigheten vi avser att behålla då fastighetens kilform gör att gränsen skulle behöva dras långt **västerut**, alltså en bra bit upp på berget. Detta skulle få mycket negativ inverkan på flera sätt. Förutom olägenheten det medför att ha grannens tomt uppe på vårt berg påverkar det även möjligheten att bygga ut vårt hus som vi önskar. Vi har även vår borrhade brunn invid bergskanten och vill inte ha tomtgränsen för nära denna.



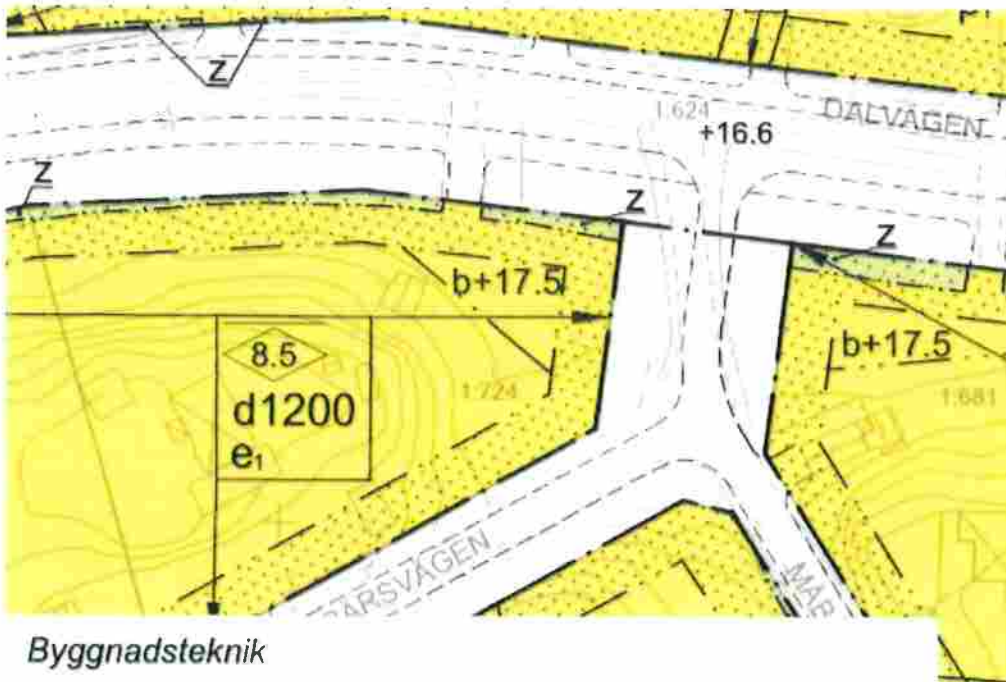
Illustration med höjdkurvor

Vegetation

Kommunen har markerat en del träd i området som är värda att bevara. Några sådana markeringar finns inte inritade på vår fastighet, alltså kan inte vegetationen ha någon inverkan på möjligheten till en mindre avstyckning.

Markbeskaffenhet

Kommunen har inte, bortsett från den obligatoriska prickmarken längsmed gränsen, bedömt någon del av fastigheten som olämplig att bygga på utan endast angivit att man skall tillse att naturligt översvämmande vatten upp till 17,5 m över nollplanet inte skadar byggnaden. Detta kan enkelt åstadkommas genom en mindre markhöjning alternativt dränering då vår fastighets lägsta marknivå idag ligger väldigt nära denna nivå. Vår fastighet ligger inte lägre än t.ex. Backeböl 1:660, 661, 662 och 663 som alla får stycka ner till 750 kvm.



Byggnadsteknik

b +0,0

Tillyggnad av huvudbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till föreskriven nivå i meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion.

Läget i förhållande till kollektivtrafik

Fastigheten är direkt angränsande till **kollektivtrafikstråket** Dalvägen. Det går knappast att komma närmare **kollektivtrafiken** än så vilket enligt kommunens egna riktlinjer bör medge en mindre tomtarea.

Vår fastighet jämfört med våra grannars

Runtomkring vår fastighet finns dels ett antal fastigheter där kommunen medger styckningar ner till 750 kvm och även ett antal fastigheter kring 1700-2000 kvm som inte kommer att styckas. Skulle vi stycka våra 2500 kvm i 1650 kvm + 850 kvm så skulle de alltså inte avvika från våra grannfastigheter.

Nedan följer några av de svar kommunen givit andra fastighetsägare på deras synpunkter under granskningstiden. Dessa anser vi styrker vårt yrkande om en mindre avstyckning.

Svar till till fastighet Backeböl 1:110 som efterfrågar avstyckningsmöjlighet men där kommunen avslagit detta. Vi anser att de riktlinjer för bedömning av styckningsmöjlighet kommunen inget nedan visar på att vår fastighet skall tillåtas få en mindre avstyckning.

De föreslagna minsta fastighetsstorlekarna har bedömts utifrån respektive fastighets **förutsättningar** som till exempel topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken.

Svar till fastighet Backeböl 1:662 som inte vill stycka sin fastighet i 750 kvm som kommunen föreslagit. Vi anser att vår fastighet har samma närhet till kollektivtrafik och även uppfyller de övriga kriterier som anges vilket skall medge en liknande storlek på avstyckning som kommunen föreslagit för denna fastighet.

De fastigheter på norra sidan om Dalvägen bedöms lämpliga att stycka av med mindre tomtstorlekar, då de ligger i **kollektivtrafiknära** lägen.

De fastigheter som bedöms avstyckningsbara utmed Dalvägen uppfyller kraven på kollektivtrafiknära läge, lämplig topografi, dagvattenhantering och skyddsvärd vegetation.

Övriga yrkanden

Trafiksituationen

Med den stora förtätning som planförslaget innebär så är det av största vikt att Dalvägen redan från början förlängs bort till Boovägen samt att utfarten från Gustavsviksvägen till Värmdövägen förbättras t.ex. i form av en cirkulationsplats. Redan idag är det bekymmer med köbildning vid denna utfart och med den kraftiga ökning av antalet boende som planförslaget medför så kommer trafiksituationen att bli helt ohållbar. Fler och bättre till- och utfarter från området är därför helt nödvändigt.

Sammanlagning av fastigheter

Det skall inte vara möjligt att slå samman fastigheter i syfte att kunna bygga hus med mer än 1 st bostad på fastigheter som idag inte gränsar till **kollektivtrafikstråk** som t.ex. Dalvägen. På de fastigheter som inte gränsar till **kollektivtrafikstråk** skall inte flerbostadshus tillåtas. I det aktuella detaljplaneförslaget tas alldeles för stor hänsyn till byggherrar och även vissa boende som avser att bygga på ett sådant sätt att det **maximerar** den ekonomiska vinsten och sedan själva lämna området. Kommunen bör i betydligt större utsträckning lyssna till de boende som avser att stanna kvar i området även efter detaljplanens införande.

Saltsjö-Boo 2021-04-12

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Nacka kommun

Aki P 2910-21

Ink. 2021-04-12

Aktbil 11

Dnr

Nacka Kommun

Planenheten KFKS 2011/225-214

131 81 Nacka

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLNR: P 2910-21

AKTBIL: 11

Nacka den 9 april 2021

§106

Överklagande av detaljplan med dess planprocess. Dnr KFKS 2011/225-214 Planarbete Gustavsvik-Dalvägen

Klagande:

Vi vill överklaga planprocessen **då** det kommit **till** vår vetskap att Nacka kommun har givit exklusiv information bestående av bland annat exploateringsgrad samt plankartor (med vattenstämplar som tydligt märker materialet som arbetsdokument) **endast till** vissa fastighetsägare, riskkapitalister samt byggherrar. Detta förfarande har inneburit att dessa fått information om detaljplanarbetet med dess planerad/ möjlig utformning som inte övriga boende inte fått ta del av. Detta strider tydligt mot de rättvisepprinciper som Nacka kommun skall arbeta efter.

Syftet med de samråd och granskningsprocesser som ägt rum är att delge information till fastighetsägare som sen får återkoppla med åsikter och förslag till förbättringar. I detta fall har fastighetsägare haft olika förutsättningar att agera i dessa processer.

Granskningsprocesser och samråd hävdar vi där med ogiltig då man inte behandlat alla parter lika.

Detta har lett till väldigt stora diskrepanser i exploateringsgrad mellan planprogrammet och den nu antagna detaljplanen.

Vi har fått vetskapen om detta förfarande genom Gustavsviks Ekonomiska Förening/ Gustavsviks Fastighetsägareförening (GEF/ GFF) samt Vida Arkitektkontor AB (Mathias Wagmo) som fått materialet **tillskickat sig** från kommunens tjänstemän.

Förslagsvis för att utreda detta förfarande bör dessa kontaktas: Nacka kommuns tjänstemän, Vida Arkitektkontor AB, GFF/ GEF men också de fastighetsägare, riskkapitalister, byggherrar som fått stora byggrätter.

Vi vill därför att detaljplanen med planprocessen skall ogiltigförklaras och göras om så att samtliga berörda har samma information med möjlighet att påverka detaljplanens utformning.

Backeböl 1:690

NACKA TINGSRÄTT

832

Ink. 2021-04-16

Nacka kommun

Akt. P 2910-21

Ink. 2021-04-12

Aktbil. 12

Till

Nacka Kommun

Planenheten KFKS 2011/225-214, 2018/1109

131 81 Nacka

Dnr

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLN: P 2910-21

AKTBIL: 12

Angående beslut om detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen i Boo, som antogs enligt beslut 15 mars 2021, paragraf 6

2021-04-12

Hej,

Vi vill börja med att säga att vi välkomnar utvecklingen med en utbyggnad som möjliggör kommunalt vatten och skötsel av vägar. Att planen för utbyggnad däremot har blivit så drastisk att den helt kommer att ändra vår fina och lummiga boendemiljö, det är tråkigt.

Under de senaste åren när förslagen till detaljplan har presenterats, har vi återkommande lyft till er att vi befarar ökat buller, ökade luftföroreningar och risk för sättningar och skador på vårt hus, då vår tomtmark består av lös lera.

Nu när detaljplanen beslutats, behöver vi tyvärr överklaga med hänvisning till dessa kommentarer. Ni har bemött dem på ett övergripande sätt, i termer av att **medelgränsvärden** inte överträds som helhet för området, etc. Samtidigt har ni valt att utforma planeringen på precis det sätt vi inte önskat, genom att ni placerat en **tillfällig** busshållplats precis vid vår tomt, i den riktning som huset är vänt åt.

Vårt hus ligger precis vid den planerade ändhållplatsen. Vi är de enda på Dalvägen som drabbas av denna busshållplats på ett så här invaderande sätt. Vi är också redan en av de **få** familjer som drabbas värre av ljudnivåerna till följd av den lokaltrafik och personbilstrafik som kommer till i området, enligt underlag och utredningar till planen. Därför ber vi er att lyssna till oss.

Bussvändplatsens placering är ett problem på flera sätt. Den skulle påverka luftkvalitet, buller och risk för skadliga sättningar i huset väsentligt, utöver den rent estetiska och psykiska negativa inverkan som den skulle ha. Därför överklagar vi nu planen i det här hänseendet.

För att lindra de negativa konsekvenserna på vår livskvalitet och boendemiljö vädjar vi till er vi er att placera ändhållplatsen något längre bort från vårt hus, så att den läggs en bit västerut i området, i änden av **planeringsområdet**. Vi är en av de familjer i området som kommer påverkas allra mest av detaljplanen, både under **ombyggnadsperioden** och när planen är genomförd. Därför ber vi er att möta vårt önskemål om att lindra effekterna där det är möjligt.

Vi lutar oss mot följande argument i vår överklagan. En del av dem har vi själva tidigare tagit upp, ytterligare några **återfinns** i ert underlag och utredningar till detaljplanen:

- Enligt kartor och text i Nacka kommuns planbeskrivning och miljöredovisning är vårt hem ett av de i området som kommer få störst påverkan av buller på grund av den ökade trafikbelastningen. Vi ber vi er ta hänsyn till detta önskemål.
- Att tunga fordon ofta och återkommande kör, står och vänder precis bredvid vår tomt, kommer skapa vågrörelser och vibrationer i lerlagret som ökar risken för påfrestningar på vårt hus. Detta är tydligt eftersom vår tomt enligt planbeskrivningen är en av få i hela detaljplaneområdet med så pass mycket lös lera runt husbyggnationen. Vårt hem står på pålad grund, men på mark som består av lös lera. Varje gång ett tungt fordon åker förbi vibrerar vårt hus. Det svajar och gungar. Vi fasar för den belastning som ombyggnaden av området kommer att innebära, med påfrestningar på byggkonstruktionen. Ni har i planbeskrivningen nämnt påfrestningar på vägar, idrottsplatser och kommande bebyggelse, men inte befintliga byggnader. Det måste betraktas som en brist i underlaget. Ur KFKS 2011/225-214 Projekt 9420 Dalvägen-Gustavsviksvägen MILJÖREDOVISNING: *"För att förbindra skadliga sättningar på vägbeläggningar och ledningar i områden med lös lera rekommenderas förstärkning av den lösa leran med kalkcementpelare. Som ett alternativ till kalkcementpelare kan eventuellt utskäftning av den lösa leran utföras med lättfyllning, dock som djupast ner till rådande grundvattennivåer. Det finns även risk för skadliga sättningar inom den föreslagna idrottsplanen i Östra parken."*
- Vår bostad kommer inte vara en av de i området som kan dra särskilt stor nytta av att färre åker bil till och från sin bostad. Vi kommer att bära belastningen både av ett mycket stort antal tillkommande bilar, trafik till en kommande förskola som ni planerar bli vår granne, samt all tillkommande kollektivtrafik. Att vi dessutom skulle bära belastningen av en bussvändhållplats, är ledsamt och orättvist. Ur KFKS 2011/225-214 Projekt 9420 Dalvägen-Gustavsviksvägen MILJÖREDOVISNING sid 30 (min understrykning): *"En väl utbyggd kollektivtrafik är en av grundförutsättningarna för minskad biltrafik vilket bland annat ger minskade utsläpp av föroreningar till luft och vatten. Dock påverkas inte bostäderna av minskningar och åtgärder inom detaljplanområdet i någon särskild utsträckning i detta fall eftersom det är den regionala fordonstrafiken som bidrar till luftföroreningarna i detta område."*
- Till detta kommer den tomgångskörning som vi kommer att behöva räkna med. Era kommentarer till våra farhågor om hälsorisker av ombyggnaden är på en övergripande nivå och gäller genomsnittliga värden för hela området. Men vi måste utgå från vår livsmiljö, vilket är vår fastighet. Och där kommer vi att beröras av denna linjetrafik löpande, dag ut och dag in. **Tomgångskörning** vid ändhållplatser förekommer ofta trots att det är olagligt och kan väntas bidra med både buller och utsläpp. Det är inte rättvist att placera denna belastning på så kort avstånd från vårt hus, med de både fysiska och psykiska olägenheter som det kommer att innebära.

- Till sist, för personer med astma kan partiklar och föroreningar från avgaser påverka hälsan mycket negativt. När en vändhållplats placeras precis vid vår tomt i den dalgång som vi bor i, ökar risken för långvariga och kroniska besvär. Partiklar och **avgaser** ökar besvären hos personer med luftvägssjukdomar och astma, som redan har en ökad känslighet för infektioner och en ökad inflammationsnivå i lungorna. Att vi har en familjemedlem som lider av kronisk astmasjukdom är ett av skälen till att vi valt Gustavsvik som livsmiljö. Från Nacka kommuns webbplats: *"Människor som redan har sjukdomar i hjärta, kärl och lungor riskerar att bli sjukare av luftföroreningar. Luftföroreningar kan utlösa astmaanfall hos både barn och vuxna. Äldre människor löper större risk än yngre att få en hjärt- och kärlsjukdom och risken att dö i förtid av sjukdomen ökar om de utsätts för luftföroreningar."*

Vidare ur KFKS 2011/225-214 Projekt 9420 **Dalvägen-Gustavsviksvägen MILJÖREDOVISNING**: *"Det finns tydliga samband mellan luftföroreningar och effekter på människors hälsa. Effekter har konstaterats även om luftföroreningshalterna underskrider gränsvärdena enligt miljöbalken. Att bo vid en väg eller gata med mycket trafik ökar risken för att drabbas av luftvägssjukdomar, till exempel lungcancer och hjärtinfarkt. Hur man påverkas är individuellt och beror främst på **ärflika förutsättningar** och i vilken grad man exponeras. Barn är mer känsliga än vuxna eftersom deras lungor inte är färdigutvecklade. Studier i U.S.A har visat att barn som bor nära starkt trafikerade vägar riskerar bestående skador på lungorna vilket kan innebära sämre lungfunktion resten av livet. Över en fjärdedel av barnen i Stockholms län **upplever obehag av luftföroreningar från trafiken**. Människor som redan har sjukdomar i hjärta, kärl och lungor riskerar att bli sjukare av luftföroreningar. Luftföroreningar kan utlösa astmaanfall hos både barn och vuxna."*

För att lindra alla dessa konsekvenser vädjar vi till er vi er att placera ändhållplatsen något längre bort från vårt hus, så att den läggs en bit västerut i området, i änden av **planeringsområdet**.

Det kan inte vara omöjligt att ordna, med en liten ansträngning och med tanke på den samordning som ni nämner ska ske med **planläggningen** av Dalkarlsängen.

För vår del skulle det betyda oändligt mycket.

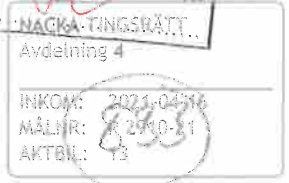
Vänliga hälsningar,

för hela familjen **Backeböl**, a, i fastighet Backeböl 1:728

Nacka kommun

Ink. 2021-04-12

Dnr



Överklagande beslutad detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen, KFKS 2018/1109, 2011/225-214

Har inkommit en överklagan med anledning av den beslutade detaljplan som rör Dalvägen, Gustavsviksvägen och som rör vår fastighet, Backebol 1:674.

Fastighetsägarna menar sammanfattningsvis att beslutet gällande att tomten för fastigheten inte är styckningsbar är felaktig då det endast finns en mycket vag argumentation kring den bedömning som gjorts enligt vår bedömning.

Vi anser att det finns flera alternativ för att lösa en ingång från eller till Klockstigen än att endast hänvisa till att fastigheten är olämplig att stycka i likhet med angränsande fastigheter. Vi ser möjligheten att ansluta vägen via Klockstigen och befintlig tomt Backebol 1:674 alternativt via angränsande tomt **då** dessa tomter föreslagits slås samman och också inkommit som förslag för samtliga fastighetsägare.

Vi ställer oss frågande till olämpligheten kring närheten till Klockstigen i samband med att vi skickad in vår ritning tidigare. Vi har även varit i kontakt tidigare och aldrig lått detta argument tidigare.

Saltsjö-Beo den 11 april 2021

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt. P 2910-21

Aktbil. 13

Nacka kommun

Ink. 2021-04-12

Dnr

Nacka 2021-04-12

834

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLN: P 2010-21
AKTBIL: 14

Överklagande av beslut som tagits i kommunfullmäktige med ärendenummer KFKS 2011/225-214, § 6 den 15 mars 2021.

Gäller Backeböl 1:676

Vi vill att beslutet ändras på så sätt att vi får stycka vår fastighet enligt tidigare ansökan samt begära anstånd till måndagen den 19 april 2021 så att vi kan komplettera grunderna för vårt överklagande.

Planenhetens senaste svar och motivering lyder:

"Planenheten bedömer att fastigheten är olämplig att stycka av i likhet med angränsande fastigheter utmed Klockstigen".

Vår fastighet angränsar inte till Klockstigen. Vår fastighet angränsar till Hasselvägen där flertalet fastigheter fått styckningsrätt.

Vi håller inte med om planenhetens motiv till att styckning av fastigheten inte är lämpligt. Vi vill påpeka att det i tidigare planförslag bedömts lämpligt, och anser att det fortsatt är det.

Tidigare inskickade synpunkter 3 maj 2020.

Angående kommunens planarbete för **Dalvägen-Gustavsviksvägen** vill vi härmed lämna in synpunkter på förslaget till den nya detaljplanen och presentera en ansökan om att få stycka vår tomt, Backeböl 1:676. Vi hävdar att vi på vår mark med fördel får plats med totalt två tomter, istället för en enda tomt som nu är inritat (se bilaga). Vi vill också att ni ser över den prickade marken inritat på vår tomt, se nedan.

Våra synpunkter och önskemål:

1) Vårt förslag att är ni återställer möjligheten att dela marken enligt följande egenskaper: d800 / högsta tillåtna totalhöjd 8,5 m.

anledningar:

- I samråd nr 2 (fanns med både i alternativ 1 och 2), var förslaget att dela Backeböl 1:676 i två tomter. I det nya förslaget är detta ändrat och man har tagit bort tidigare föreslagen delning. Varför?

- Dimensionerna på vår mark gör att två tomter med fördel får plats och passar bra in i miljö och omgivning

2) Eliminering eller minskning av område n1 (prickad mark) inne på vår tomt.

anledning: Eftersom vissa träd inom detta område redan har fällts enligt gällande **områdesbestämmelser** bör storleken på detta område åtminstone ses över.

Bifogat, tomtkarta.

Nacka 2021-04-12

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt. P 2010-21

Aktbil. 14



Backeböi 1:676
Fastighetsareal ca 1 770 m²

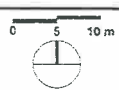
Tomtavstyckningsförslag
TOMT A = ca 964 m²
TOMT B = ca 806 m²

NACKA TINGSRÄTT	
Avdelning 4	
INKOM:	2021-04-16
BÄLNR:	P 2910-21
AKTBIL:	15

NACKA TINGSRÄTT
Ink. 2021-04-16
Akt. P 2910-21
Akobil. 15

ÅSGERA RÖSTMAN
Ink. 2021-04-16
EPR

Ändring av detaljplan / Tomtavstyckningsförslag - Backeböi 1:676
Situationsplan skala 1:400 (A3 format)
2020 05 04



NACKA TINGSRÄTT

Saltsjö-Boo
2021-04-11

Ink. 2021-04-16

Nacka kommun

895

Nacka Kommun Planenhet KFKS 2011/225-214
131 81 Nacka

Akt. P 2910-21
AKTBIL: 16

Ink. 2021-04-12

Dnr

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4
INKOM: 2021-04-16
P 2910-21
AKTBIL: 16

Överklagan på kommunens beslut att anta plan KFKS 2018/1109, KFKS2011/225-214

Med hänvisning till protokollunderlag KF § 106 där **kommunfullmäktige** den 15 mars 2021 beslutade att anta detaljplanen.

Klagande:

Fastighetsägare av Backeböl 1:717

Mail:

Mottagare:

Nacka Kommun, 212000-0167, 131 81 Nacka

Yrkande

och (nedan kallat vi) yrkar att förvaltningsrätten, med stöd av 13 kap. 8 § första stycket 4 kommunallagen (2017:725), ska upphäva Nacka kommunstyrelsens beslut den 22 februari 2021.

Med hänvisning till att våra till synpunkter i samband med granskning av planförslaget KFKS 2011/225-214 *inte* har beaktats i uppdateringen av detaljplanen sedan juni 2020 till februari 2021 framför vi återigen våra, i detta brev i form av en överklagan.

Förväntat utfall

Vi förväntar oss att ett avtal träffas mellan Nacka kommun och Gustavsviks Ekonomiska Förening (GEF) där GEF får betalt för den marken föreningen besitter och Nacka kommun vill ta över. Köpet av mark värderat till över 100 miljoner kronor ska **redovisas** i ett köpeavtal mellan säljare (GEF) och köpare (Nacka kommun).

Vi förväntar oss att Nacka kommun minskar antalet avstyckningar, genom att ändra minsta storlek av avstyckad tomt till 1000 kvm i hela planområdet Gustavsvik/Dalvägen.

Vi förväntar oss Nacka kommun reglerar möjligheten att nyttja två bostäder per fastighet, detta för att inte överstiga antalet bostäder av 320 som planen avser. Vi **förväntar** oss att detaljplanen tillbakavisas för omarbetning för att undvika fastighetsägares psykiska och fysiska ohälsa som den höga exploateringsgraden som planen innebär.

Vi förväntar oss att Oxbärsvägen justeras till lokalgata i samma storlek som andra återvändsgator i området.

Fel som Nacka kommun har gjort:

1. Fel att inte träffa avtal med GEF

I enlighet med 6. Egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF är relevant till följd av att beslut om att anta detaljplaner kan innebära **ianspråktagande** av mark för till exempel allmänna ändamål eller

begränsningar av fastigheters användning, kan inte en detaljplan för Gustavsvik och Dalvägen antas utav kommunstyrelsen utan att ett avtal mellan Gustavsviks Ekonomiska Förening (GEF) och Nacka Kommun har träffats i ett avtal gällande den mark som idag tillhör GEF. Vi förväntar oss att avtal med GEF och Nacka kommun är på plats innan detaljplanen kan antas vidare.

Den 4 Mars 2021 lämnade Gustavsviks **fastighetsägares** ekonomiska förening (GEF) Box 4020, 131 04 Nacka Org.nr. 769631-0759 Saltsjö-Boo, in en skrivelse till kommunfullmäktige angående Nacka kommuns ignorerar samverkan och samarbete. Vi vill understryka att detta är helt oacceptabelt att Nacka kommun ignorerar att samarbeta med GEF och att ett avtal idag mellan dessa inte finns där GEF får ekonomisk ersättning för den platsmark, alla grönområden samt vägmarken inom planområdena. Vi vill understryka att detta strider mot äganderätten reglerat i Egendomsskyddet.

I juni 2020, under samrådet hade vi nedan invändning:

"Vidare bör det diskuteras vad en badplats med tillhörande strandpromenad skall betinga för pris. Att badplats och strandpromenad blir kommunalt innebär utökad trafik till området och med detta och besökare från övriga delar av Nacka och Stockholms invånare vilka gynnas av utbyggnad och exploatering. Marken, som idag är i Vägfareningens ägo, skall den verkligen skänkas till kommunen gratis? Vi invänder - fortfarande - mot förslaget att kommunen tar över Vägfareningens mark gratis. Den mark som förs över till kommunens ägo anser vi skall betalas med skattemedel då marken kommer hela kommunen till gagn. Att inte betala för mark som tas över skall anses som konfiskering. Att försöka komma undan detta genom att lägga det som en jämningspost för att det skall se ut som att kommunen betalar för den är bedrägligt anser vi. Detta anser vi går rakt emot äganderättskyddet/egendomsskyddet.

2. Fel att tillåta fler bostadslägenheter per huvudbyggnad och samma handling skriva att beräknade bostäder förväntas öka med 320 bostäder.

I antagandeplanen går det att läsa:

"..Planförslaget bedöms ge möjlighet till cirka 110 nya bostäder genom avstyckningar. Om samtliga villafastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet.."

"..Det beräknas tillkomma cirka 210 nya bostadslägenheter inom dessa delområden. Förtätningen med bostadslägenheter föreslås bestå av cirka 150 tillkommande bostäder i flerbostadshus och cirka 60 tillkommande i radhusform. Utbyggnaden med radhus och mindre flerbostadshus möjliggör en större bostadsvariation i området. Den något tätare bebyggelsen föreslås främst inom trafikbulerutsatta lägen mot Värmdöleden samt utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen, som har goda kollektivtrafiklägen. Antal lägenheter i flerbostadshus och radhus är inte låst.."

Då planen ska ge 320 nya bostäder och inte 390 bostäder vilket var det högre och nedröstade förslaget, måste kommunen se 320 nya bostäder som ett maxantal. Att i samma plan tillåta nyttja att tillskapa fler bostäder inom planområdet genom två bostadslägenheter per huvudbyggnad är fel med tanke på att 110 nya bostäder redan skapas genom avstyckning. Vi antar att det inte enbart är de nyupprättade bostäderna på avstyckade tomter som nyttjar rätten att bygga två

bostadslägenheter per villafastighet utan också de 175 befintliga fritidshus som förväntas rivas, byggas om och byggas till för permanent standard. Tar vi i beaktan rätten att bygga komplementshus och Attefalls hus, även på villafastigheter klassade som permanenthus kan det komma att byggas 1 140 (440+700) bostäder enkom på villafastigheter. Se kalkyl 1 nedan visar total antalet bostäder efter full utnyttjande av avstyckningsmöjlighet och två bostadslägenheter i en varje huvudbyggnad.

Vi anser att det är fel att Nacka kommun kan komma att tillåta 1 471 bostäder över området Gustavsvik/Dalvägen när planen visar på 530 bostäder. (överstiger planen med 177%).

Kalkyl 1	Radhus	Lägenhet sbostäder	Nybyggnationer	Fritidshus	Permanenthus	Summa bostäder	Boende	Bilinhav
Antal bostäder, boende och bilar om 1 bostadslägenhet per villafastighet tillåts	60	150	110	175	35	530	1298.5	636
Antal bostäder, boende och bilar om två bostadslägenheter per fastighet tillåts i samband med om och nybyggnation	60	150	220	350	35	815	1997	978
Antal bostäder, boende och bilar om två bostadslägenheter per fastighet samt ett komplementshus per fastighet tillåts	60	150	330	525	86	1151	2820	1381
Antal bostäder, boende och bilar om två bostadslägenheter per fastighet, komplementshus per fastighet samt ett Attefalls hus per fastighet tillåts	60	150	440	700	121	1471	3604	1765

* Kalkylen bygger på i snitt 2,45 personer och en fordonspark på 1,2 fordon per hushåll

3. Fel av Nacka kommun att anta att värdeökningen på vårt hus kommer ske

I antagandehandlingen går att läsa:

"..Området kommer dock att bli mer attraktivt då byggrätterna ökar, flera fastigheter kommer att kunna styckas av, den sanitära standarden förbättras genom att kommunalt vatten och avlopp byggs ut samt att vägnätets standard kommer att höjas. Dessa åtgärder brukar normalt sett vara värdehöjande för fastigheter inom området"..

Vi tycker det är fel att Nacka kommun hävdar värdehöjande genom att generalisera en värdehöjning utan att visa på fakta för sina påståenden. Ett område med en exploatering från 35 bostäder till 1 471 bostäder är inget område vi ser som värdehöjande för ett hus som redan är klassat som permanentboende. Snarare tvärtom. Vi ser gärna att Nacka kommun tar bort denna kommentaren från planhandlingen.

4. Fel att godkänna avstyckning av fastigheter under kommunens riktlinje för 1 000 kvm för Dalvägen-Gustavsviksvägen per fastighet.

Detta är motiveringen:

Trots kommunens riktlinjer om 1 000kvm per fastighet, ligger fastigheter om 750 kvm på förslag för möjlig avstyckning. Majoriteten av dessa fastigheter ägs idag av byggherrar eller fastighetsägare med vinstintresse, vissa i partnerskap med byggherrar. Det finns inga belägg att dessa fastigheters topografi, vegetation, markbeskaffenhet skiljer sig ifrån tomter på 1 000 kvm. Tvärtom så är dessa fastigheter kuperade och skulle innebära större markåtgärder såsom sprängning, schaktning och fyllnadsarbete vid byggnation, vilket Nacka kommun borde önskar att minimera. **Således bör därför minsta fastighetsstorlek justeras upp också för att förhindra byggherrar och fastighetsägare med vinstintresse ska slå sig samman över små tomter och skapa flexibilitet kring framtida avstyckningar.**

Under samma detaljplaneprogram, refererat "Galärvägen", ligger området direkt i anslutning till Gustavsvik/Dalvägen. I befintlig detaljplan för "Galärvägen" är minsta kvm per fastighet på 1 700 kvm och får inte understiga 1 500 kvm befintlig detaljplan. I nuvarande förslag för detaljplan för samråd ligger förslag på minsta fastighetsstorlek på 1 400 kvm (d1). **Det är orimligt att Gustavsvik ska ha fastigheter med hälften av denna storlek inom samma detaljplaneområde.**

Fastigheter som är uppköpta på spekulation och vinstintresse har i större utsträckning fått igenom åsikter och påtryckningar hos kommunen. Vi som vill bo kvar i området är snart i minoritet och våra åsikter bör vägas tyngre än de byggherrar och fastighetsägare som vill bygga och sälja enbart för vinstintresse.

Fastigheter med värdefull vegetation och prickade tomter ska inte understiga kommunens riktvärde på 1 000 kvm. Detta för att förhindra kapning av värdefulla träd och vegetation innan detaljplanen vunnit laga kraft.

5. Fel att tillåta varumottagning och sophämtning ska få köras på Oxbärsvägen och att en större vändplan byggs till den föreslagna förskolan från Oxbärsvägen.

För att minska på tung trafik på lokalgata och att hantera varumottagning och sophämtning bör Nacka kommun överse varumottagning och sophämtning för den föreslagna förskolan ska gå via Dalvägen/Boovägen, dvs. i utkanten av områden där villabebyggelsen är mindre. Att leda varutransporter runt i området på en mindre lokalgata mitt i villaområdet, där det dagligen springer barn, blir då inte nödvändigt. Oxbärsvägen, som har likhet med återvändsgatan Hasselvägen, behöver då inte breddas för utökad trafiknytta och kan istället vara 3,5 meter som övriga mindre lokalvägar. En större vändplan är då inte heller nödvändig att bygga. Att inte tillåta tung trafik på Oxbärsvägen sänker gatukostnaderna och även framtida trafikfara och trafikutsläpp. Förövrigt en gatukostnad som befintliga fastighetsägarna ska betala till en förskola som inte är nödvändig för oss som bor i området idag.

Gustavsviksvägen måste göras om för att öka trafiksäkerheten. Just nu kan man knappt mötas med två barnvagnar på Gustavsviksvägens trottoar. En trottoar som dessutom lyser med sin frånvaro längre delen av vägen. Vi är oroadе både för den ökade trafiken på Gustavsviksvägen, och för utfart från Gustavsviksvägen mot Gamla Värmdövägen där trafiken redan i dag medför att det blir köbildningar. Korsningen Gustavsviksvägen/Gamla Värmdövägen behöver därför också ses över för att skapa ett bättre trafikflöde. Vi vill att kommunen presenterar en konsekvensanalys med trafikflöde och trafiksäkerheten för bilister, cyklister och gående för områdets accessvägar.

6. Fel att tillåta sammanslagning av fastighet 1:124 och 1:125.

Detta är motiveringen: Fastigheterna med beteckning 1:124 och 1:125 har köpts upp och ägs av en byggherre vars intresse är vinstdrivna. Att godkänna sammanslagning med 1:124 som inte ligger i direkt anslutning till kommunikationsstråk ska inte vara en möjlighet i detaljplanen. Det finns stor risk att vid detta godkännande skapa prejudikat för andra byggherrar och fastighetsägare, som inte vill bo kvar i Gustavsvik utan drivs enbart av vinstintresse, att skapa en alldeles för hög kvartersexploateringsgrad vid direkt eller indirekt (parallellgata) anslutning till kommunikationsstråket.

7. Fel att tillåta radhusbyggnation på fastigheterna 1:87 och 1:88.

Detta är motiveringen: I samrådet har radhus/flerbostadshus nekats, vilket är bra. Angivet skäl är att fastigheterna inte ligger i direkt anslutning till kommunikationsstråk. Med hänsyn till likabehandlingsprincipen för **utformningen av detaljplanen anser vi att planerade radhus på fastigheterna 1:87 och 1:88 ska tas bort då inte heller dessa ligger i direkt anslutning till kommunikationsstråk.** Det finns stor risk att vid detta godkännande skapa prejudikat för andra byggherrar och fastighetsägare, som inte vill bo kvar i Gustavsvik utan drivs enbart av vinstintresse, att skapa en alldeles för hög kvartersexploateringsgrad vid direkt eller indirekt (parallellgata) anslutning till kommunikationsstråket.

Saltsjö-Boo
2021-04-11

8. **Fel att tvinga fastighetsägare stycka mot sin vilja.** Låt oss citera Nacka Kommuns uttalande från "Frågor och svar från kvartersdialogerna", Projekt 9434 Solbrinken-Grundet. *Kan en fastighetsägare tvingas stycka sin fastighet? Citat Nacka Kommun – Kommunen gör det möjligt, men inte tvingande, att stycka.* Vi förväntar oss fortsättningsvis att vi inte **åläggs** några kostnader med anledning av att Nacka kommun ser en teoretisk möjlighet att stycka vår fastighet 1:717, detta är inte något som vi vill och skall inte tvingas in i.

Nacka den 12 april 2021

Nacka 2021-04-19

NACKA TINGSRÄTT
INKOM: 2021-04-21
MÅLN: P 2910-21
AKTBIL: 17

Kompletteringar till Överklagande av beslut som tagits i kommunfullmäktige med ärendenummer KFKS 2011/225-214, § 6 den 15 mars 2021.

Gäller Backeböl 1:676

Vi vill att beslutet ändras på så sätt att vi får stycka vår fastighet enligt tidigare ansökan samt begära anstånd till måndagen den 19 april 2021 så att vi kan komplettera grunderna för vårt överklagande.

Vi anser att vår fastighet är lämplig att stycka i enlighet med flera närliggande fastigheter med lika förutsättningar och planförslaget i övrigt. Enligt det tomtavstyckningsförslag vi gjort finns bra möjlighet att placera ett hus på plan mark i nivå med det föreslagna radhusen norr om fastigheten. En infart med parkering finns redan mot Hasselvägen.

Kommunen har vid sin lämplighetsavvägning inte tagit tillräcklig hänsyn till vårt enskilda intresse av att få stycka fastigheten i två tomter. Andra fastighetsägare har fått den möjligheten där förhållandena är likartade. Kommunen har inte redogjort vad som gör just vår fastighet olämplig att stycka. Det finns inga tekniska, trafikmässiga eller topografiska skäl eller andra hinder.

Sammanfattningsvis vill vi att kommunen återställer sitt tidigare förslag om att avstyckning är möjlig.

Bifogat, tomtkarta.

Nacka 2021-04-19

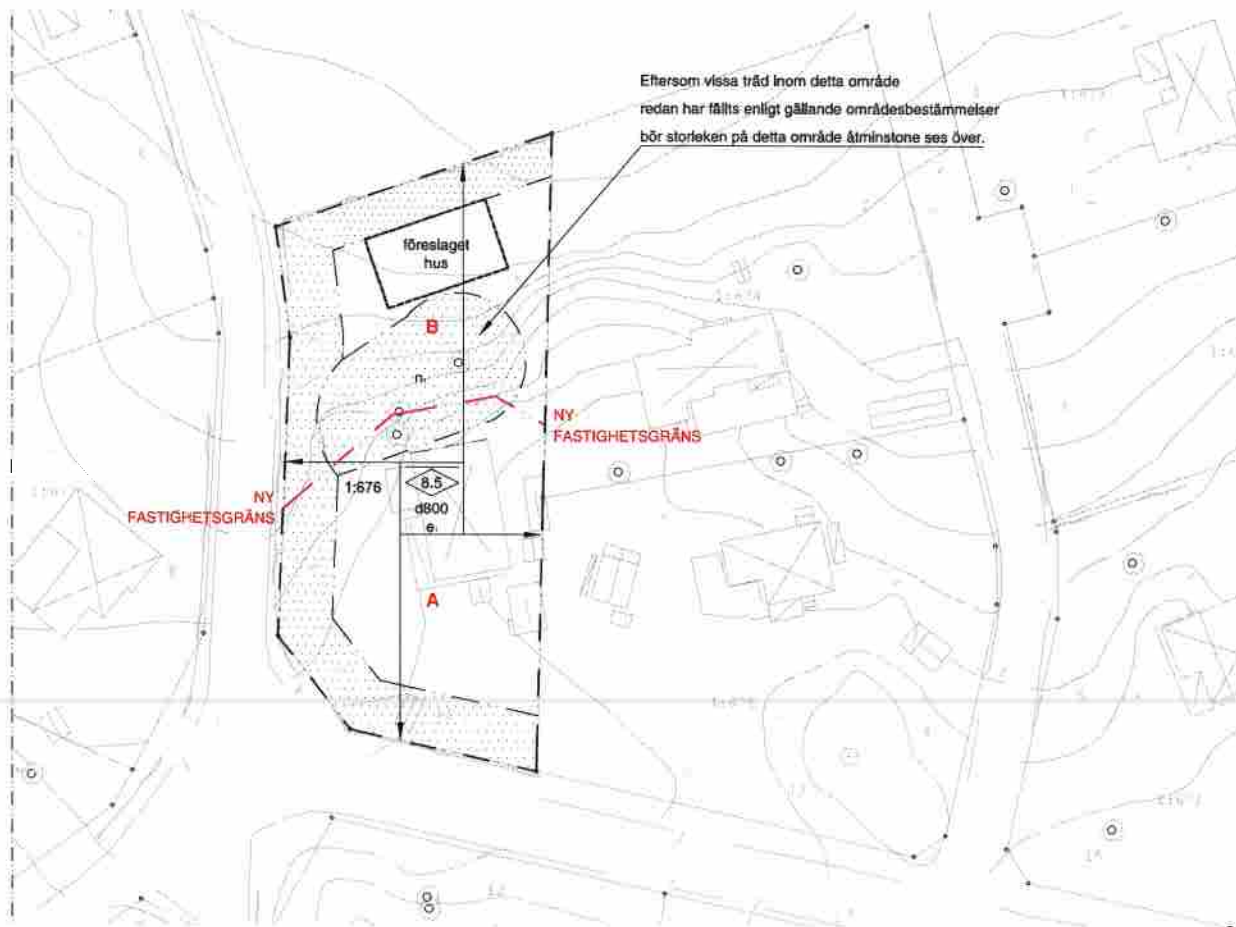
Eftersom vissa träd inom detta område redan har fällt enligt gällande områdesbestämmelser bör storleken på detta område åtminstone ses över.

Backeböl 1:676
Fastighetsareal ca 1 770 m²

Tomtavstykningsförslag

TOMT A = ca 964 m²
TOMT B = ca 806 m²

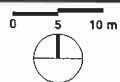
ÄR.Ö.Ö. 2021-04-23
PÅLSP. 7 2010-21
ARKIV. 18



Ändring av detaljplan / Tomtavstykningsförslag - Backeböl 1:676

Situationsplan skala 1:400 (A3 format)

2020 05 04



NACKA TINGSRÄTT

836

Ink. 2021-04-16

Akt. P 2910-21

Aktbil. 19

Nacka Tingsrätt
Sicklastråket 1
131 54, Nacka

Nacka kommun

Ink. 2021-04-16

Dnr

NACKA TINGSRÄTT
delning 4

INKOM: 2021-04-16

AKTNR: P 2910-21

AKTBIL: 19

Lämnat till:

Nacka kommun

Planenheten KFKS 2011/225-214

131 81 Nacka

Stockholm den 8:e april 2021

Gällande överklagande av detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen, Sydöstra Boo,

Nacka kommun, KFKS 2011/225-214

Beslut: KFKS 2018/1109, 2011/225-214 §106

Klagande:

och

Motpart:

Nacka Kommun, 212000-0167

13181 Nacka

Följande saker kommer tas upp i denna överklagan:

Inledning

Avvikelser från översiktsplan, planprogram och RUFS50

Antalet bostäder

Fastighetsstorlekar

Beroendet till område Dalkarlsvägen

Områdets karaktär

Synpunkter som inte tagits hänsyn till

Formaliafel

Avsaknad av kvantifiering av godtyckliga påståenden

Försvagning av det redan svaga naturstråket

Likställighetsprincipen

Antagandet

Inlämning av denna överklagan

Inledning

Vi skall framöver ta upp ett antal saker som är av betydelse för oss i egenskap av sakägare och boende inom planområdet och försöka förklara varför vi anser att kommunen drivit de allmänna intressena för hårt gentemot våra - och många andras - önskemål som vi fört fram. Kort sagt, att olägenheterna för oss är orimliga. Vi menar också att det i strid med proportionalitetsprincipen inte finns en rimlig balans mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar vid införande av dessa förändringar.

Vi vill att detaljplanen görs om i sin helhet med grund i det ursprungliga planprogrammet då den till allt för stor del avviker från denna implementation.

Avvikelser från översiktsplan, planprogram och RUF50

Planprogrammet skall ha sin grund i **översiktsplanen** som i sin tur skall ha sin grund i den regionala planen (RUF50), alternativt tydligt förklara vilka avsteg som görs och varför. Inget sådant står att läsa, så man får anta att andemeningen är att inriktningen i dessa planer skall följas.

I planprogrammet¹ står att läsa:

"Programområdet Sydöstra Boo omfattar cirka 700 bostadsfastigheter. I programmet föreslås 200-300 nya bostäder tillkomma. Den bebyggelse som föreslås är främst ny villabebyggelse i de inre delarna av området vilken tillkommer genom förtätning. Det innebär att större tomter som är lämpliga att dela tillåts styckas av ner mot 1200 kvadratmeter.

*I områdets västra och södra delar föreslås generellt att **tomtstorlekarna** får minskas genom **avstyckning till cirka 1200 kvadratmeter**. På sikt innebär det att antalet fastigheter kan öka med cirka 20 % inom dessa områden."*

*"Planens huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp vägsystemet samt att ta hand om dagvattnet. Fritidshus ska kunna omvandlas till **permanentboende** och en förtätning av bostäder möjliggöras, **samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras.**"*

Antalet bostäder

Programområdet består av flera olika delområden som hanteras i olika detaljplaner men ungefär vid samma tid, vilket vi anser vara synnerligen olämpligt med tanke på att det finns en tydlig koppling mellan dessa områden och i åtminstone ett fall - Dalkarlsängen som vi återkommer till senare - ett beroende som är direkt avgörande för att kommunens **kommunicerade** syfte med området **Dalvägen-Gustavsviksvägen** skall ha någon som helst bäring.

Översiktsplanen² - som är justerad efter att detta planprogram skrevs - talar istället om 400-500 nya bostäder i Sydöstra Boo:

*"Enligt gällande och kommande detaljplaner beräknas området kunna bebyggas med ytterligare 400-500 bostäder, i huvudsak i form av friliggande småhus men även som gruppbyggda småhus eller mindre flerbostadshus **på befintliga fritidshustomter.**"*

Det faktiska utfallet har visat sig vara långt mycket större än så:

- Dalkarlsängen: 150 nya bostäder (0 befintliga fastigheter)
 - Området kan rymma cirka 150 bostäder (ur översiktsplanen³)

1

https://www.nacka.se/49bb22/globalassets/stadsutveckling-trafik/program_antagande_webbversion.pdf

2 http://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/oplan18/oversiktsplan-hogupplost.pdf

3 http://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/oplan18/oversiktsplan-hogupplost.pdf

- **Solbrinken-Grundet:** 94-300 nya bostäder (cirka 190 befintliga fastigheter)
 - *Planförslaget möjliggör en förtätning med cirka 50 tillkommande bostäder i flerbostadshus, 20 tillkommande i radhusform, 4 tillkommande i parhus och 16 nya villafastigheter... Huvudbyggnader inom villafastigheter får innehålla högst två bostadslägenheter. Om samtliga villafastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet. (ur planbeskrivning Solbrinken-Grundet⁴)*
- **Mjölkkudden – Gustavsviks gård:** 72-297 nya bostäder (183 befintliga fastigheter)
 - *Detaljplanen möjliggör viss förtätning med 42 tillkommande bostäder genom avstyckning. Bebyggelsen föreslås utformas som friliggande bostadshus där högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet och högst två bostadslägenheter för inrymmas i varje huvudbyggnad. Begränsningen av antal lägenheter bedöms lämplig för att uppfylla detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär. Inom området föreslås också, i enlighet med Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo (2012), ett mindre område med cirka 30 tillkommande bostadsrätter i form av radhus och parhus. Detta bidrar till bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet. (ur planbeskrivning Mjölkkudden-Gustavsviks gård⁵)*
- **Galärvägen:** 1-136 nya fastigheter (134 befintliga fastigheter)
 - *Planförslaget innebär en marginell förtätning av området då endast en bostadsfastighet kan delas och skapa en ny bostadsfastighet. Däremot om samtliga [134] bostadsfastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet. (ur planbeskrivning Galärvägen⁶)*
- **Gustavsviksvägen-Dalvägen:** 320-640 nya bostäder (cirka 210 befintliga fastigheter)
 - *Planförslaget bedöms ge möjlighet till cirka 110 nya bostäder genom avstyckningar. Om samtliga villafastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet. Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning bestående av flerbostadshus och radhus inom flera olika områden. Det beräknas tillkomma cirka 210 nya bostadslägenheter inom dessa delområden. Förtätningen med bostadslägenheter föreslås bestå av cirka 150 tillkommande bostäder i flerbostadshus och cirka 60 tillkommande i radhusform. Utbyggnaden med radhus och mindre flerbostadshus möjliggör en större bostadsvariation i området. Den något tätare bebyggelsen föreslås*

4

https://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Solbrinken-Grundet/Antagande/4.%20Planbeskrivning.pdf

5

https://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Mj%C3%B6lkudden-Gustavsvik/Antagande/Planbeskrivning.pdf

6

https://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Gal%C3%A4rv%C3%A4gen/Granskning/Planbeskrivning.pdf

främst inom trafikbullerutsatta lägen mot Värmdöleden samt utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen, som har goda kollektivtrafiklägen. Antal lägenheter i flerbostadshus och radhus är inte låst. (ur planbeskrivning Dalvägen-Gustavsviksvägen⁷)

Det ger alltså totalt:

- 637 nya bostäder förutsatt att ingen inrättar två bostäder i sin fastighet, vilket det är helt öppet för.
- 1523 nya bostäder om samtliga inrättar medgivna två bostäder per fastighet
- 2409 nya bostäder om dessutom samtliga 886 villafastigheter bygger ett komplementbostadshus, vilket är långt ifrån orimligt om man ser till omgivningen runt om i Boo.

Redan 637 nya bostäder är alltså mer än dubbelt upp mot vad planprogrammet anger och 27% mer än den senare framtagna översiktsplanen. 1523 nya bostäder är drygt fem gånger mer än planprogrammet och drygt tre gånger mer än översiktsplanen anger för området. 2409 nya bostäder utöver de befintliga 700 är helt uppåt väggarna! Exakt hur mycket kan anses vara rimligt att göra avsteg från planprogram och översiktsplan och samtidigt hävda att man följer dessa som kommunen hävdar att de gör?

Fastighetsstorlekar

När det gäller den andra delen avseende tomtstorlek finns inget i vare sig RUF50 eller översiktsplanen som vägleder gällande tomtstorlekar inom området och således borde planprogrammets tydligt fastställda nedre gräns om 1200 kvadratmeter i den glesbebyggda delen och minst 800 kvadratmeter i den tätbebyggda delen fortsatt gälla.

För den tätare bebyggelsen gällde enligt Start-PM⁸ för Gustavsviksvägen-Dalvägen att "*I planarbetet ska en tätare bebyggelse med fastigheter ner mot 800 kvadratmeter i storlek prövas i de områden som anses vara lämpliga för tät bebyggelse.*". I planprogrammet är det tydligt utmärkt var denna förtätning är tänkt och ändå är det stora områden i den del som är märkt som "*försiktig förtätning*" som har fastigheter ordentligt under 1200 kvadratmeter. I vissa fall till och med under de 800 kvadratmeter som anges som nedre gräns för den tätare bebyggelsen.

Då nämns det varken i översiktsplanen eller i planprogrammet något om två bostäder per fastighet som nu verkar införas i samtliga detaljplaner inom planområdet sydöstra Boo. Dessutom antogs planprogrammet före december 2013 då permanentbostäder i Attefallshus första gången föreslogs. Så vad som nu antagits av kommunen är inte ens nära det som planprogrammet initialt eftersträvade. Så även om fastigheterna skulle stanna på de 1200

7

https://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Dalv%C3%A4gen-Gustavsviksv%C3%A4gen/Antagande/3.%20Planbeskrivning.pdf

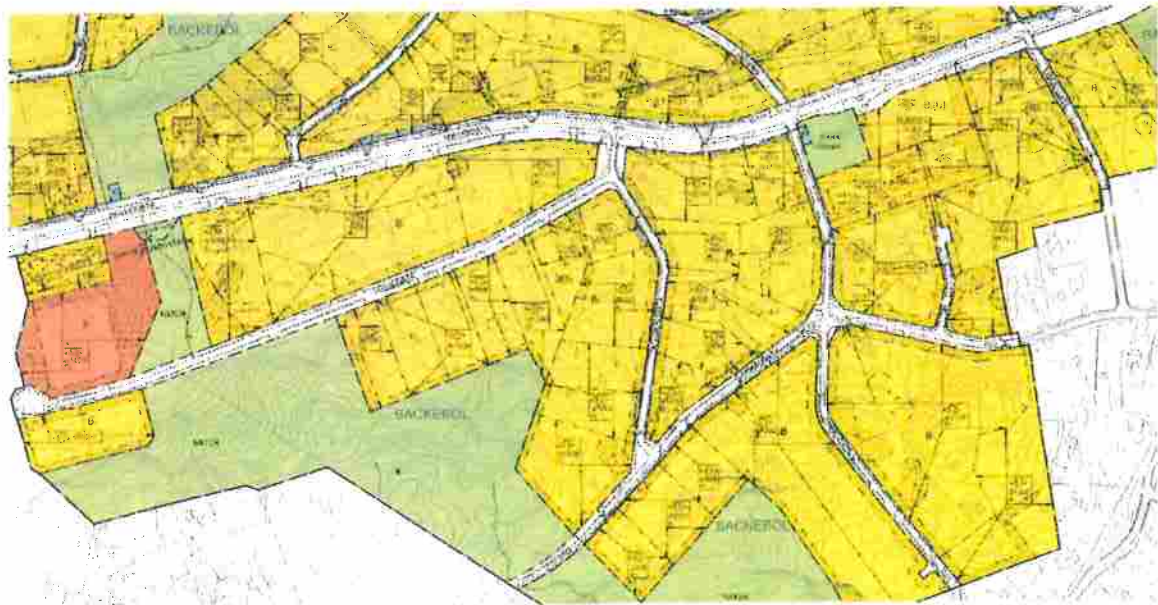
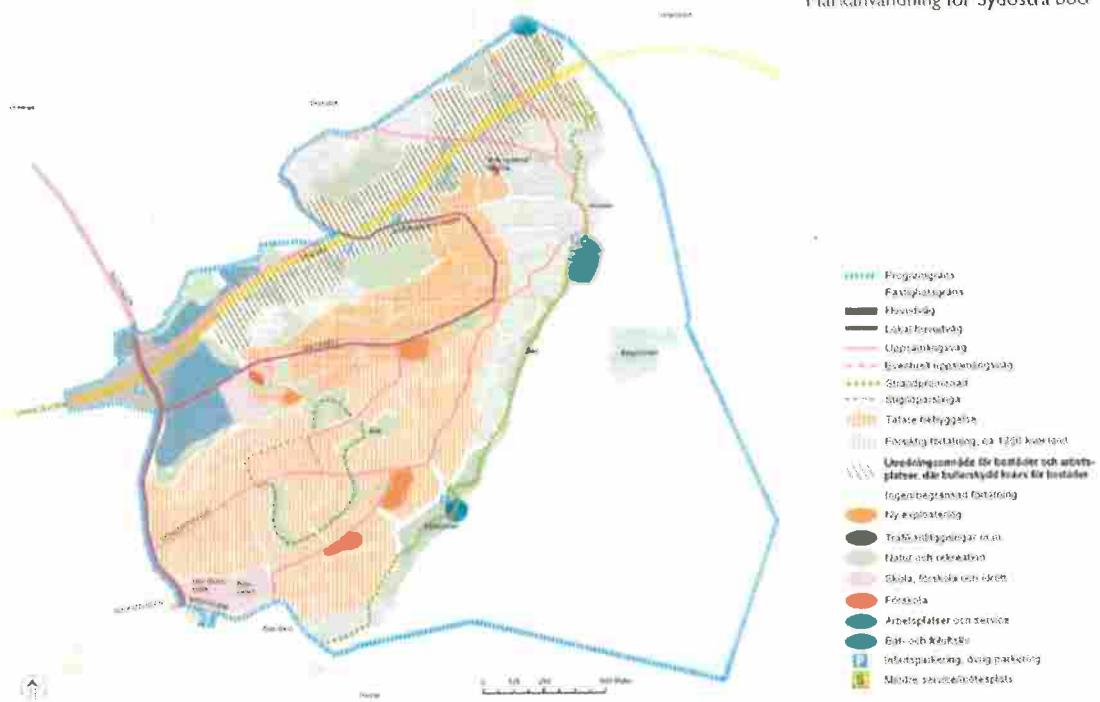
8

https://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Dalv%C3%A4gen-Gustavsviksv%C3%A4gen/Startskede/Start-pm.pdf

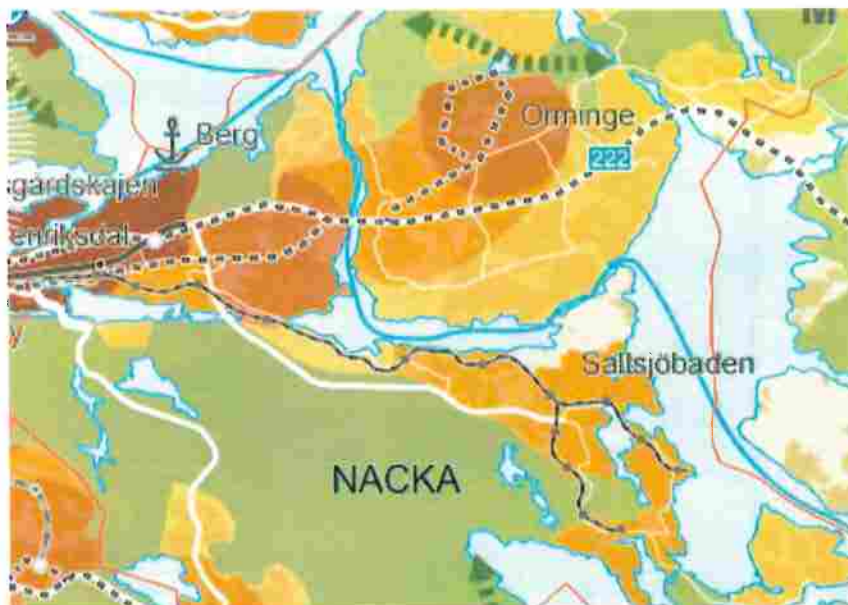
respektive 800 kvadratmeter som initialt uttalades så är det i praktiken tre bostäder per fastighet mot då planerade en bostad per fastighet.

Nedan ser man vilka områden som skulle vara tät bebyggelse respektive försiktig förtätning och i andra bilden hur tydliga avsteg från detta görs.

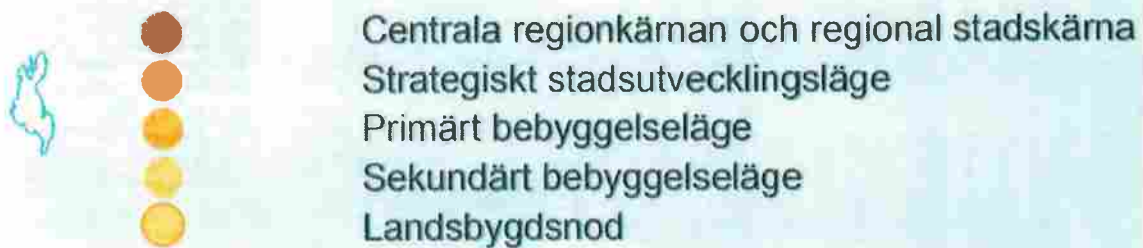
Markanvändning för Sydöstra Boo



Ser man sedan till vad RUF50⁹ anger detta område som så är det som *sekundärt bebyggelse*läge. Så det finns inget stöd i den planen för att förtäta just detta område.



Bebyggelsestruktur





Sekundärt bebyggelseområde

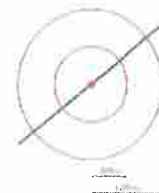
De sekundära bebyggelseområdena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet. De innehåller olika typer av bebyggelse, verksamheter, lokal grönstruktur, service med mera, samt i några fall även naturreservat och områden av riksintresse. Några områden innehåller omvandlingsområden och tillgodoser behovet av mark för mindre kontaktintensiva verksamheter. Ett sekundärt bebyggelseområde har en god regional tillgänglighet med kollektivtrafik under rusningstrafik, i första hand med buss inom 700 meter. Vissa områden ligger inom 1 200 meter från stationer, men långt ut från den centrala regionkärnan i stornätet.

Om man granskar bilderna ovan från RUF50 ovan så är det tydligt att den primära bebyggelsen - som på lång sikt eventuellt får tillgång till bättre kollektivtrafik - tydligt viker av norrut på Ormingelandet (Boo) och inte är tänkt att närma sig sydöstra delarna av Boo. Så med avseende på dessa planer är det ytterst olämpligt att förtäta denna del av Boo.

RUF50 har dessutom en annan definition på vad som är rimligt avstånd till kollektivtrafik än vad Nacka kommun har, utan att kommunen för den sakens skull tar upp den avvikelser eller motiverar den. Ingen i planområdet har idag längre än 1200 meter till närmsta buss (knappast längre än 900 meter heller för den delen) och kommunen har motiverat implementationen av en busslinje genom området via Dalvägen med att man bör ha max 900 meter till en buss. RUF50 anger just 1200 meter som en lämplig gräns, så det finns ingen grund för att Nacka kommun skulle kräva ett kortare avstånd i ett perifert villaområde.

Kollektivtrafikhöga stadsutveckling

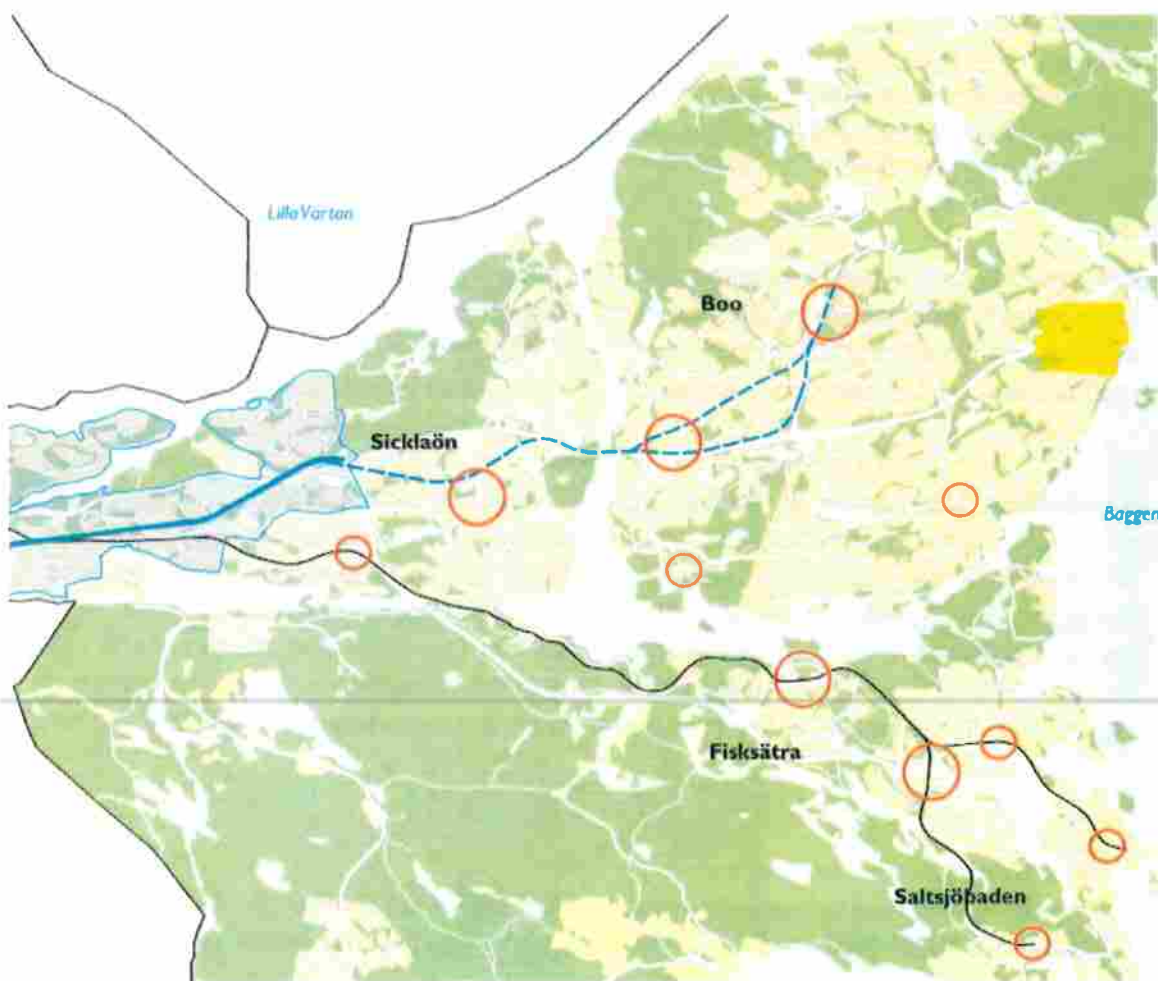
Följande enkla principer kan användas som stöd för planering i bästa kollektivtrafiklägen så att inte olika funktioner missas. Avståndet 1 200 meters radie från en station eller hållplats är också det avstånd som är utgångspunkt för bebyggelsens lokalisering på plankartan.



Vad som däremot behövs inom området är en större turtäthet över större del av dygnet. Men det är något kommunen uttryckligen inte styr över och det finns inget som tyder på att detta kommer förändras för att några busshållplatser tillkommer på en befintlig busslinje.

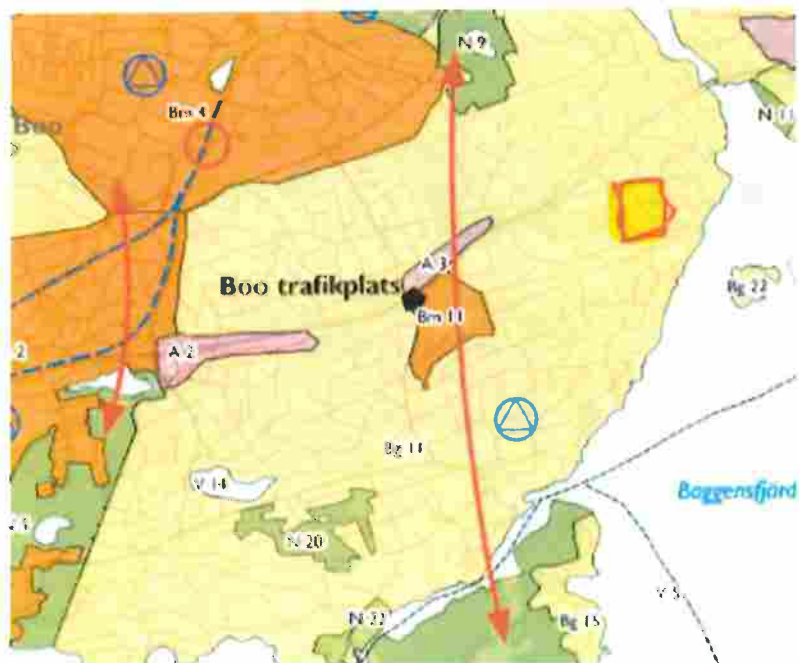
Översiktsplanen¹⁰ uttrycker också att "En ny trafikplats vid Boovägen **behövs** för att utveckla denna del av kommunen". Det är en önskan från kommunen att detta implementeras, men det ser i dagsläget ut att ligga väldigt långt fram i tiden om det ens någonsin kommer göras.

De röda ringarna i bilden nedan representerar Lokala centrum respektive Mindre service/mötesplatser. Enligt översiktsplanen är dessa alltså placerade i princip så långt ifrån Gustavsvik (markerat med gult) som man kan komma och ändå har kommunen valt att göra just Gustavsvik till det mest förtätade området i sydöstra Boo. Det är verkligen orimligt.



¹⁰ http://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/oplan18/oversiktsplan-hogupplost.pdf

Genomgående under framtagandet av detaljplanerna har kommunen refererat till att vissa delområden är mer lämpliga för exploatering än andra på grund av deras centrala läge inom planområdet. Det delområde de syftar på är på bilden nedan markerat i gult och rött. Ett område som alltså ligger i stort sett så långt ifrån allt centralt inom planområdet man kan komma. Att exploatera mer närmre de orangea och lila delarna hade givetvis varit såväl mer centralt som mer **lämpligt** med hänsyn till **kommunikationer**. Detsamma gäller området markerat med en blå cirkel och triangel, där det finns bra befintliga kommunikationer, skola, idrottsanläggningar, restaurang med mera. Men fastigheterna som påstås ligga centralt ägs av externa exploatörer som med all sannolikhet påverkat kommunens tjänstemän om att det är lämpligt att exploatera just deras fastigheter.



Beroendet till område Dalkarlsvägen

Hela planen för **Gustavsviksvägen-Dalvägen** bygger på att Dalvägen förlängs till **Boovägen** och att kollektivtrafiken leds den vägen genom området. Det är en grundförutsättning för allt som kommunen försöker få till inom området **Gustavsviksvägen-Dalvägen**, något planenheten själva kommenterade i första samrådet¹¹ "*Förutsättningen för en god kollektivtrafikförsörjning med bussar är att Gustavsviksvägen och Dalvägen sammanbinds med Boovägen*". När **planprogrammet** skrevs var Dalkarlsängen och **Gustavsviksvägen-Dalvägen** de högst prioriterade områdena, men prioriteringen gjordes om och nu är **Gustavsviksvägen-Dalvägen** den näst sista detaljplanen inom planområdet som kommit till antagande. Den sista detaljplanen gäller just Dalkarlsängen och där har man inte ens kommit till Granskning än efter det samråd som genomfördes 2018. Detaljplan **Gustavsviksvägen-Dalvägen** är helt beroende av att detaljplanen för Dalkarlsängen fastställs och implementeras före **Gustavsviksvägen-Dalvägen**. Det kommer bli en mardröm inte bara för de boende inom **Gustavsviksvägen-Dalvägen** utan för samtliga boende längs med en redan överbelastad **Gustavsviksvägen** om det fortsatt kommer vara enda vägen ut ur **ett** område med mångdubbelt fler invånare. Inte heller kommer kollektivtrafiken bli *bättre* innan den delen är klar så de flesta inom området kommer precis som idag vara beroende av bil (inte en fråga om avstånd utan om turtäthet). Det är inte på något sätt hållbart.

Hade detaljplanen för Dalkarlsängen varit enkel att lösa så hade den ju givetvis redan varit löst. Men det är den alltså inte, trots att det inte bor någon där, så incitamenten för att motverka den detaljplanen borde ju varit försumbara. Detaljplanerna för Gustavsvik har ältats sedan 80-talet, så man skall inte ta för givet att det kommer lösa sig inom närmsta tiden. Den planen måste helt enkelt vinna laga kraft före **Gustavsviksvägen-Dalvägen** gör det!

Områdets karaktär

Slutligen kan vi inte på något sätt **se** hur det skulle vara möjligt att uppnå det **huvudsakliga** syftets sista mening, att behålla landskapsbild och värdefull vegetation när man tillåter 2409 nya bostäder i ett område som idag har runt 700 **fastigheter/bostäder** och därutöver tar stora orörda ytor i anspråk för att tillåta bildning av fastigheter på dessa.

Denna karaktär beskrivs för övrigt i **planprogrammet** som *""Områden med äldre bebyggelse, stora trädgårdar och med lummig löv-vegetation, bland annat ek, ger stora delar av området en tydlig park- och naturkaraktär. Mycket av områdets karaktär är knutet till de smala, lantliga vägarna kantade av parkliknande tomter och natur"*.

För oss innebär förtätningen konkret att en orörd äng precis nedanför vår fastighet - en av få orörda ytor inom området - ersätts av både radhus och flerbostadshus, vilket är en ordentlig försämring och olägenhet för oss.

11

https://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Dalv%C3%A4gen-Gustavsviksv%C3%A4gen/Samr%C3%A5d%202/Samr%C3%A5dsredog%C3%B6relse%20alternativ%20.pdf

Synpunkter som inte tagits hänsyn till

Överlag är det en hel del synpunkter som skickats in under samråd och granskning som inte bemötts av kommunen i samrådsredogörelse. Såväl våra synpunkter som synpunkter från andra fastighetsägare och externa intressenter. Det har dessutom varit en osedvanligt krånglig process med först ett samråd gällande detaljplanen och därefter några år senare ytterligare ett samråd gällande två helt nya alternativ till detaljplan där ett fjärde alternativ gick till granskning. Man kan i skrivande stund inte längre heller komma åt den första samrådsredogörelsen, vilket avsevärt försämrar spårbarheten gällande beslut och inkomna synpunkter.

Några få av våra synpunkter som inte tagits hänsyn till är att vi upprepat förklarat att mark som är prickad och markerad med n1 för att bevara ädellövträd och tallar inte har några sådana längre. Att vi föreslagit att man enkelriktar Söderled för att hålla ned kostnader och öka trafiksäkerhet. Att det saknas en buller-prognos efter att planerade hus längs med Värmdövägen uppförs (ljud försvinner inte utan omdistribueras). De sista två synpunkterna har inte ens besvarats, medan den första besvarats men på ett icke tillfredsställande och dessutom orimligt sätt med tanke på att träden inte längre finns.

Bland externa intressenters synpunkter så lämnade Natur och Trafiknämnden under samråd synpunkter på förändringarna *"Nämnden anser att konsekvenserna att tillkommande småhusbebyggelse och verksamhetslokaler inte har utretts i detalj, vilket innebär att planerad bebyggelse inom naturmark kan påverka landskapsbilden, kulturmiljön och spridningsmöjligheterna för växter och djur"*.

Eller Trafikförvaltningen som menade att *"det kan vara väsentligt att beakta risken för störningar från vibrationer från busstrafiken"*.

Bägge dessa relevanta synpunkter lämnades utan svar från kommunen.

Att ta upp samtliga synpunkter som kommunen undvikit att svara på skulle ta för lång tid, så vi nöjer oss med att konstatera att samrådsredogörelsen är mycket bristfällig.

Formaliafel

Saknad allmän information under samrådet, som dessutom inte gavs svar på.

Så här säger Plan- och bygglag (2010:900):

11 c § Under samrådstiden ska kommunen hålla planförslaget tillgängligt för alla som vill ta del av det. Kommunen ska också se till att det underlag som avses i 8-10 §§ finns tillgängligt liksom det planeringsunderlag i övrigt som kommunen anser har betydelse för bedömningen av förslaget.

Lag (2014:900).

9 § Av fastighetsförteckningen ska det framgå

1. vilka fastigheter som är berörda, vilken berörd mark som är samfällad för flera fastigheter och vilka allmänna vattenområden som är berörda,
2. vilka som är ägare till de fastigheter, den mark och de vattenområden som avses i 1,
3. vilka som är innehavare av någon annan särskild rätt till egendom som avses i 1 än bostadsrätt eller hyresrätt, och
4. vilka gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149) som är berörda och vilka som är ägare till de fastigheter som deltar i anläggningarna.

Det finns en fastighetslista¹² tillgänglig. Ingen av dessa punkter uppfylls vilket jag hävdar är ett formaliafel och eftersom olika fastighetsägare fått vad som verkar vara godtyckligt olika beslut så är detta av vikt för granskningen av processen.

Avsaknad av kvantifiering av godtyckliga påståenden

Genomgående saknas faktiska siffror om än höftade för påståenden kommunens tjänstemän slänger ur sig för att sälja in förtätningen eller för att avskräckande förklara hur dyrt det blir utan förtätningen. Om så faktiskt var fallet skulle ju alla angränsande områden också behöva förtätas för att fastighetsägarna skall klara ekonomin.

Kommunen hävdar till exempel att kollektivtrafiken kommer bli bättre, men kan inte förklara på vilket sätt - om man kan förvänta sig tidsvinster, färre byten eller högre turtäthet till exempel - eftersom de uttalat inte kan påverka den processen.

Kommunen hävdar att trafiksäkerheten kommer bli bättre. Detta trots att det riskerar tillkomma mer än tre gånger så många bostäder med medföljande bilar, högre hastigheter på vägarna och dessutom en tänkt genomfartsled rakt igenom området. Det skall då jämföras med att det - som någon boende i området tagit reda på - inte finns ett enda rapporterat fall av trafikrelaterad personskada inom området under de senaste 30 åren (togs upp på ett informationsmöte som kommunen höll).

Kommunen har vid ett flertal tillfällen i samband med informationsmöten hävdad att det kommer bli avsevärt eller till och med orimligt mycket dyrare om förtätningen hålls nere. Denna fördyring landade till slut i en merkostnad om tio tusen kronor per fastighet om samtliga radhus och flerbostadshus togs bort. En försumbar kostnad i sammanhanget.

Kommunen har upprepat sedan åtminstone 2013 hävdad att det kommer uppstå en värdeökning av fastigheterna inom området, i samband med att området detaljplaneras. En uppskattad siffra av den värdeökningen har aldrig kommunicerats. Inte heller hur den skulle uppstå. Jag efterfrågade deras underlag till detta påstående som är helt centralt för hur befintliga fastighetsägare ställer sig till förtätningen. Svaret då - 2013 - var att "Nacka

¹²

https://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Dalv%C3%A4gen-Gustavsviksv%C3%A4gen/Samr%C3%A5d%202/Gatukostnadsutredning%20-%20Bilaga_2_Fastighetslista.pdf

kommun arbetar med att ta fram en rapport kring detta.". Efter att åren fram till andra samrådet upprepat ställt frågan om när denna rapport skulle levereras så erkände ansvarig tjänsteman att det hela var fabricerat och att de tyckte det räckte att de ansåg att det var "allmänt känt". Oavsett om det skulle vara "allmänt känt" eller inte så är det helt felaktigt. Jag visade i mina samrådssynpunkter att det inte bara är frågan om en utebliven värdeökning utan till och med en värdeminskning eftersom det statistiska värdet i fastigheter med större tomter med råge trumfar vinsten av att stycka och sälja halva sin tomt. Detta trots att tomtpriserna inom området är ordentligt höga.

Försvagning av det redan svaga naturstråket

I planprogrammet står det om ett naturstråk som behöver stärkas. I praktiken försvagas detta istället av de flerbostadshus som planeras längs med Värmdövägen. För att inte tala om alla avstyckningar, radhus och flerbostadshus som kommer resultera i att fastigheterna rensas på träd i långt större utsträckning än idag.

Likställighetsprincipen

*“Likställighetsprincipen innebär att kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar i samma situation ska behandlas lika. Särbehandling får endast ske på saklig och objektiv grund. Det krävs således att kommuner och landsting iakttar objektivitet och rättvisa i sin behandling av medlemmarna.”*¹³

Det aktuella planprogrammet har delats upp i fem olika delområden och trots att hela området har samma underliggande förutsättningar enligt översiktsplanen så skiljer sig området Gustavsviksvägen-Dalvägen på så sätt att kommunen har medgivit en grad av förtätning där långt utöver vad de andra områdena har. Merparten av den förtätningen sker dessutom i de delar av området som redan idag har kollektivtrafik mer eller mindre utanför dörren, så att den nya eventuella sträckningen av Dalvägen skulle vara avgörande i detta fall faller på sin egen orimlighet. De andra områdena har redan idag bättre kollektivtrafik och dessutom närmare till skola, idrott, restauranger etc. Vi hävdar alltså att kommunen valt att inte likställa medlemmarna i området Gustavsviksvägen-Dalvägen med medlemmar från de övriga områdena. Rimligt hade varit att sprida ut förtätning, radhus och flerbostadshus om det nu anses nödvändigt.

Under den debatt som föregick antagandet av detaljplanen i kommunfullmäktige¹⁴ är det fler ledamöter som uttryckligen lyfter hur bra detta område kommer bli, inte för de befintliga fastighetsägarna utan för de som får möjlighet att flytta in framöver. Man prioriterar alltså de som inte är medlemmar i kommunen på bekostnad av kommun-medlemmarna, vilket rimmar illa med kommunallagen.

Eller som Jonas Fjertorp, ekonomie doktor och lektor vid Företagsekonomiska institutionen, Lunds universitet förklarar det:

*“Att kommuner ska verka för befolkningstillväxt är inte något uppdrag som Kommunallagen (1991:900) föreskriver. Kommunernas uppgift handlar istället om att i bred bemärkelse skapa välfärd för de människor som redan bor i kommunen”*¹⁵

I samrådsredogörelsen¹⁶ konstaterar kommunen att “Ett trettiotal fastighetsägare har lämnat in synpunkter som rör avstyckningar. Den vanligaste synpunkten, som cirka tio fastighetsägare lämnat in, är att de inte önskar stycka sin fastighet.”. 30 synpunkter gällande avstyckningar och den vanligaste är att man inte önska stycka sin fastighet. Det resulterar i 110 styckningar på de runt 200 fastigheter som inte bebyggs med radhus eller flerbostadshus. Min uppfattning är att kommunen valt att vara lyhörd för önskemål om

¹³ <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/vad-sager-lagen/kommunallagen/>

¹⁴ <https://youtu.be/-znsecjH9OU?t=10594>

¹⁵ <https://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/legacy/40-3-1f.pdf>

¹⁶

https://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Dalv%C3%A4gen-Gustavsviksv%C3%A4gen/Samr%C3%A5d%202/Samr%C3%A5dsredog%C3%B6relse%20alternativ%201.pdf

förtätning men inte för motsatta önskemål, det vill säga man har inte behandlat medlemmarna enligt likställighetsprincipen.

Runt första samrådet köptes ett antal fastigheter i området upp av företag för helt galna belopp relaterat till vad tomter i närheten kostar. Dessa exploatörer lyckades sedan på något märkligt sätt bearbeta kommunen att riva upp den detaljplan som skulle gå på granskning och istället börja om med två nya samtidiga planer som bägge var väsensskilda från den ursprungliga planen och som bägge innebar markant många fler radhus och flerbostadshus på de tomter som företagen köpt. Dessa nya förslag gynnar alltså ett fåtal nya fastighetsägare på bekostnad av de befintliga boende. Granskar man synpunkterna från samråden så visar det sig att hela 51% förespråkar det ursprungliga alternativet - som egentligen inte var uppe till diskussion längre av någon anledning. Endast 37% förespråkade en högre förtätning. Rensar man bort de 18 fastigheter som vill bygga radhus eller flerfamiljshus så blir det än mer graverande med 80% emot förtätningen. Kommunen har här alltså valt att premiera befolkningstillväxt framför sina befintliga medlemmar och att premiera ett fåtal exploatörer framför den absoluta majoriteten. Inte heller det kan anses vara i linje med likställighetsprincipen.

Antagandet

Debatten inför antagande i kommunfullmäktige¹⁷ inleds av Katrin Bergenstråle som häver ur sig ett antal felaktigheter direkt, som att anledningen till att förtätningen blivit större kan bero på att det placerats 150 bostäder i flerbostadshus längs med Värmdövägen som inte initialt var planerade. Hon nämner inte att det samtidigt (från initiala planen som gick till samråd, till den senare som sedan antogs) togs bort ett antal flerbostadshus i ett läge som länsstyrelsen hade synpunkter på. Hon hävdar sedan att man följer **planprogrammet** i övrigt. Så enligt hennes syn borde det vara max 450 bostäder.

Initialt:



Slutgiltigt:



Hon säger också att området har den sämsta kollektivtrafiken i kommunen idag och det stämmer förvisso, men inte som hon påstår beroende på avstånd till buss utan för att turtätheten är försvinnande låg för ett område med 2000 boende. Något kommunen inte kan påverka som sagt. Oavsett är det anmärkningsvärt att en detaljplan antas med på felaktiga grunder.

¹⁷ <https://youtu.be/-znsecjH9OU?t=10592>

Inlämning av denna överklagan

Avslutningsvis vill vi bara påpeka det orimliga i att kommunen kräver att man lämnar in denna överklagan undertecknad. Vi har nyligen lämnat in en överklagan **till** länsrätten gällande **gatukostnaderna** och det gick - precis som sig bör i ett miljövänligt samhälle 2021 - att göra digitalt utan underskrift. Det finns inga lagliga krav på att denna överklagan skall vara undertecknad heller, men det medför att man måste skriva ut den och sedan skicka den med traditionell post eller leverera för egen maskin. Men i detta fall är det uttryckligen så att kommunen kräver att överklagan skall vara undertecknat med **namnförtydligande**. Orimligt som sagt! Som en parentes står det också att "*Även postadress och telefonnummer skall anges.*", men **till** vad eller vem lämnas fritt för tolkning.

Saltsjö-Boo
2021-04-09

Nacka kommun

837

Ink. 2021-04-12

Nacka Kommun Planenhet KFKS 2018/1109, 2011/225-214

131 81 Nacka

Nacka Tingsrätt, 131 07 Nacka

Dnr

Överklagan på kommunens beslut att anta plan KFKS 2018/1109, 2011/225-214

enlighet med sammanträdesprotokoll daterat 15 mars 2021. *beslut paragraf 10*

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4
/i

INKOMM: 2021-04-15
MÅLN: P 2910-21
AKTBIL: 20

Klagande:

Fastighetsägare av Backeböl 1:713

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Aktbil..... *P 2910-21*.....

Aktbil..... *20*..... ink. 2021-04-12

Dnr

Mottagare:

Nacka Kommun, 212000-0167, 131 81 Nacka

Nacka Tingsrätt, 131 07 Nacka

Yrkande

Magnus Ljungblad och Sofie Ljungblad (nedan kallat vi) yrkar att förvaltningsrätten, med stöd av 13 kap. 8 § första stycket 4 **kommunallagen** (2017:725), ska upphäva Nacka kommunstyrelsens beslut den 22 februari 2021 *om gatubestämning som detaljplan 15 mars 2021.*

Med hänvisning till att våra till synpunkter i samband med granskning av planförslaget KFKS 2011/225-214 *inte* har beaktats i uppdateringen av detaljplanen sedan juni 2020 till februari 2021 framför vi återigen våra synpunkter, i detta brev i form av en överklagan.

Förväntat utfall

Vi förväntar oss att ett avtal träffas mellan Nacka kommun och Gustavsviks Ekonomiska Förening (GEF) där GEF får betalt för den marken föreningen besitter och Nacka kommun vill ta över. Köpet av mark värderat till över 100 miljoner kronor ska redovisas i ett köpeavtal mellan säljare (GEF) och köpare (Nacka kommun).

Vi förväntar oss att Nacka kommun minskar antalet avstyckningar, genom att ändra minsta storlek av avstyckad tomt till 1000 kvm i hela planområdet Gustavsvik/Dalvägen.

Vi förväntar oss Nacka kommun reglerar möjligheten att nyttja två bostäder per fastighet, detta för att inte överstiga antalet bostäder av 320 som planen avser. Vi förväntar oss att detaljplanen tillbakavisas för omarbetning för att undvika fastighetsägares psykiska och fysiska ohälsa som den höga **exploateringsgraden** som planen innebär.

Vi förväntar oss att Oxbärsvägen justeras till lokalgata i samma storlek som andra återvändsgator i området.

Fel som Nacka kommun har gjort:

1. Fel att inte träffa avtal med GEF

I enlighet med 6. **Egendomsskyddet** i 2 kap. 15 § RF är relevant till följd av att beslut om att anta detaljplaner kan innebära **ianspråktagande** av mark för till exempel allmänna ändamål eller begränsningar av fastigheters användning, kan inte en detaljplan för Gustavsvik och Dalvägen

antas utav kommunstyrelsen utan att ett avtal mellan Gustavsviks Ekonomiska Förening (GEF) och Nacka Kommun har träffats i ett avtal gällande den mark som idag tillhör GEF. Vi förväntar oss att avtal med GEF och Nacka kommun är på plats innan detaljplanen kan antas vidare.

Den 4 Mars 2021 lämnade Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening (GEF) Box 4020, 131 04 Nacka Org.nr. 769631-0759 Saltsjö-Boo, in en skrivelse till **kommunfullmäktige** angående Nacka kommuns ignorerar samverkan och samarbete. Vi vill understryka att detta är helt oacceptabelt att Nacka kommun ignorerar att samarbeta med GEF och att ett avtal idag mellan dessa inte finns där GEF får ekonomisk ersättning för den platsmark, alla grönområden samt vägmarken inom planområdena. Vi vill understryka att detta strider mot äganderätten reglerat i Egendomsnyttigheten.

*I juni 2020, under samrådet hade vi nedan invändning:
"Vidare bör det diskuteras vad en **badplats** med tillhörande strandpromenad skall betinga för pris. Att badplats och **strandpromenad** blir kommunalt innebär utökad trafik till området och med detta och besökare från övriga delar av Nacka och Stockholms invånare vilka gynnas av utbyggnad och exploatering. Marken, som idag är i Vägföreningens ägo, skall den verkligen skänkas till kommunen gratis? Vi invänder - fortfarande - mot förfarandet att kommunen tar över Vägföreningens mark gratis. Den mark som förs över till kommunens ägo anser vi skall betalas med skattemedel då marken kommer hela kommunen till gagn. Att inte betala för mark som tas över skall anses som konfiskering. Att försöka komma undan detta genom att lägga det som en jämkningspost för att det skall se ut som att kommunen betalar för den är bedrägligt anser vi. Detta anser vi går rakt emot **äganderättsskyddet/egendomsnyttigheten**.*

2. Fel att tillåta fler bostadslägenheter per huvudbyggnad och samma handling skriva att beräknade bostäder förväntas öka med 320 bostäder.

I antagandeplanen går det att läsa:

*"..Planförslaget bedöms ge möjlighet till cirka 110 nya bostäder genom avstyckningar. Om samtliga villafastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två **bostadslägenheter** per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet.."*

*"..Det beräknas tillkomma cirka 210 nya bostadslägenheter inom dessa delområden. Förtätningen med bostadslägenheter föreslås bestå av cirka 150 tillkommande bostäder i flerbostadshus och cirka 60 tillkommande i radhusform. Utbyggnaden med radhus och mindre flerbostadshus möjliggör en större **bostadsvariation** i området. Den något tätare bebyggelsen föreslås främst inom trafikbulerutsatta lägen mot Värmdöleden samt utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen, som har goda kollektivtrafiklägen. Antal lägenheter i flerbostadshus och radhus är inte låst.."*

Då planen ska ge 320 nya bostäder och inte 390 bostäder vilket var det högre och nedröstade förslaget, måste kommunen se 320 nya bostäder som ett maxantal. Att i samma plan tillåta nyttja att tillskapa fler bostäder inom planområdet genom två bostadslägenheter per huvudbyggnad är fel med tanke på att 110 nya bostäder redan skapas genom avstyckning. Vi antar att det inte enbart är de nyupprättade bostäderna på avstyckade tomter som nyttjar rätten att bygga två bostadslägenheter per villa fastighet utan också de 175 befintliga fritidshus som förväntas rivs,

byggas om och byggas till för permanent standard. Tar vi i beaktan rätten att bygga komplementshus och Attefalls hus, även på villafastigheter klassade som permanentus kan det komma att byggas 1 140 (440+700) bostäder enkom på villafastigheter. Se kalkyl 1 nedan visar total antalet bostäder efter full utnyttjande av avstyckningsmöjlighet och två bostadslägenheter i en varje huvudbyggnad.

Vi anser att det är fel att Nacka kommun kan komma att tillåta 1 471 bostäder över området Gustavsvik/Dalvägen när planen visar på 530 bostäder vilket överstiger planen med 177%.

Kalkyl 1	Radhus	Lägenhet sbostäder	Nybyggnationer	Fritidshus	Permanenthus	Summa bostäder	Boende	Bilintehav
Antal bostäder, boende och bilar om 1 bostadslägenhet per villafastighet tillåts	60	150	110	175	35	530	1299	636
Antal bostäder, boende och bilar om två bostadslägenheter per fastighet tillåts i samband med om och nybyggnation	60	150	220	350	35	815	1997	978
Antal bostäder, boende och bilar om två bostadslägenheter per fastighet samt ett komplementshus per fastighet tillåts	60	150	330	525	86	1151	2820	1381
Antal bostäder, boende och bilar om två bostadslägenheter per fastighet, komplementshus per fastighet samt ett Attefalls hus per fastighet tillåts	60	150	440	700	121	1471	3604	1765

* Kalkylen bygger på i snitt 2,45 personer och en fordonspark på 1,2 fordon per hushåll

3. Fel av Nacka kommun att anta att värdeökningen på vårt hus kommer ske

I antagandehandlingen går att läsa:

"..Området kommer dock att bli mer attraktivt då byggrätterna ökar, flera fastigheter kommer att kunna styckas av, den sanitära standarden förbättras genom att kommunalt vatten och avlopp byggs ut samt att vägnätets standard kommer att höjas. Dessa åtgärder brukar normalt sett vara värdehöjande för fastigheter inom området".

Vi tycker det är fel att Nacka kommun hävdar värdehöjande genom att generalisera en värdehöjning utan att visa på fakta för sina påstående. Ett område med en exploatering från 35 bostäder till 1 471 bostäder är inget område vi ser som värdehöjande för ett hus som redan är klassat som **permanentboende**. Snarare tvärtom. Vi ser gärna att Nacka kommun tar bort detta påstående från planhandlingen.

4. Fel att godkänna avstyckning av fastigheter under kommunens riktlinje för 1 000 kvm för Dalvägen-Gustavsviksvägen per fastighet.

Detta är motiveringen:

Trots kommunens riktlinjer om 1 000kvm per fastighet, ligger fastigheter om 750 kvm på förslag för möjlig avstyckning. Majoriteten av dessa fastigheter ägs idag av byggherrar eller fastighetsägare med vinstintresse, vissa i partnerskap med byggherrar. Det finns inga belägg att dessa fastigheters topografi, vegetation, **markbeskaffenhet** skiljer sig ifrån tomter på 1 000 kvm. Tvärtom så är dessa fastigheter kuperade och skulle innebära större markåtgärder såsom sprängning, schaktning och fyllnadsarbete vid byggnation, vilket Nacka kommun borde önskar att minimera. **Således bör därför minsta fastighetsstorlek justeras upp också för att förhindra byggherrar och fastighetsägare med vinstintresse ska slå sig samman över små tomter och skapa flexibilitet kring framtida avstyckningar.**

Under samma detaljplaneprogram, refererat "Galärvägen", ligger området direkt i anslutning till Gustavsvik/Dalvägen. I befintlig detaljplan för "Galärvägen" är minsta kvm per fastighet på 1 700 kvm och får inte understiga 1 500 kvm befintlig detaljplan. I nuvarande förslag för detaljplan för samråd ligger förslag på minsta **fastighetsstorlek** på 1 400 kvm (d1). **Det är orimligt att Gustavsvik ska ha fastigheter med hälften av denna storlek inom samma detaljplaneområde.**

Fastigheter som är uppköpta på spekulation och vinstintresse har i större utsträckning fått igenom åsikter och påtryckningar hos kommunen. Vi som vill bo kvar i området är snart i minoritet och våra åsikter bör vägas tyngre än de byggherrar och fastighetsägare som vill bygga och sälja enbart för vinstintresse.

Fastigheter med värdefull vegetation och prickade tomter ska inte understiga kommunens riktvärde på 1 000 kvm. Detta för att förhindra kapning av värdefulla träd och vegetation innan detaljplanen vunnit laga kraft.

5. **Fel att tillåta varumottagning och sophämtning ska få köras på Oxbärsvägen och att en större vändplan byggs till den föreslagna förskolan från Oxbärsvägen.**

För att minska på tung trafik på lokalgata och att hantera varumottagning och sophämtning bör Nacka kommun överse varumottagning och sophämtning för den föreslagna förskolan ska gå via Dalvägen/Boovägen, dvs. i utkanten av områden där villabebyggelsen är mindre. Att leda varustransporter runt i området på en mindre lokalgata mitt i villaområdet, där det dagligen springer barn, blir då inte nödvändigt. Oxbärsvägen, som har likhet med återvändsgatan Hasselvägen, behöver då inte breddas för utökad trafiknytta och kan istället vara 3,5 meter som övriga mindre lokalvägar. En större vändplan är då inte heller nödvändig att bygga. Att inte tillåta tung trafik på Oxbärsvägen sänker gatukostnaderna och även framtida trafikfara och trafikutsläpp. Förövrigt en gatukostnad som befintliga fastighetsägarna ska betala till en förskola som inte är nödvändig för oss som bor i området idag.

Gustavsviksvägen måste göras om för att öka trafiksäkerheten. Just nu kan man knappt mötas med två barnvagnar på Gustavsviksvägens trottoar. En trottoar som dessutom lyser med sin frånvaro längre delen av vägen. Vi är oroade både för den ökade trafiken på Gustavsviksvägen, och för utfart från Gustavsviksvägen mot Gamla Värmdövägen där trafiken redan i dag medför att det blir köbildningar. Korsningen Gustavsviksvägen/Gamla Värmdövägen behöver därför också ses över för att skapa ett bättre trafikflöde. Vi vill att kommunen presenterar en konsekvensanalys med trafikflöde och trafiksäkerheten för bilister, cyklister och gående för områdets accessvägar.

6. **Fel att tillåta sammanslagning av fastighet 1:124 och 1:125.**

Detta är motiveringen: Fastigheterna med beteckning 1:124 och 1:125 har köpts upp och ägs av en byggherre vars intresse är vinstdrivna. Att godkänna sammanslagning med 1:124 som inte ligger i direkt anslutning till **kommunikationsstråk** ska inte vara en möjlighet i detaljplanen. Det finns stor risk att vid detta godkännande skapa prejudikat för andra byggherrar och fastighetsägare, som inte vill bo kvar i Gustavsvik utan drivs enbart av vinstintresse, att skapa en alldeles för hög kvartersexploateringsgrad vid direkt eller indirekt (parallellgata) anslutning till kommunikationsstråket.

7. **Fel att tillåta radhusbyggnation på fastigheterna 1:87 och 1:88.**

Detta är motiveringen: I samrådet har radhus/flerbostadshus nekats, vilket är bra. Angivet skäl är att fastigheterna inte ligger i direkt anslutning till **kommunikationsstråk**. Med hänsyn till likabehandlingsprincipen för **utformningen av detaljplanen anser vi att planerade radhus på fastigheterna 1:87 och 1:88 ska tas bort då inte heller dessa ligger i direkt anslutning till kommunikationsstråk**. Det finns stor risk att vid detta godkännande skapa prejudikat för andra byggherrar och fastighetsägare, som inte vill bo kvar i Gustavsvik utan drivs enbart av vinstintresse, att skapa en alldeles för hög kvartersexploateringsgrad vid direkt eller indirekt (parallellgata) anslutning till kommunikationsstråket.

[Faint handwritten notes]

12 april 2021

[Faint handwritten notes]

12 APRIL 2021

Ink. 2021-04-16

Nacka kommun Art. P 2910-21

Ink. 2021-04-12

Aktbil. 21

about:blank

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4
INKOM: 2021-04-16
MÅLNR: P 2910-21
AKTBIL: 21

Dnr

Nacka kommun

Nacka 2021-04-12

Planenheten KFKS 2011/225-214

131 81 Nacka

ÖVERKLAGANDE

Gällande Nacka kommuns beslut om antagande av Detaljplan för området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen i Sydöstra Boo, Nacka kommun

KFKS 2011/225-214

Datum för beslut: 2021-03-15

§ 106

Härmed överklagar vi, fastighetsägare och boende på fastighet Nacka Backebök 1:643, beslutet om att anta detaljplanen för området kring **Dalvägen-Gustavsviksvägen** i Sydöstra Boo med hänvisning till brister i processen och bristande hänsyn och gehör för de boendes synpunkter och önskemål. Detaljplanearbetet behöver kompletteras enligt punkter nedan före godkännande och antagande.

1. Nacka kommuns neutralitet genom processen kan starkt ifrågasättas då byggherrars och exploaterares (i form av fastighetsägare som inte är bosatta i området eller ens i kommunen) intressen har tillvaratagits i övervikt jämfört med de boende i området som drabbas negativt av vissa delar. Boende i området bör få gehör för sina åsikter och tillmötesgåas i högre grad.
2. De flesta är inte emot förtätningsgraden som kommunicerades i början av processen men vi känner oss lurade och överkörda när förtätningen har höjts i extrem grad. Kommunens beräkningar tar inte heller höjd för att de flesta fastigheter får rätt att inrätta två bostäder per fastighet, plus har rätt att införa även komplementbostad. Sannolikt blir **befolkningsökningen** i området långt över kommunens beräknade, vilket ger anledning i sig för kommunen att backa i ambitionen att trycka på med extrem förtätning och istället rikta mer fokus på att först få till en mer fungerande infrastruktur. Förtätningsgraden formulerades dessutom med tonvikt på "Bevara områdets karaktär" vilket är svårt att känna igen sig i nuläget, i den överexploatering som kommunen nu tvingar på. Formuleringen "försiktig förtätning" känns också oerhört icke-applicerbar för den föreslagna detaljplanen och därför anser vi att den föreslagna detaljplanen har i oacceptabelt hög grad överskridit dess avsedda ändamål och gör våld på områdets karaktär, värdefull grön miljö och boendemiljön i området. Förtätningsgraden bör återgå till den planerade, föra alla tillägg, och omfatta småhusbebyggelse samt verksamhetslokaler.
3. Processen har inte följt behövlig tågordning då Nacka kommun vill pressa in alltför stort antal bostäder i ett område där gatunätet inte har utvecklats eller anpassats efter den flerfaldigt högre belastning av trafik som den hårda förtätningen kommer att innebära. Redan idag är det stora trafikstockningar vid utfart via Gustavsviksvägen. Detta är en akut fråga som måste lösas och prioriteras FÖRE högre grad av förtätning.

4. Extrem förtätning med flerfamiljshus bör inte heller tillåtas längs långa återvändsgator, som i detta fall Dalvägen är. Det behövs först befintliga nya genomfarter och nya anslutningar. Förutsättningarna måste skapas före förtätningen. Fram till dess skall flerbostadshus inte tillåtas i detaljplanen längs Dalvägen.
5. Detta är även en fråga om säkerhet vid händelse av brand t.ex i något av dessa **detaljplanetillåtna** höga flerfamiljshus i början av Dalvägen. Dessa stora hus är inritade i detaljplanen tätt intill omgivande fastigheters brant uppsluttande, skogsbeklädd, torra, södersluttande naturtomter, oftast i vindriktning dessutom, vilket gör spridningsrisken för eld extremt stor. Och när det då i princip finns en enda väg in och ut ur området som klarar tung trafik, saknas erforderlig säkerhet. Förtätning ökar även riskerna, vilket det borde tas höjd för i förebyggande säkerhetsarbete i detaljplanen. Möjliga utrymningsvägar måste också bli fler, FÖRE förtätningen sker.
6. Kommunen äger också skyldighet att se till att detaljplanen tillåter byggnation i enlighet med naturens förutsättningar i berörda områden. För området kring början av Dalvägen, Rönnvägen, Vinkelvägen har inga sådana **markundersökningar** gjorts inför detaljplan som tillåter bygge av flervåningshus på fastigheterna på Dalvägen 1 och Dalvägen 3. Markprover har tagits enbart för väg. Delar av **fastigheterna** på Dalvägen 1 och 3 står blöta, vidare står grannhusen runt på en höjd, varpå skred- och rasrisk borde ha undersökts innan man i detaljplanen godkänner bebyggelse av högre höjder, då omfattande markarbeten kommer att krävas pga markens beskaffenhet. Klarar omkringliggande natur och byggnation dessa påfrestningar? Då dessa viktiga aspekter har inte undersökts alls kan detaljplanearbetet inte anses vara komplett och korrekt genomfört utan behöver kompletteras först. Beroende på vad markundersökningarna resulterar i bör endast småhusbyggnation tillåtas på fastigheterna på Dalvägen 1 och Dalvägen 3 fram tills dess.
7. Det finns dessutom inte heller någon undersökning gjord gällande markvibrationer, vilket redan idag är ett påtagligt problem för alla fastigheter ovanpå berg och kommer att tillta genom hård exploatering med mer trafik som följd. Sådan undersökning samt bullermätning behöver göras. Senaste bullermätningen gjordes för över 10 år sedan på vår fastighet och bullernivån är idag avsevärt mycket högre, vilket inte har tagits upp i detaljplanearbetet. Mätning av markvibrationer och buller måste göras för korrekt underlag.

Nacka 2021-04-12

839

NACKA TINGSRÄTT

Överklagande ställs till
Nacka Tingsrätt

Ink. 2021-04-16
Akt. P2910-21
Aktbil. 22

Nacka kommun

Ink. 2021-04-16

Dnr

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4
INKOM: 2021-04-16
MÅLNRS: P2910-21
AKTBIL: 22

Överklagan överlämnas till
Nacka Kommun Planenhet KFKS 2011/225-214
131 81 Nacka

Överklagan på kommunens beslut att anta plan KFKS 2018/1109, KFKS 2011/225-214

Med hänvisning till:

Kommunfullmäktige beslut den 15 mars 2021 att anta detaljplanen, Protokollsutdrag KF § 106

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden som den 27 januari 2021, § 6, tillstyrkt planförslaget MSN protokollsutdrag § 6

Gatukostnadsutredningen Gustavsvik som beslutats i kommunstyrelsen den 22 februari 2021, Beslut § 21, i enlighet med kostnadstak som fastställdes vid granskningen.

Klagande:

Fastighetsägare av Backeböl 1:757

L

Mail: _____ resp

Tfn: (

Mottagare:

Nacka Kommun, 212000-0167, 131 81 Nacka

Yrkande:

_____ och _____ yrkar att Förvaltningsrätten, med stöd av 13 kap. 8 § första stycket 4 kommunallagen (2017:725), ska upphäva Nacka kommunstyrelsens beslut den 15 mars 2021.

Med hänvisning till att våra synpunkter i samband med granskning av planförslaget KFKS 2011/225-214 inte har beaktats i uppdateringen av detaljplanen sedan juni 2020 till mars 2021, framför vi återigen en överklagan enligt nedan.

Förväntat utfall

Vi förväntar oss att ett avtal träffas mellan Nacka kommun och Gustavsviks Ekonomiska Förening (GEF) där GEF får betalt för den marken föreningen besitter och Nacka kommun vill ta över. Köpet av mark värderat till över 100 miljoner kronor ska redovisas i ett köpeavtal mellan säljare (GEF) och köpare (Nacka kommun).

Vi förväntar oss att Nacka kommun minskar antalet avstyckningar, genom att ändra minsta storlek av avstyckad tomt till 1 000 kvm i hela planområdet Gustavsvik/Dalvägen.

Vi förväntar oss Nacka kommun reglerar byggrätten till två bostäder per fastighet. Detta för att inte överstiga antalet bostäder av 320 som planen avser.

Vi förväntar oss att det släntintrång som är planerat på vår fastighet stryks helt eller, i andra hand, tydligt specificeras med vilket belopp man ämnar ersätta den mark man köper loss samt planen för hur man planerar att återställa det som skövlas vid intrånget. Idag står en helt tät häck i 3 meters höjd samt 100-åriga plommon- och äppelträd där intrånget är inritat som vi förväntar oss få skälig, tydligt specificerad ersättning för. Utöver detta ligger vår infiltrationsbädd för vatten- och avloppsanläggning i direkt anslutning till den del som släntintrånget avser, samt att elstolpe för inkommande ström i fastigheten påverkas. Vi vill ha en tydlig plan för vad Nacka Kommun gör för att minimera risken för problem givet dessa förutsättningar kopplat till fastighetens drift.

Vi förväntar oss att planen att lägga om busstrafiken längs Dalvägen styrks helt och att planen återupptas först efter det att Dalvägen anslutits mot Boovägen.

Nyttan med att bredda Dalvägen är i nuläget orimligt liten relaterat till kostnaden. Inga idag boende, eller ev nytilkomna invånare i Gustavsvik har längre än 900 meter till de befintliga busshållplatserna, vilket gör en busslinje på Dalvägen helt onödig.

Nacka kommun skriver: *"En målsättning är att alla boenden ska ha ett avstånd till busshållplats mellan 300-500 meter."*

Vi bestrider denna målsättning då det inte finns, eller i alla fall inte i någon form presenterats, stöd från forskning eller folkhälsoperspektiv att det skulle gagna området boende att få max 500 meter till en busshållplats.

Vi krävställer Nacka Kommun att:

1. Träffa avtal med GEF

Med hänvisning till Egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF kan inte en detaljplan för Gustavsvik och Dalvägen antas av kommunstyrelsen utan att ett avtal mellan Gustavsviks Ekonomiska Förening (GEF) och Nacka Kommun har träffats gällande den mark som idag tillhör GEF.

Den 4 Mars 2021 lämnade Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening (GEF) Box 4020, 131 04 Nacka Org.nr. 769631-0759 Saltsjö-Boo, in en skrivelse till kommunfullmäktige angående Nacka kommuns ovilja att samverka och samarbeta.

Vi vill hävda att det är helt oacceptabelt att Nacka kommun ignorerar att samarbeta med GEF och yrkar på att ett avtal upprättas där GEF får ekonomisk ersättning för platsmark, alla grönområden samt vägmarken inom planområdena.

Om så ej sker anser vi att det strider mot äganderätten reglerat i Egendomsskyddet.

Vi förväntar oss med ovan slutsatser att avtal med GEF och Nacka kommun är på plats innan detaljplanen kan antas vidare.

I juni 2020, under samrådet hade vi nedan invändning:

"Vidare bör det diskuteras vad en badplats med tillhörande strandpromenad skall betinga för pris. Att badplats och strandpromenad blir kommunalt innebär utökad trafik till området och med detta och besökare från övriga delar av Nacka och Stockholms invånare vilka gynnas av utbyggnad och exploatering. Marken, som idag är i Vägfareningens ägo, skall den verkligen skänkas till kommunen gratis? Vi invänder - fortfarande - mot förfarandet att kommunen tar över Vägfareningens mark gratis. Den mark som förs över till kommunens ägo anser vi skall betalas med skattemedel då marken kommer hela kommunen till gagn. Att inte betala för mark som tas över skall anses som konfiskering. Att försöka komma undan detta genom att lägga det som en jämningspost för att det skall se ut som att kommunen betalar för den är bedrägligt anser vi. Detta anser vi går rakt emot äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

2. Ej tillåta fler bostadslägenheter per huvudbyggnad

I antagandeplanen går det att läsa:

"Planförslaget bedöms ge möjlighet till cirka 110 nya bostäder genom avstyckningar. Om samtliga villafastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet..".

"Det beräknas tillkomma cirka 210 nya bostadslägenheter inom dessa delområden. Förtätningen med bostadslägenheter föreslås bestå av cirka 150 tillkommande bostäder i flerbostadshus och cirka 60 tillkommande i radhusform. Utbyggnaden med radhus och mindre flerbostadshus möjliggör en större bostadsvariation i området. Den något tätare bebyggelsen föreslås främst inom trafikbulerutsatta lägen mot Värmdöleden samt utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen, som har goda kollektivtrafiklägen. Antal lägenheter i flerbostadshus och radhus är inte låst..".

Då planen ska ge 320 nya bostäder och inte 390 bostäder, vilket var det högre och nedröstade förslaget, måste kommunen se 320 nya bostäder som ett maxantal. Att i samma plan tillåta att tillskapa fler bostäder inom planområdet genom två bostadslägenheter per huvudbyggnad är fel med tanke på att 110 nya bostäder redan skapas genom avstyckning. Vi antar att det inte enbart är de nyupprättade bostäderna på avstyckade tomter som nyttjar rätten att bygga två bostadslägenheter per villafastighet utan också de 175 befintliga fritidshus som förväntas rivras, byggas om och byggas till för permanent standard. Tar vi rätten att bygga komplementshus och Attefallshus även på villafastigheter klassade som permanenthus i beaktande kan det alltså komma att byggas 1 140 (440+700) bostäder enkom på villafastigheter.

Givet ovan kan Nacka Kommun alltså komma att tillåta 1 471 bostäder över området Gustavsvik/Dalvägen när planen visar på 530 bostäder (överstiger planen med 177%). Med en schablon om 2,65 personer och 1,2 fordon per hushåll innebär detta 3 604 inflyttade individer och 1 765 fordon.

Följderna i trafikpåverkan baserat på ovan är orimligen till nytta för vare sig miljö eller boende. Om så många fler ska ta sig in och ut från Gustavsvik och lämna/ansluta Värmdöleden innebär det en kraftig ökning av bilar inne i bostadsområdet såväl som längs Gustavsviksvägen ner mot Gamla Värmdövägen, vilket leder till en ohållbar situation med nuvarande förutsättningar för in- och utfart till Gustavsvik. Därför yrkar vi ånyo att anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är nödvändig att färdigställa före dess att detaljplan antas och utbyggnad påbörjas.

3. Bevisa att värdeökningen på vår fastighet kommer ske

I antagandehandlingen går att läsa:

"..Området kommer dock att bli mer attraktivt då byggrätterna ökar, flera fastigheter kommer att kunna styckas av, den sanitära standarden förbättras genom att kommunalt vatten och avlopp byggs ut samt att vägnätets standard kommer att höjas. Dessa åtgärder brukar normalt sett vara värdehöjande för fastigheter inom området"..

Vi tycker det är fel att Nacka kommun hävdar värdehöjande genom att generalisera en värdehöjning utan att visa på fakta för sina påståenden.

Ett ökat värde för en fastighet vi ämnar bo kvar i ger ingen monetär uppsida för oss, vilket gör argumentet helt ovidkommande och därmed inte bör vara med som kommentar i planhandlingen, såvida kommunen inte kan påvisa vilken direkt ekonomisk påverkan denna påstådda värdeökning innebär för oss som fastighetsägare.

4. Ej godkänna avstyckning av fastigheter under kommunens riktlinje för 1 000 kvm för Dalvägen-Gustavsviksvägen per fastighet.

Trots kommunens riktlinjer om 1 000 kvm per fastighet, ligger fastigheter om 750 kvm på förslag för möjlig avstyckning. Majoriteten av dessa fastigheter ägs idag av byggherrar eller fastighetsägare med vinstintresse, vissa i partnerskap med byggherrar. Det finns inga belägg att dessa fastigheters topografi, vegetation, markbeskaffenhet skiljer sig ifrån tomter på 1 000 kvm. Tvärtom så är dessa fastigheter kuperade och skulle innebära större markåtgärder såsom sprängning, schaktning och fyllnadsarbete vid byggnation, vilket Nacka kommun borde önskar att minimera. Således bör därför minsta fastighetsstorlek justeras upp också för att förhindra byggherrar och fastighetsägare med vinstintresse ska slå sig samman över små tomter och skapa flexibilitet kring framtida avstyckningar.

Under samma detaljplaneprogram, refererat "Galärvägen", ligger området direkt i anslutning till Gustavsvik/Dalvägen. I befintlig detaljplan för "Galärvägen" är minsta kvm per fastighet på 1 700 kvm och får inte understiga 1 500 kvm befintlig detaljplan. I nuvarande förslag för detaljplan för samråd ligger förslag på minsta fastighetsstorlek på 1 400 kvm (d1). Det är orimligt att Gustavsvik ska ha fastigheter med hälften av denna storlek inom samma detaljplaneområde.

Fastigheter som är uppköpta på spekulation och vinstintresse har i större utsträckning fått igenom åsikter och påtryckningar hos kommunen. Vi som vill bo kvar i området är snart i minoritet och våra åsikter bör vägas tyngre än de byggherrar och fastighetsägare som vill bygga och sälja enbart för vinstintresse.

Fastigheter med värdefull vegetation och prickade tomter ska inte understiga kommunens riktvärde på 1 000 kvm. Detta för att förhindra kapning av värdefulla träd och vegetation innan detaljplanen vunnit laga kraft.

5. Säkerställa trafiksäkerheten

Gustavsviksvägen måste göras om för att öka trafiksäkerheten. Vi är oroade både för den ökade trafiken på Gustavsviksvägen, och för utfart från Gustavsviksvägen mot Gamla Värmdövägen där trafiken redan i dag medför att det blir köbildningar. Korsningen Gustavsviksvägen/ Gamla Värmdövägen behöver därför också ses över för att skapa ett bättre trafikflöde. Vi vill att kommunen presenterar en konsekvensanalys med trafikflöde och trafiksäkerheten för bilister, cyklister och gående för områdets accessvägar.

6. Ej tillåta sammanslagning av fastighet 1:124 och 1:125.

Fastigheterna med beteckning 1:124 och 1:125 har köpts upp och ägs av en byggherre vars intresse är vinstdrivande. Att godkänna **sammanslagning** med 1:124 som inte ligger i direkt anslutning till **kommunikationsstråk** ska inte vara en möjlighet i detaljplanen. Det finns stor risk att vid detta godkännande skapa prejudikat för andra byggherrar och fastighetsägare, som inte vill bo kvar i Gustavsvik utan drivs enbart av vinstintresse, att skapa en alldeles för hög **kvartersexploateringsgrad** vid direkt eller indirekt (parallellgata) anslutning till **kommunikationsstråket**.

7. Ej tillåta radhusbyggnation på fastigheterna 1:87 och 1:88.

I samrådet har **radhus/flerbostadshus** nekats, vilket är bra. Angivet skäl är att fastigheterna inte ligger i direkt anslutning till **kommunikationsstråk**. Med hänsyn till likabehandlingsprincipen för utformningen av detaljplanen anser vi att planerade radhus på fastigheterna 1:87 och 1:88 ska tas bort då inte heller dessa ligger i direkt anslutning till **kommunikationsstråk**. Det finns stor risk att vid detta godkännande skapa prejudikat för andra byggherrar och **fastighetsägare**, som inte vill bo kvar i Gustavsvik utan drivs enbart av vinstintresse, att skapa en alldeles för hög **kvartersexploateringsgrad** vid direkt eller indirekt (parallellgata) anslutning till **kommunikationsstråket**.

Nacka den 12 april 2021



Nacka Kommun
Planenheten KFKS 2018/1109, 2011/225-214 §106
131 81 Nacka

Nacka Tingsrätt
Box 69, 131 07 Nacka
Sicklastråket 1, 131 54 Nacka

nacka.tingsratt@dom.se

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt. P 2910-21
Aktbil. 23

2021-04-12

Nacka kommun

Ink. ~~2021-04-12~~

Dnr

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLN: P 2910-21
AKTBIL: 23

Detta överklagande gäller Nacka Kommuns beslut i Detaljplan för Dalvägen- Gustavsviksvägen i Boo som antogs på Kommunfullmäktige 15 mars 2021. KFKS 2018/1109, 2011/225-214 §106
Vi anser att Nacka Kommuns beslut att stycka Backeböl 1:662 är felaktigt och att beslutet ska ändras till icke styckningsbar fastighet i detaljplanen.

Min pappa äger sedan början på 1970-talet en fastighet på Dalvägen 27 Backeböl 1:662 som enligt nuvarande detaljplan inom Nacka Kommun anses möjlig att stycka. Min pappa vill inte stycka sin tomt utan behålla den som den är. Det är hans egendom och kommunen kan inte ha rätten på sin sida och gå in och ta det som han äger (*Regeringsformen (RF) 2 kap Egendomsskydd och allemansrätt 15 §*). Inte heller jag som på sikt kommer ärva fastigheten vill stycka den utan ha kvar den i sin nuvarande storlek. I samtliga detaljplaner fram till denna så har denna fastighet ansetts för liten för att kunna stycka med sina 1590 kvm då det enligt Nacka Kommuns riktlinjer inom detaljplanen är 900-1200 kvm. Just denna fastighet har tidigare varit undantagen styckning då den ansetts för liten. Många av grannfastigheterna inom samma **detaljplaneområde** har en minsta storlek på 1200-1800 kvm men just sträckan på Dalvägen mellan Ekliden och Hasselvägen med sina fyra fastigheter anses så centralt enligt Nacka Kommun att alla vill bo där så värdet på dessa fastigheter är det högsta i detaljplaneområdet vilket gör att dessa får vara så små som 750 kvm. Nacka Kommun motiverar dessa små tomter med att det är centralt och att det är mitt på kollektivtrafikstråk och den mest populära placeringen i **detaljplaneområdet**.

För oss som bor där är det inget värde i att stycka tomten då värdet ligger i att få behålla det vi redan äger och ha kvar vår fastighet som den är. Enligt uppgift från Lena Hall på ett informationsmöte i samband med samråd gällande detaljplan i Boo Gårds skola för några år sedan skulle det räcka med att skicka in ett brev till kommun där vi meddelade att vi inte vill stycka vare sig nu eller i framtiden och då skulle det ändras i detaljplanen då det fanns stora möjligheter att påverka utformningen av detaljplanen. Vi har skickat in underlag att min pappa inte vill stycka och att det är hans egendom men kommunen har inte tagit hänsyn till detta. Det här agerandet gör att vi känner oss väldigt ledsna och besvikna av att bara bli överkörda av kommun då de inte tar någon hänsyn till oss som redan bor i området och även önskar bo kvar. Det finns andra fastigheter i området som är större än denna och dem önskar stycka men får inte med motiveringen att dem har för liten fastighet.

Vid ett senare informationsmöte i Nacka Aulan där flertal partier var representerade ställdes frågan gällande kostnader till dem olika partierna som i flera fall var eniga om att ifall man inte hade råd med dem kostnader detta skulle innebära fick man lov att sälja och flytta. Dem ansåg det inte som någon rättighet att få bo kvar i det man redan äger.

Nacka Kommun kan inte tvinga min pappa att stycka sin tomt då det strider mot den svenska äganderätten och europeiska egendomsrätten (EU) – det är hans egendom och kommunen har ingen rätt att tvinga honom att stycka och sälja mot sin vilja. Det är enorma kostnader involverade om han vill behålla den avstyckade delen och det är inte möjligt för en pensionär som arbetat hårt och betalt skatt i hela sitt liv att plocka fram ca 750 000 kr för att få behålla det som redan tillhör honom. Dessa 750 000 kr är utöver dem nästan 350 000 kr som han kommer bli tvungen att betala på den nuvarande delen som bostadshuset står på. Att få en kostnad på 350 000 kr är tillräckligt mycket men att bli tvungen att betala nästan 1 100 000 kr för att behålla det som är hans och som han har äganderätten på är inte rimligt.

Min pappa köpte denna fastighet på tidigt 70-tal för att ha ett tryggt boende under sitt liv med alltifrån småbarn till att kunna åldras här men nu kommer kommun och kör över honom och vill ta det som enligt lagen tillhör honom. Enligt kommun är denna fastighet föremål för styckning då den ligger centralt vid kollektivtrafikstråk, men hur kan det vara starka samhällsvinster så kommunen har rätt att ingripa i hans egendom på detta sätt. Det är inte en stor samhällsvinst att stycka hans tomt. Hur kan kommun bara köra över en person som hela sitt liv kämpat för att få behålla sitt boende och sin trygghet nu när han blivit pensionär? Kommunen kommer genom sin detaljplan tvinga en gammal man att lämna sitt livsverk för att han inte kommer ha ekonomi att bo kvar. Även om han får kostnaderna uppskjutna skall dessa betalas inom 10 eller 1 generationsskifte vilket är ett extremt ingrepp i vår äganderätt. Man kan få uppskov på kostnaderna i 10 år eller ett generationsskifte men om inte pengarna finns nu så gör dem inte det om några år och då blir vi tvingade till att sälja. Han är i behov av att renovera kök samt måla om och renovera fasaden vilket i sig innebär stora kostnader och pengar som inte finns. Tanken finns även att på sikt köpa solceller för att bli mer miljövänliga och energieffektiva. Men frågan kvarstår varför han ska behöva betala för någonting som han redan äger? Han har kämpat hela livet för att kunna bo kvar här och kämpar fortfarande både för sin egen skull men även för mig och min dotter. Då vi inte vill stycka fastigheten kommer det även innebära att jag som på sikt vill flytta till mitt barndomshem inte kommer kunna göra det utan vara tvingad att sälja det då jag inte kan betala dem uppskjutna kostnaderna. Nacka Kommun tvingar folk att sälja och flytta eftersom man inte har ekonomi att bo kvar i det man redan äger.

När min pappa ansökte om bygglov för garage så fick han bara bygga det på angiven plats utifrån detaljplan om ev breddning av väg osv – och nu vill kommun ta den delen av fastigheten. Han har följt alla regler och förutsättningar som kommunen gett honom och nu tänker kommunen ta den delen på fastigheten. Om fastigheten styckas tvingas han betala VA-kostnader och gatukostnader för styckningslotten vilket är betydligt högre summor än den del där bostadshuset står. Bostadshuset har en kostnad på 0.7 (va 173 100 kr plus gatukostnaden 173 063 kr) medan styckningslotten har en kostnad på 2.0 (va 247 200 kr plus gatukostnaden 494 465 kr) så för att behålla den del kommunen vill stycka av skulle han få betala närmare 750 000 kr – mark som han redan äger. Det är min pappas tomt och hans garage och kommunen vill stycka fastigheten och för att han ska få behålla den delen och då också få ha kvar sitt garage skulle han få betala nästan 750 000 kr. Vad ger Nacka Kommun rätten att ta marken och kränka äganderätten på detta vis? Om han blir tvingad till styckning så tillkommer flertal kostnader utöver VA- och gatukostnader som gäller den faktiska styckningen och den proceduren. Om fastigheten förblir som den är nu är det en kostnad på närmare 350 000 kr men om kommunen får igenom styckning och min pappa vill behålla den delen blir det en kostnad på närmare 1 100 000 kr.

Utöver dessa kostnader gällande VA och Gatukostnader tillkommer mycket kostnader för att dra in vatten från tomtgräns och in till hus och även det faktiska material som behövs för att sätta allt detta i drift.

Vare sig min pappa eller jag vill stycka fastigheten utan vill ha kvar den för att ges möjlighet att bygga ut för att få till ett generationsboende. Vi är så ledsna och besvikna och känner oss helt överkörda av Nacka Kommun som tycker att de kan göra hur dem vill med vår egendom! Om fastigheten styckas kommer vi inte kunna bygga ut så mycket som detaljplanen tillåter och inte heller få till ett garage (som i detaljplan kommer hamna på den avstyckade delen) eller ges möjlighet att bygga ett attefallshus.

Denna fastighet är även belastad med sk G-anläggningar (gemensamhetsanläggningar) för dagvatten vilket innebär att man ska tillhandahålla mark som kommun ska ha för att göra gemensamhetsanläggning för vatten och dessa får inte bebyggas. En G-anläggning är en åverkan på 6 meters bredd som antingen skall vara nergrävd eller ligga öppen och det valet faller på berörd fastighetsägare. I detta fall blir det dock inget val då det är där infarten till den befintliga fastigheten finns. Enligt kommunen får man ha infart på en G-anläggning men inte bebygga den då den alltid skall vara tillgänglig för kommunen. Det gör att den utöver markintrång kommer få betydligt större merkostnader än många andra fastigheter för att göra och underhålla dessa åt kommunen då det är berörda fastighetsägare som ska stå för dessa kostnader. Dessa merkostnader och att det planeras att bli en minitomt gör denna fastighet mindre populär och svårare med bygglov vilket gör att det bästa är att låta fastigheten vara i sitt nuvarande skick. Markintrånget från G-anläggningen och att det är mycket mark som är prickmarkerad vilket innebär "mark där byggnad inte får uppföras" gör att det inte blir så mycket byggbar mark kvar. I stora drag kommer fastigheten som idag är på 1590 kvm få nästan 120 kvm i G-anläggning vilket innebär att varje del om den styckas kommer vara omkring 735 kvm. Av dessa ca 735 kvm är det dessutom ganska stor del på baksidan av nuvarande bostadshus som är prickmarkerat och inte får bebyggas. Bifogar en bild på fastigheten och beteckningen med G-anläggning och prickmarkerat. I samtliga underlag står det att fastigheterna inom detaljplaneområdet ska ha en minsta storlek om 900-1200 kvm.

Enligt ritning betyder G2 – marken ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för dagvattenändamål.

Enligt ritning betyder prickmarkerat är – mark där byggnad inte får uppföras.

Enligt ritning betyder n1 att det är ädellövträ eller tallar som inte får fällas



Enligt Kommunallagen finns ett antal principer som balanseras av det som står i andra paragrafen, likabehandlingsprincipen, som säger att en kommun måste behandla alla sina medborgare mer eller mindre lika. Det kommunen gör behöver inte vara till nytta för alla medborgare, men det måste finnas sakliga motiv för varför bara vissa väljs ut och andra inte. Det måste också finnas ett allmänt intresse – det som en kommun gör ska vara till någon slags nytta för medborgarna. Vilken samhällelig vinst är det för kommuninvånarna att min pappa är tvingad att stycka sin tomt då det är hans egendom och han har äganderätten?

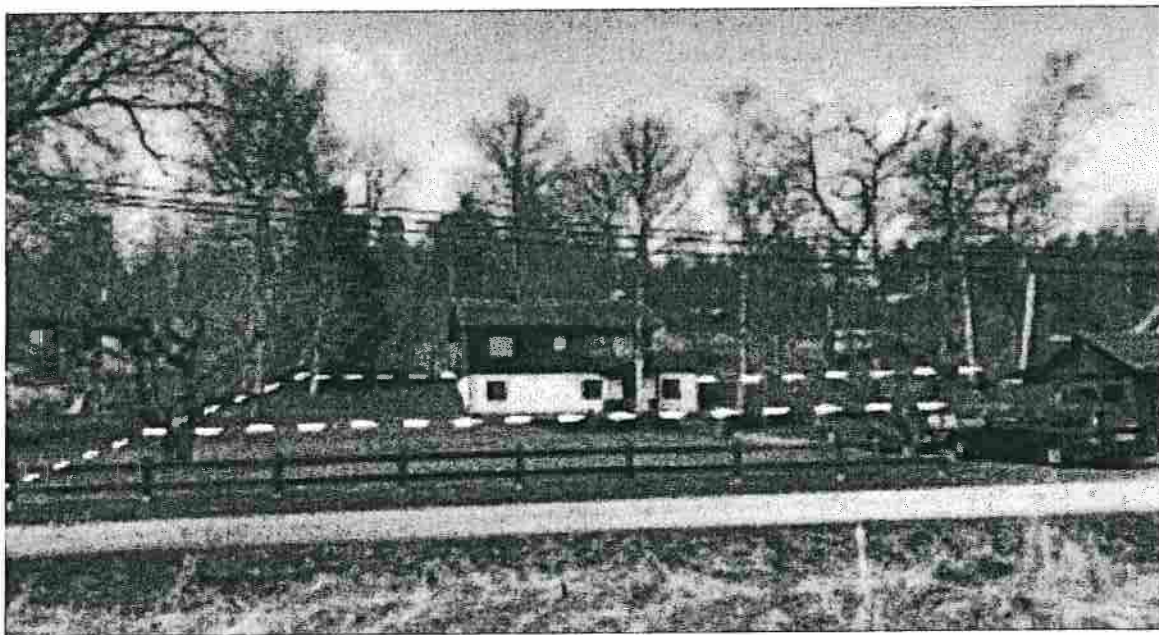
Vi önskar syn på fastigheten så nämndemännen kommer ut och tittar på fastigheten och hur den berörs av denna detaljplan och av den planerade styckningen. Fastigheten är placerad i en slänt längst ner i en dal och med flertal ekar runtomkring på tomten så det är inte tillåtet att bygga på hela fastigheten vilket gör att byggrätten blir väldigt påverkad av denna detaljplan.

Bifogar även dem underlag som skickats in till Nacka Kommun i samband med dem båda samråden, se bilaga 1 och 2.

Bilaga 1, samråd 2018

Bilaga 2, samråd 2020

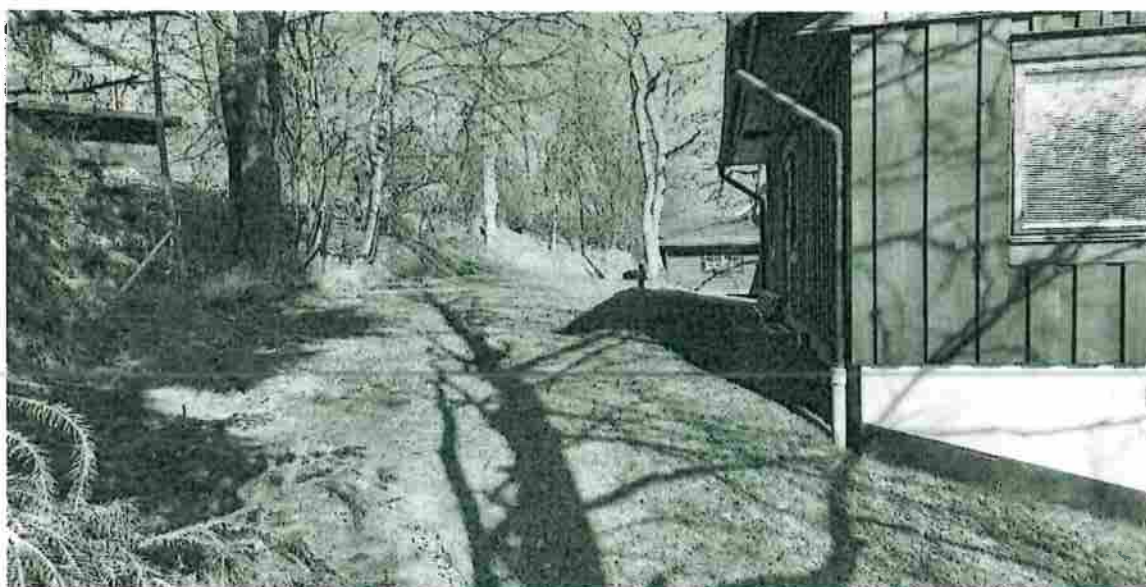
Sänder även några bilder på fastigheten för att visa hur det ser ut och hur ev styckning skulle förstöra hela tomten och göra svårbyggd då det mesta av fastigheten har obyggbar mark med G-anläggning och värdefulla ädellövträ/tallar. Men vi önskar syn på fastigheten så nämndemännen får komma ut och se vad ev styckning skulle innebära för denna fastighet.



Om denna fastighet styckas kommer infarten vara till vänster på bilden där körsbärsträdet är (tomtgräns till angränsande fastighet) och sedan sluta ungefär vid trappan till huset. Styckningen är lagd i höjd med "bruna muren/stockarna" som är nästan uppe vid huset. Den nya fastigheten skulle vara från stockarna och ner till Dalvägen.



Med ovan bild står jag där där kommunen vill stycka tomten så björkarna som är i mitten på bilden är tomtröns mellan nya och gamla fastigheten. Det som är till höger på bilden nedanför stockarna skulle tillhöra nya fastigheten.



Den här bilden är tagen från samma sida på fastigheten men lite högre upp. Det är en smal gräsmatta innan tomtröns på vänster sida och denna del av fastigheten är inte byggbar enligt detaljplaneritningen. Och uthuset längst bort på bilden är slutet på tomten och inte heller där får man bygga till något.

Hälsningar

Fastighetsägare

Dotter

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt..... P 2910-21.....

Aktbil..... 24.....

Bilaga 1

KFKS 2014/824-258 samt KFKS 2011/225-214

registrator.exploatering@nacka.se

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLN: P 2910-21

AKTBIL: 24

Synpunkter från Backeböl 1:662 I

Vi har en del synpunkter på detaljplaneförslaget Dalvägen – Gustavsvikvägen enligt nedan:

Min pappa köpte fastigheten på Dalvägen 27, Backeböl 1:662 i början på 1970-talet just för att det var nära till stan men ändå en bit utanför och att det var ett idylliskt område med en speciell landskapsbild och karaktär där det fanns både grönområden och vatten. Genom åren har området förändrats och många fler är nu permanentboende men fortfarande har området kvar sin landskapsbild och karaktär med hus och mycket natur. Då min pappa köpte fastigheten ville han ha ett boende som skulle ge möjlighet att bo i under hela livet och med dem olika förutsättningar man har genom livet.

I alla tidigare detaljplaner har denna fastighet inte funnits med som styckningsbar då den är liten i förhållande till många andra fastigheter i området. Tomten är 1590 kvm och i underlagen står att tomterna i området ska vara mellan 800-1200 kvm. Vi ifrågasätter att man i alla underlag skriver att tomterna ska vara 800-1200 kvm men just för några fastigheter på Dalvägen (mellan Hasselvägen och Ekliden) är det tillåtet med så små tomter som 750 kvm. Fastigheten har dessutom ett g på tomten vid tomtgräns – vilket innebär gemensamhetsanläggning för dagvatten som kommer inskränka på tomten. Fastigheten kommer vara utsatt för förhöjda bullernivåer då det kommer bli betydligt mer trafik framöver med tanke på bussväg, busshållplats i närheten av tomtgräs och även ökad bebyggelse samt lekplats som planeras snett över fastigheten. Vi bestrider behovet av dubbla gång och cykelbanor på Dalvägen och den höjda standarden för denna då den blir högre än ex. Gustavsviksvägen. Som detaljplanen ser ut nu kommer Dalvägen att bli en genomfartsväg till Boovägen vilket innebär att både hastighet och säkerhet kommer förändras och därför undrar vi hur man kommer säkerställa detta för oss boende? Kommun skriver hela tiden om värdehöjning på fastigheterna men om tomten styckas till en minitomt på knappt 750 kvm där viss del dessutom är g-märkt dvs gemensamhetsanläggning för dagvatten och där bussen kommer gå precis utanför tomten på det som kommer bli en genomfartsväg i området kommer det snarare bli en värdeminskning av fastigheten om vi inte får behålla hela tomten ostyckad.

När bygglov för garaget beviljades var det på kommunens villkor med vart och hur det skulle placeras för att ev breddning av Dalvägen skulle vara möjlig i framtiden. I detaljplanen är det markerat att man inte får bygga på tomten närmast Dalvägen (troligen för ev breddning) och även ett G – vilket innebär gemensamhetsanläggning för dagvatten och denna är mellan fastigheterna 1:662 och 1:661 men utan att fastighetsägarna står med på listan "Följande fastigheter berörs av gemensamhetsanläggning för dagvattenändamål". Detta kommer innebära intrång på fastigheten och minska tomten som redan är liten. En ev styckning skulle innebära att garaget inte kommer finnas kvar på den fastighet där den blivit beviljad av kommun att tillhöra.

Nu har vi kommit till en ny detaljplan där denna fastighet står som styckningsbar men min pappa önskar inte stycka av tomten vare sig nu eller någon gång i framtiden. Inte heller jag som på sikt kommer ta över fastigheten kommer vilja stycka den utan vill behålla den som den är nu. Det vi eventuellt önskar är däremot att söka marklov och bygga ett Attefallshus eller liknande för att kunna ha ett generationsboende redan nu på fastigheten.

En eventuell styckning skulle också göra det svårare att få marklov för Attefallshus då tomten blir för liten för tillbyggnader samt att eventuella framtida om- eller tillbyggnader på

”Regeringsformen (RF) 2 kap

Egendomsskydd och allemansrätt

15 § Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.”

befintliga fastigheter skulle försvåras då dem inte får placeras för nära vägen och/eller tomtgräns. Dessutom har fastigheten ojämn terräng samt träd och grönska som enligt ritningarna ska bevaras så därför önskar vi behålla tomten som den är. Det finns flertal äldre träd som enligt ritningarna bör bevaras, ekar, björkar och klarbär/körsbärsträd med många år på nacken. Vi bestrider beslutet att stycka vår fastighet Backeböl 1:662.

Vi bestrider utifrån att vi vill behålla storleken på tomten, behålla garaget, ev bygga ett attefallshus, ha möjlighet till om- och tillbyggnader samt har vegetation som enligt detaljplan föreslås bevaras och skyddas.

Att stycka av fastigheterna till minitomter gör att man tar bort landskapsbilden och karaktären av Gustavsvik som är ett villasamhälle med stora grönområden. Flerbostadshus, radhus samt verksamheter/småindustri/kontor hör inte hemma i denna landskapsbild om vi vill bevara karaktären och idyllen som Nacka Kommun själva hänvisar till gällande Gustavsvik.

För mig stämmer nedan utdrag från Planbeskrivningen väldigt bra in på Backeböl 1:662 då denna enbart är 1590 kvm stor, kommer ligga ganska bullerutsatt, har värdefull vegetation i form av ex stora äldre ekar, björkar samt klarbär/körsbärsträd som borde bevaras och skyddas och dessutom ligger fastigheten väldigt lågt i förhållande till dagvattenförutsättningarna.

Enligt Planbeskrivning Dalvägen-Gustavsviksvägen Samrådshandling 2

”Styckningsrätter för villafastigheter

Planen föreslår att medge en förtätning genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek ändras från idag gällande 4000 kvadratmeter till mellan 800 - 1200 kvadratmeter beroende på läge och förutsättningar. Fastighetsstorlekar inom bullerutsatta områden föreslås variera mellan cirka 1800 - 2500 kvadratmeter. Förutsättningarna på respektive fastighet är avgörande för en eventuell delning. Till exempel kan en fastighet vara olämplig att stycka då den antingen är för liten eller då den har värdefull mark eller vegetation, som föreslås bevaras och skyddas, är bullerutsatt eller då den ligger väldigt lågt med hänsyn till dagvattenförutsättningarna.”

Vi bestrider flerbostadshus, radhus samt verksamheter/småindustri/kontor i områdets detaljplan generellt och framför allt den tätare bebyggelsen som föreslås främst inom trafikbullerutsatta lägen mot Värmdöleden samt utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen. Vi önskar att man håller sig till villor då flerbostadshus, radhus samt verksamheter/småindustri/kontor inte passar in i den befintliga landskapsbilden och i områdets karaktär med hus och mycket natur.

Exploateringsgraden i ”Program för sydöstra Boo” som klubbats igenom av politikerna den 19e mars 2012 är för 200 till 300 nya bostäder för hela området Sydöstra-Boo. Och därav en exploateringsgrad för Dalvägen – Gustavsviksvägen med 130 – 180 nya bostäder. De alternativ som nu presenteras för delområdet Dalvägen – Gustavsviksvägen är nu mellan 270 (alternativ 1) och 390 (alternativ 2) nya bostäder. Hur har denna förtätning kommit till? Varför har vår fastighet ändrats till styckbar och tillåts att bli mindre än områdets riktlinjer? Av nuvarande presenterade alternativ från Nacka Kommun önskar vi den lägre förtätningen dvs alternativ 1 utan någon ytterligare exploateringsgrad. Dock med nedanstående synpunkter.

-Vi bestrider att Nacka kommun vill stycka fastighet Backeböl 1:662

-Vi bestrider flerbostadshus, radhus samt verksamheterna/småindustri/kontor på Storsvängen/ Aprilvägen.

-Vi bestrider flerbostadshus samt radhus i korsningen Gustavsviksvägen/ Malmbrinken.

-Vi bestrider den tillåtna byggnadstypen flerbostadshus, radhus samt verksamheter/småindustri/kontor till att endast tillåta villor på ängen Dalvägen/ Hasselvägen.

- Vi vill att alla villafastigheters huvudbyggnad får innehålla högst 2 bostadslägenheter.
- Vi vill att minsta fastighetsstorleken skall vara minst 900 kvm.
- Vi vill att all mark som Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening äger och som inte skall exploateras i detaljplaner skall fortsätta ägas av Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening och inte övertas av Nacka Kommun. Alternativt att vi omvandlar naturmarken till naturreservat för att förhindra ytterligare exploatering.
- Vi bestrider dubbla gång och cykelbana på Dalvägen.
- Vi vill ha samma andelstal för småhus mellan samt småhus stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.
- Hopptornet vid Gustavsviks badplats är ett landmärke med stort kulturvärde som funnits här sedan 1930-talet och vi motsätter oss att detta land- och minnesmärke rivs.
- Vi emotsätter oss att vi skall betala och anlägga stadsodling på grönt stråk för flerfamiljshus/radhus.

Med vänliga hälsningar

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt..... P 2910-21

Aktbil..... 25

Bilaga 2
2020-05-05

Nacka Kommun Planenheten KFKS 2011/225-214

131 81 Nacka

KFKS 2011/225-214

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLNR: P 2910-21
AKTBIL: 25

Synpunkter gällande detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen i Sydöstra Boo från BACKEBÖL 1:662

Vi motsätter oss den påtvingade styckning som kommun avser att göra på fastighet BACKEBÖL 1:662, trots att vi inte önskar det och aldrig har önskat göra det. Eftersom föreslagna fastighetsgränser inte är fastställda anser vi att man kan ändra detaljplanen och ta bort styckningsalternativet på denna fastighet.

Denna fastighet har i samtliga detaljplaner fram till nuvarande ansetts för liten att stycka med sina 1590 kvm då fastigheterna inom detaljplaneområdet ska ligga på som minst 800-1200 kvm. I samband med att bygglov för garaget gavs tog man hänsyn till att Dalvägen ev skulle breddas och kommun placerade garaget på nuvarande plats utifrån förutsättningen att Dalvägen skulle breddas och att tomten skulle förbli ostyckad.

I detaljplanen står det om trygghet, säkerhet och sociala konsekvenser. Detta innebär alternativa boendeformer, vilket skapar förutsättningar för fler att bo i området genom livets olika skeden. I vårt fall vill vi behålla fastigheten som den är idag då vi planerar att ha generationsboende på fastigheten och bo tre generationer tillsammans för att klara livets olika skeden.

En styckning ger inte oss samma rätt som övriga fastigheter gällande **byggnadsrätter** vilket hindrar oss i vår framtida tillbyggnad. Enligt Kommunallagens 2 § ska kommunen behandla sina invånare lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Enligt detta skall alla fastigheter ha lika rättigheter till om- och tillbyggnad. Enligt planbeskrivningen skall det ges "boende i området möjlighet att bygga ut sina hus" vilket i vårt fall inte kommer bli möjligt då fastighetens yta blir så pass liten att detaljplanen inte kan utnyttjas enligt den föreslagna bygggrätten. Då huvudbyggnaden endast får uppta en procentuell del av markytan blir effekten när man styckar denna fastighet (till mindre del än vad som är avsedd i planen) att byggytan blir mindre än vad som är tillåtet i andra delar. Om vi i framtiden önskar utnyttja hela bygggrätten som **fastigheten** har med nuvarande storlek så kommer detta inte bli möjligt med nuvarande styckningsförslag. Om fastigheten styckas kommer nuvarande garage hamna på den avstyckade delen och den yta som kommer finnas kvar på fastigheten kommer inte vara tillräckligt stor för en tillbyggnad enligt nuvarande förutsättningar samt inte ge oss tillgången till det garage som vi i dagsläget har. Ev tillbyggnad av attefallshus kommer inte heller vara möjlig om vi ska ta hänsyn till nuvarande byggregler. Att stycka fastigheten skulle ge mycket begränsade möjligheter till om- och tillbyggnader.

Enligt Kommunallagen finns ett antal principer som balanseras av det som står i andra paragrafen, likabehandlingsprincipen, som säger att en kommun måste behandla alla sina medborgare mer eller mindre lika. Det kommunen gör behöver inte vara till nytta för alla medborgare, men det måste finnas sakliga motiv för varför bara vissa väljs ut och andra inte. Det måste också finnas ett allmänt intresse – det som en kommun gör ska vara till någon slags nytta för medborgarna.

Varför är de 4 fastigheterna på norra sidan av Dalvägen mellan Ekliden och Hasselvägen de enda som tvingas stycka så små tomter? Det innebär att vi blir skyldiga att betala mångdubbla avgifter trots att tomtstorleken kommer att bli betydligt mindre än andra i planområdet. I och med denna styckning får vi med den minsta tomten en betydligt mindre bygggrätt procentuellt sett än alla andra i planområdet med sina 1590 kvm.

Att framtvunga en styckning i detta fall kan inte falla under likabehandlingsprincipen i kommunallagen då styckningen för oss ger minskade möjligheter att utnyttja privat tomtmark alternativt mångdubbla kostnaderna i förhållande till andra fastighetsägare i planområdet.

Eftersom fastigheten har nivåskillnader, ligger lågt, har mark som inte tillåts bebyggelse på både genom gemensamhetsanläggningar och växtlighet som ska bevaras finns ingen möjlighet att bygga ut såsom vi planerat för framtiden. Inte heller kommer det finnas möjlighet att få till ett garage på den avstyckade fastigheten vilket det gör på befintlig fastighet.

I detaljplanen från 2012 finns ingen notering om att fastigheten skall styckas och vi motsätter oss denna detaljplan där detta blivit aktuellt. Vi anser att en styckning skulle förändra den landskapsbild och värdefulla vegetation som man i detaljplanen anser skall bevaras.

I planbeskrivningen står att området ”ska förtäta i den takt fastighetsägare önskar” vilket inte sker i detta fall. Dem som inte önskar stycka borde tas i beaktande och få behålla sina fastigheter som dem är idag.

Fastigheten har flertal ekar som är gamla och stora vilka enligt detaljplanen skall bevaras då det är värdefull vegetation. Ekar har ett betydande kulturvärde och naturvärde. Eken är ett karaktärsträd som bidrar till Södra Boos identitet. Eken utgör en värdefull livsmiljö för många arter, även döende och död ved är värdefull. Det är därför viktigt att i möjligaste mån bevara ekar av olika åldrar inom området.

Fastigheten är i områdets mått mätt liten med sina 1590 kvm och har i tidigare detaljplaner ansetts för liten för att stycka då fastigheterna ska ligga på som minst 800-1200 kvm.

Fastigheten:

- har nivåskillnader med både berg och lermark
- har värdefull mark och vegetation som föreslås bevaras och skyddas (flera och stora ekar)
- kommer bli bullerutsatt då Dalvägen kommer vara genomfartsled (huvudgata) samt med bussen och busshållplatsen i närheten av utfarten
- kommer påverkas av den vattenpark som kan bli torrlagd alternativt svämma över
- kommer bli påverkad av den bebyggelse som kommer bli på ängen och dem ev verksamheter som har angöring mot Dalvägen

Enligt planförslaget skall fastighetsstorleken anpassas till förutsättningarna på respektive fastighet. Vår fastighet är olämplig att stycka pga otillräcklig storlek, skyddsvärd mark och vegetation, trafikbuller samt översvämningsrisk. Utifrån förutsättningarna i detaljplanen att villafastigheterna nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet. Detta gör att vi som inte vill stycka fastigheten inte borde behöva göra det.

Enligt detaljplan medges en förtätning genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek ändras från idag gällande 4000 kvm till som minst mellan 800-1200 kvm beroende på läge och förutsättningar. Fastighetsstorlekar inom bullerutsatta områden föreslås variera mellan 1800-2500 kvm (vår är 1590 kvm och är alltså under minsta tillåtna om man tar hänsyn till framtida trafikbuller). Den bifogade detaljplanen är en preliminär bedömning av avstyckningsmöjligheter som kan utgöra en vägledning till fastighetsägaren men vi anser inte att man tagit hänsyn till att fastigheten är liten, har värdefull vegetation, kommer bli bullerutsatt med genomfartsled utanför, radhus på andra sidan vägen samt närheten till vattenparken samt att fastigheten ligger lågt. Detta borde man tagit mer hänsyn till och alltså inte angett att denna fastighet ska vara styckningsbar. Det finns fler exempel i kommunen där fastighetsägare önskat stycka sina fastigheter men nekats för att det har saknats ett tiotal kvadratmeter.

I detta område vill kommunen framtvunga en styckning där man då går under områdesplanens minsta fastighetsstorlek?! Vi är inte intresserade av att stycka fastigheten vare sig nu eller i framtida generationer utan önskar behålla fastigheten med sina 1590 kvm.

Enligt detaljplanen kommer förändringarna med största sannolikhet generellt bidra till en värdeökning av fastigheterna – men det är inget som kan påvisas eller kan utlovas och framförallt inget värde som går att realisera om man inte flyttar från området. En värdeökning är i vårt fall att behålla fastigheten som den är och inte behöva stycka den.

Flera av fastigheterna som ligger på Dalvägen och alltså lika centralt har en minsta tomtstorlek om 1600 kvm och även om dem önskat styckning så har inte det tillåtits med motiveringen att deras fastigheter varit för små. Om några av fastigheterna som ligger utmed Dalvägen i kommunens ögon anses så attraktiva så dem ska styckas till minifastigheter borde samtliga av dessa fastigheter styckas – likabehandlingsprincipen gäller för alla fastighetsägare och inte bara för vissa.

Nuvarande förtätningsgrad är inte en försiktig förtätning som anges i 2012 års detaljplaneprogram/planprogram och är inte en rimlig förtätning där man behåller områdets karaktär.

Vi yrkar på att man använder sig av exploateringen enligt 2012 års detaljplaneprogram/planprogram med 130-180 nya fastigheter där större tomter som är lämpliga att delas tillåts styckas av ner mot 1200 kvm.

Vi överklagar också den tänkta bebyggelsen på ängen vid Dalvägen och anser att det ska ändras till parhus och inte flerbostadshus, radhus eller lägenheter. Detta innebär att en (1) fastighet får max bebos av två (2) hushåll.

Större bostäder är inte i enlighet med rimlig förtätning eller att behålla områdets karaktär. Inte heller att byggnaderna innehåller verksamheter.

Utifrån detaljplanen finns enbart 20 parkeringsplatser inritade på ängen vid Dalvägen. Vart ska boende, besökare till boende, innehavare av verksamheterna samt besökare till verksamheterna ställa sina bilar?

Med detta sagt vill vi att ni tar hänsyn till alla förutsättningar som gäller för fastigheten och låter den behålla sina 1590 kvm.

Hälsningar
Fastighetsägare

Dotter

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt.....P 2910-21

Aktbil.....26

841

Nacka kommun

Ink. 2021-04-12

Dnr.....

NACKA TINGSRÄTT
INKOM: 2021-04-16
AKTBIL: 26

Till:
Nacka Tingsrätt

Skickas eller inlämnas till:
Nacka kommun
Planenheten KFKS 2011/225-214
131 81 Nacka

Överklagande av planförslag Dalvägen-Gustavsviksvägen

Beslut i kommunfullmäktige Nacka Kommun 15 mars 2021 §106

Fastighetsbeteckning: Backeböl 1:122

2012 04 12

1. Synpunkter gällande vår egen fastighet Backeböl 1:122.

Jag har noterat att på vissa kartor i detaljplanearbetet har en del av vårt befintliga hus tagits bort. Huset har i sin nuvarande form stått där i 60 år.

Jag vill att någon på planenheten kontaktar mig så att ni kan rita in huset rätt i detaljplanen.

2. Minsta tomtstorlek

I senaste planskisserna så har en styckning av vår fastighet en minsta tomtstorlek på 1000 kvm.

Vårt nuvarande hus ligger centrerat mitt på tomten så att en styckning om 1000 kvm skulle därför troligen innebära att huset skulle behöva rivas.

Planförslaget säger att: "Fastighetsstorleken anpassas till förutsättningarna på respektive fastighet"

Jag framför därför en önskan att minsta tomtstorlek för vår fastighet anpassas så att en styckning av tomten kan göras på ett sätt som passar för tomtens terräng med bevarande av befintligt bostadshus, även om detta skulle innebära en något mindre tomtstorlek för den styckade tomten.

Släntintrång

Vår fastighet har markering för släntintrång.

På flera platser längs vägen som är markerade för släntintrång står det träd.

Dessa träd skall stå kvar. Exakt hur släntintrånget kommer att ske har jag inte sett någon information om i nuläget, men jag vill belysa vikten av att vägarbetet sker med försiktighet för att inte skada dessa träd.

3. Del av Storsvängen omgjord från bilväg till gång- och cykelväg.

Jag motsätter mig att göra om del av Storsvängen till gång och cykelväg.

I planförslaget är början av Storsvängen avstängd för bilar och omgjord till cykel och gångväg.

Detta är oacceptabelt för oss boende i området.

Det är just den vägsträcka som vi som bor i området använder allra mest. Det är via den vägen vi dagligen med bil tar oss in och ut i området.

Den vägen kopplar bäst ihop oss både i riktning mot Boo gård, Eriksvik och mot Gustavsviksvägen. Övriga vägar innebär konstiga omvägar och branta backar som inte är lämpade att köra under vissa delar av året med is och snö på vägarna.

Jag ser inte att det finns någon rimlig anledning att stänga vägen för biltrafik. Men att en eventuell stängning för bilar väsentligt skulle försämra för oss boende.

Argumentet att en stängning för bilar skulle ha med trafiksäkerhet att göra anser jag inte ha någon bärighet.

Jag anser att man absolut kan bibehålla biltrafik på denna vägsträcka med hög trafiksäkerhet, och kräver att vägsträckan även fortsättningsvis skall vara öppen för biltrafik.

4. Samma nockhöjd för alla bostadshus

Jag motsätter mig att radhus tillåts högre nockhöjd än villor.

Jag anser att samma maximala nockhöjd skall tillämpas för alla villor och radhus i området.

5. Antal bostadslägenheter per fastighet

Jag motsätter mig att radhus- flerbostadshusklassad mark inte har någon begränsning i antal bostadslägenheter.

I nuvarande planförslag så är antal bostadslägenheter endast låst för villatomter. Övriga tomter för radhus/flerbostadshus har ingen begränsning i antal lägenheter per fastighet.

Detta betyder i praktiken att det i slutändan kan bli långt fler antal lägenheter på dessa fastigheter än de redan stora antal i nuvarande förslag.

Jag anser att alla fastigheter inom planområdet skall ha en begränsning i max antal bostadslägenheter per fastighet.

6. Vägavgift

Jag motsätter mig att Nacka kommun planerar att ta ut en avgift från fastighetsägare i området för upprustning av vägar.

Jag anser att beräkningen av den vägavgift Nacka kommun nu planerar att ta ut av fastighetsägarna är alldeles för högt räknad.

Beräkningen av vägavgiften är opropotionerligt hög och bör göras om.

Ink. 2021-04-16

Akt. P 2910-21

Aktbil. 27

Nacka kommun

Ink. 2021-04-12

Dnr Gustavsviksvägen

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4MÅLN: P 2910-21
AKTBIL: 27

Överklagan på kommunens beslut att anta detaljplanen Dalvägen - Gustavsviksvägen i Sydöstra Boo

Beslut om antagande för Detaljplan för området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen i Sydöstra Boo

Nacka kommun

Dnr KFKS2018/1109, 2011/225-214

Projekt 9420

Kommunfullmäktige i Nacka kommun har den 15 mars 2021, §106 antagit detaljplanen.

Ställd till Nacka Tingsrätt inlämnad till Nacka kommun Planenheten KFKS 2011/225-214

1. Jag bestrider specifikt tvångsavstyckning för min **fastighet** 1:696
 2. Jag bestrider en påtvingad G2=**gemensamhetsanläggning** på min fastighet, som endast belastar min tomt.
 3. Jag bestrider förtätning, generellt
 4. Jag bestrider kommunalt huvudmannaskap för väg och mark i detaljplanen
Jag förordar enskilt **huvudmannaskap** för vägar och mark
 5. Jag bestrider att Nacka kommun kan ta ett beslut om gatukostnader för oss, innan detaljplanen som **gatukostnaderna** grundar sig på, antagits.
- Jag bestrider Nacka kommuns arbetssätt att dela upp överklagan i två delar. **Antagandet** för principer för uttag av gatukostnadsersättning för Gustavsvik togs den 22 feb 2021 §21 och skulle överklagas inom tre veckor. Grunden till **gatukostnadsersättningen**, det vill säga, detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen antogs av **kommunfullmäktige** 15 mars 2021.
6. Jag bestrider detaljplans infrastruktur och Vatten och Avlopp

Bilaga 1 - 37
inlämnade samtidigt
med överklagandet

1. Jag bestrider specifikt tvångsavstyckning för min fastighet 1:696

"Området avses bli ett långsiktigt hållbart område som kan få förtätas i den takt fastighetsägare önskar och med reserverade ytor för kommunal service " Bilaga 1 planbeskrivning s.2(43)

"Tillkommande bebyggelse på befintliga fastigheter kommer att uppföras efterhand som enskilda fastighetsägare väljer att dela tomterna och nyttja de nya byggrätterna." Bilaga 2 underlag och utredningar s.5(444)

Detaljplanen som nu är antagen ger inte mig som fastighetsägare, något **val** att **inte** dela min tomt.

Jag har hela tiden motsatt mig en styckning av min fastighet. I hela kvarteret där min fastighet ligger, är det en minimistorlek på 1700 kvm för styckningsbara tomter utom min, där har kommunen satt 1300 kvm, trots att tidigare plan visade 1600 kvm för mig.

Tomtens beskaffenhet lämpar sig inte för avstyckning.

Jag yrkar på att detaljplanen ändras tillbaka till minsta tomtstorlek för styckningsbar tomt för min fastighet 1:696 och att den ska återgå till 1600 kvm, enligt granskningshandling detaljplan för området Dalvägen-Gustavsviksvägen nov 2019

*"En obebyggd tomt får exempelvis betala mer än en tomt som redan har en stor villa " Bilaga 3 22 februari 2021
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL s.3(4)*

Återigen en extra kostnad för mig dels att jag tvingas stycka min tomt och dels den del som kommunen tvingar mig att stycka av, får ett högre andelstal.

Det innebär för mig personligen en extra kostnad på 493 479 kronor utöver den kostnad på 172 718 kronor i gatukostnader för min tomt med hus. Andelstalen är också högre för småhus mellan än småhus stor. Det innebär att jag som valt att bo i ett mindre hus på en stor tomt blir dubbelt ekonomiskt bestraffad.

Jag yrkar på att samtliga nu existerande bebyggda fastigheter ska belastas med samma andelstal.

2. Jag bestrider en påtvingad G2=gemensamhetsanläggning på min fastighet, som endast belastar min tomt. Jag har föreslagit andra lösningar tidigare som kommunen totalt negligerat.

Jag bestrider detaljplanens G2 prickade belastning på min tomt och hänvisar till andra förslag på avrinning som jag gett till kommunen *[bilaga 4 Synpunkter på detaljplan 2018-12-10 s.1,2\(2\)](#)*

Jag ska enligt detaljplanen bidra med; minimum ca 600 kvm av min tomt, att tillfredsställa allas behov av grannfastigheters dagvattenavrinning, betala för förämningskostnader, och i slutänden inte veta vem som äger vad samt okända kostnader för gemensamhetsanläggningen. Dessutom blir det en enorm begränsning av fritt användande/ utnyttjande av min tomt hela vägen från framre till bakre tomtgräns.

Det har inte funnits någon information, samråd, diskussion om en sådan stor påverkan av min fastighet från kommunen sida, till mig som fastighetsägare. Plötsligt hade någon bara bestämt denna inskränkning och belastning utan att givit något underlag alls, varför.

"Det ankommer alltså på kommunen att vid planläggning göra en avvägning mellan olika, ibland motstridiga, allmänna intressen och samtidigt ta vederbörlig hänsyn till de enskilda intressen som berörs." [Bilaga 5 Juridiken kring vatten och avlopp s.130\(166\)](#)

"4 kap. 33 § PBL vad en planbeskrivning ska innehålla Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av...4.de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser,samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda." [Bilaga 6 Juridiken kring vatten och avlopp s.138\(166\)](#)

"Framst handlar det om att kommunen ska göra ekonomiska överväganden och att beräkna investerings- och driftskostnader för nödvändiga anläggningar. Vid beräkningen ska också de enskilda fastighetsägarnas eventuella kostnader tas med." [Bilaga 7 Juridiken kring vatten och avlopp s.131\(166\)](#) "För att en gemensamhetsanläggning ska kunna tvingas på en fastighetsägare krävs att fastigheten i fråga har ett påtagligt behov för den avsedda anläggningen" [Bilaga 8 Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan s.31\(104\)](#)

På vilka grunder gör Nacka kommun bedömningen att den påtagliga behovet/väsentliga betydelsen av G2 endast ska belasta min fastighet? Vilket är behovet för min fastighet? Det samhällsintresse Nacka kommun ger som svar är att hålla kommunalskatten nere.

Väsentlighetsvillkoret ska således, i teorin, vara utformat på ett sätt som efterliknar frivilliga uppgörelser. Bortsett från effektivitetsmotivet för väsentlighetsvillkoret, bör det även finnas rättviseskäl som de deltagande fastighetsägarna själva skulle ha godtagit i en förhandlingssituation. Vad som, ur ett rättviseperspektiv kan motivera ingrepp i form av en tvångsanslutning av en fastighet till en **gemensamhetsanläggning**, till följd av ett uppfyllt väsentlighetsvillkor, beror på vilken rättviseuppfattning som ligger till grund för bedömningen.

Det viktigaste är kanske att rättssystemet uppfattas som rättvist av de som berörs av det samt att systemet, totalt sett kan accepteras.

"Lokaliseringsregeln innebär att gemensamhetsanläggningen ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad (AL 8 §)." Bilaga 9 Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan s.32 (104)

Ta en närmare specifik titt över min fastighet på *figur 5*. I sydöstra hörnet är det minimalt avstånd till existerande dike på Baggensvägen. (Kan följa tomtgränser) Där är avrinningspilen vinklad sydöster ut. Men i detaljplanen är det utritat att avrinningen ska ske till sydvästra hörnet av fastigheten, ut mot Hasselvägen. På *samma figur 5* ska all avrinning från Hasselvägen inom detaljplanområdet rinna ner mot diket Dalvägen. Bilaga 10 Miljöredovisning s.13(444). En geografisk omöjlighet. Ingenstans i **vattenutredning**, fram till sidan 25(444) *Miljöredovisning*, finns någon specifikt listat underlag över min fastighet för vatten, dagvatten avrinning, eller på Bilaga 11 *Miljöredovisning* s.31(444) *karta fig 15* över 100 års regn översvämning. Och ingenstans finns det ett underlag som visar varför G2 ska dels ligga endast på min fastighet trots att det i text innebär gemensamhetsanläggning för flera fastigheter, och dels varför G2 prickade marken ska gå över hela tomten och beslagta mark med ca 600 kvm..

Mina olika förslag för avrinning i stället för det aktuella G2 prickade området har inte alls tagits i beaktan. Trots att detta måste ske enligt villkoren i FBL Fastighetsbildningslagen 3:1 De enskilda sakägarna har utöver miniminivån, möjlighet att yrka ännu bättre lösningar. Lantmäteriet ska då pröva lösningen.

"Inom kvartersmark ska dagvatten från tak och hårdgjorda ytor avledas till grönytor för fördröjning och infiltration innan överskottsvattnet avleds till det allmänna dagvattensystemet. Beteckningen g2 innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenändamål, som behövs för att säkerställa att fastigheter inte översvämmas." *Bilaga 12 planbeskrivning s.36(43)*

"Inom kvartersmarken kan behov finnas eller uppstå för anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter, så kallade gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen, vatten-, och avlopps- samt och dagvattenledningar, parkering, utfartsväg med mera. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas av delägarna i ga:n, så kallad delägarförvaltning.

*Nacka kommun bygger ut allmänna anläggningar för vatten och spillvatten samt dagvatten. Efter godkänd slutbesiktning övergår ansvar för skötsel och underhåll för vatten- och spillvattenanläggningar, samt allmänna dagvattenanläggningar så som ledningar, renings- och fördröjningsdammar till Nacka vatten och avfall AB." *Bilaga 13 planbeskrivning s.35(43)**

Följdfrågan blir naturligtvis Vem kommer äga marken G2 på min fastighet efter alla beslut är tagna?

Vilka överväganden har legat till grund för specifikt min fastighet? Vilken hänsyn har tagits till de synpunkter som jag lämnat in till Nacka kommun tidigare? På vilka grunder gör Nacka kommun bedömningen att det påtagliga behovet/väsentliga betydelsen av G2 endast ska belasta min fastighet? Vilket är behovet för min fastighet? Någon tjänsteman har beslutat att min fastighet ska användas och utnyttjas som slask av alla kringliggande fastigheter. Grannarna i sin tur behöver inte lösa något avrinningsbehov själva på sina fastigheter. G2 prickade området med sin storlek och placering på min fastighet medför en oerhörd begränsning av användbarhet av tomten.

"För att en gemensamhetsanläggning ska kunna tvingas på en fastighetsägare krävs att fastigheten i fråga har ett påtagligt behov för den avsedda anläggningen Prop 1973:160, s. 151" Bilaga 14 Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan s.31(104)*

Jag ifrågasätter också varför fastigheten 1:687 kan belasta min fastighet med all sin dagvattenavrinning, utan att själv få ansvara för sin fastighets dagvatten. Om resultat av avstyckning av fastigheten 1:687 ytterligare belastar min fastighet med dess dagvattenavrinning/översvämningsrisk yrkar jag på en ändring i detaljplanen av möjlighet för avstyckning och att den tas bort för fastigheten 1:687.

Jag yrkar på att detaljplanen med G2 prickade området på min tomt 1:696 tas bort och eventuella dagvatten avrinning/översvämningsrisker får lösas på varje fastighet för sig med mer logik, och att de ska följa nu existerande tomtgränser.

Min tomt 1:696 möjlighet till fördröjning av nederbörd har inte ändrats.

Det prickade området följer ingen logik, varken existerande tomtgränser, geografin eller att nederbörd faller jämnt över hela områden.

Den enda anledningen till G2 prickade området är placerat som det är och ser ut som det gör på 1:696, utan någon saklig grund, är att det passar Nacka kommuns extrema förtätningsgrad med avstyckning och extra inkomster via gatukostnader.

Det är avstyckningen av min fastighet 1:696 och fastighet 1:687 och därmed hårdgjorda avrinningsytor som orsakar blivande vatten problem. Därför yrkar jag även på att dessa två fastigheters avstyckning inte genomförs.

3. Jag bestrider förtätning, generellt

Jag bestrider att exploateringsgraden är så hög i jämförelse med planprogrammets ursprungliga antal tillkommande bostäder jämfört med de övriga detaljplanerna i Sydöstra Boo.

Förtätningen som kommunen föreslagit har jag hela tiden protesterat mot.

Ursprungligen var förslaget för förtätningen inom detaljplanen Dalvägen- Gustavsviksvägen 180 nya fastigheter

2015 kom ett nytt förslag på 220 nya fastigheter

2018 kom nästa, två olika, förslag 270 respektive 390 nya fastigheter

Under granskningen bestämdes, av Nacka kommun, ett medeltal från 2018 års förslag till 320 nya fastigheter.

Det är värt att notera att antalet fastigheter i förslagen hela tiden har gått upp mer och ännu mer.

Ursprungliga 180 har ökat till 320 nya fastigheter. En ökning med 78%!

Nu ska alltså 320 av 480 nya fastigheter inom hela Sydöstra Boo endast förtätas i detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen. Alltså 66-67% av den totala förtätningen.

"Ett första samråd om detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen pågick under tiden juni - augusti 2015. Under samrådet inkom synpunkter från remissinstanser, några föreningar samt från fastighetsägarna till 73 av planområdets cirka 210 fastigheter. Synpunkterna handlade bland annat om fördelningen av kostnader, gatornas standard samt föreslagna avstyckningar och förtätningar med parhus, radhus och flerbostadshus. En grupp boende i området förordade en generellt lägre förtätningsgrad medan enskilda fastighetsägare/mindre byggaktörer förordade en högre förtätning på en eller flera fastigheter" Bilaga 15 Granskningsutlåtande s.3(72)

Det är en **GRUPP** boende som förordar en lägre förtätningsgrad kontra enskilda ägare/byggaktör som förordade en högre. Varför har vi boende i området/majoritetens önskemål inte alls kommit att beaktas?

Låt mindre byggaktörer exploatera delar av området och låt oss andra behålla våra existerande fastigheter och bidra till områdets landskapsbild. Det går aldrig att få tillbaka karaktären på vårt område när det väl blivit sönderbyggt och överbefolkat.

"Den massiva exploateringen, som är mycket större än den från början föreslagna, kan innebära en ökning av befolkningstalet med över 100%." Bilaga 16 22 februari 2021 SAMMANTRÄDESPROTOKOLL s.3(4)

Planens genomförande bidrar till att uppfylla kommunens bostads- och arbetsplatsmål" Bilaga 17 2021-02-05 TJÄNSTESKRIVELSE s.2(4)

Bostadsmål som grundar sig på vad, på vems bekostnad? Det är fel att kommunens uttalanden icke ska ifrågasättas och bara accepteras av oss.

"Planerade anläggningar Inom, och i anslutning till undersökningsområdet planeras bebyggelse av ett nytt torg, bostäder, verksamhetslokaler, en förskola och ett äldreboende." Bilaga 18 underlag och utredningar s.88(444)

Kommunen har inte informerat oss boende, under hela den långa planeringstiden, att det planeras både ett nytt torg, något gammalt finns inte, och ett äldreboende. Kommunen gömmer, medveten taktik?, effektivt den här nya informationen i ett samlat dokument med 444 sidor.

På affisch Dalkarlsängen bilaga 19 ser man tydligt hur planerna är för radhusen som kommer ha sin utfartsväg till Rönnvägens västra sida. "Radhusen har visserligen utfart till Rönnvägen men ligger i en annan detaljplan som ligger flera år efter övriga detaljplaner i sydöstra Boo. Kopplingen till plannytan är därför svag" Bilaga 20 GKU bilaga 5 granskningsutlåtande s.15(37) Varför låter kommunen inte bägge sidorna av Rönnvägen ingå i gatukostnad underlagen för Dalvägen-Gustavsviksvägen. Eftersom de endast kommer ha tillgång till sina fastigheter via Rönnvägen.

"men anslutningen mellan en fastighet och huvudgata är en investering som en fastighet måste ha. Det är för områdets behov och är en kostnad som kommunen har möjlighet att överföra på fastighetsägaren. Att vägarna är öppna för allmän trafik påverkar inte bedömningen att standarden är för områdets behov och att det är fastigheterna som har utfart till vägarna som byggs om som ska ingå i fördelningsområdet." Bilaga 21 GKU bilaga 5 granskningsutlåtande s.17(37)

Här menar jag att Nacka kommun svar säger att även radhusen på Rönnvägen SKA ingå i gatukostnaderna. Därför bör detaljplanerna ibland arbetas, ex vis justera planområdesgränser och betalas över områdesgränserna.

Jag yrkar på att förtätningen anpassas och sprids till hela Sydöstra Boo med alla dess detaljplaner. Här ska även detaljplanen för Dalkarlsängen räknas in, så detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen får ett rimligare antal och slipper ta en sån stor del som 67% själv. En förtätning som t o m innebär att vi boende inom detaljplanen dessutom ska stå för totala kostnaden för bland annat tillfartsvägar för fastigheter och vägar från andra detaljplaner, som kommer att nyttjas av alla områden runt om.

4. Jag bestrider kommunalt huvudmannaskap för väg och mark i detaljplanen

Jag förordar enskilt huvudmannaskap för vägar och mark

Jag bestrider Nacka kommuns övertagande/stöld av Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening (GEF) mark och vägar.

"Detaljplanen möjliggör ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övrig allmän platsmark i planområdet." Bilaga 22 2021-02-05 TJÄNSTESKRIVELSE s.3(4)

Jämför med nedanstående citat.

"Och ja, vårt förslag är att föreningens mark som ska användas för vägar, gc-vägar, allmän parkering, pumpstationer och elnätstationer överförs utan ersättning" Mail från Lena Hall Bilaga 23 Brev från Styrelsen GEF

"Förnyelseplaneringen innebär också att kommunen tar över vägarna från vägföreningarna." Bilaga 24 22 februari 2021 SAMMANTRÄDESPROTOKOLL s.2(4)

Här är kommunens intentioner väldigt tydliga vi ska ge bort mark vi själva äger .

GEF har ännu inte tagit beslut i frågan om att sälja/ge bort vår mark till kommunen.

Som grädde på moset ska **Vi ska betala för vår egen mark**, när kommunen tagit över.

*"Inlösen av vägmark och lantmåteriförrättning 7 374 000 kr" Bilaga 25 antagande gatukostnadutredning
Gustavsvik s.8(15)*

Jag yrkar på ett rättsligt prövande av Nacka kommuns rätt till att beslagta mark och vägar från GEF utan varken avtal eller något godkännande från oss som ägare.

Jag yrkar på att vi i GEF får behålla enskilt huvudmannaskap. Särskilda skäl som ligger till grund för detta är Nacka kommuns planerade STÖLD av våra vägar och mark." Se bilaga 23.

Brev från Styrelsen GEF

Jag yrkar på att samtliga fastigheter som endast kommer ha utfart på vägar till/genom detaljplanen ska vara med och dela gatukostnaderna (vid ett eventuellt kommunalt övertagande av vägarna)

Exempel på vägar är Rönnevägens västra sida och Rosbrinken.

5. Jag bestrider att Nacka kommun kan ta ett beslut om gatukostnader för oss, innan detaljplanen som gatukostnaderna grundar sig på, antagits.

Jag bestrider Nacka kommuns arbetssätt att dela upp överklagan i två delar. Antagandet för principer för uttag av gatukostnadsersättning för Gustavsvik togs den 22 feb 2021 §21 och skulle överklagas inom tre veckor. Grunden till gatukostnadsersättningen, det vill säga, detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen antogs av kommunfullmäktige 15 mars 2021.

Det innebär att Nacka kommun inte kommer ändra sin detaljplan, eftersom kostnaderna/ekonomin för detaljplanen redan är antagen genom principer för uttag av gatukostnadsersättning för Gustavsvik den 22 februari.

Detaljplanen blir då låst om gatukostnaderna går igenom Förvaltningsrätten och detaljplanen "måste" då genomföras som den är antagen den 15 mars, på "ekonomiska grunder."

Grunden för de extrema gatukostnaderna baserar kommunens sina påstående lite luddigt, ogrundat och naturligtvis ingen garanti, att vi ägare kommer att få en värdeökning för fastigheten. Därför ska vi beskattas/bestraffas med extra kostnader när kommunen tvingar mig som ägare att stycka av och betala för två fastigheter, varav den ena ska ha det högsta andelstalet för ett småhus.

Jag yrkar därför att processen med detaljplanen och gatukostnadsersättning görs om. Så detaljplanen som allt grundar sig på, går igenom rättslig prövning innan det bestäms vem och vad som ska betalas.

6. Detaljplan infrastruktur och Vatten och Avlopp

*”De tillkommande bostäderna som planen möjliggörs, samt att Dalvägen binds ihop med Boovägen och ges en gatubredd som medger busstrafik, ger förbättrade förutsättning för kollektivtrafik i området. Detaljplanens genomförande bedöms därför som positivt för den övergripande **transportinfrastrukturen** i sydöstra Boo.”*

Bilaga 26 2021-02-05 TJÄNSTESKRIVELSE s.3(4) ”Busstrafiken är en förutsättning för utbyggnaden av nya bostäder inom området.” Bilaga 27 Granskningsutlåtande s.31(72)

Förbättrad infrastruktur som är grunden för förtätning och utveckling av området. Buss **genom** området kommer inte att fungera eftersom detaljplanen i det område som bussen ska ut till inte är färdig. Bussen kommer enligt detaljplan, Dalvägen-Gustavsviksvägen, ha en tillfällig vändplan så busstrafiken **kommer inte gå i genom**, utan in och tillbaka. **Säkerhetstänket** för trafikanter i kollektivtrafiken har inte alls tillgodosetts i detaljplanen. Att behålla den farliga, osäkra svängen runt branddammen vid existerande busshållplats, och bygga en flera hög meter stödmur i stället för att dra vägen på andra sidan av dammen med sluttning redan från korsningen Rosbrinken eller t o m från **Baggensviksvägen**, känns verkligen varken säkert eller tryggt.

”Sydöstra Boo ska även i framtiden vara en grön och lummig kommundel. Det ska vara nära till lekparken och till naturpromenaden men också till busshållplatsen” Bilaga 28 planbeskrivning s.20(43)

”Busstrafik kommer inte att trafikera området. Resande med kollektivtrafik hänvisas till befintliga hållplatser vid Boo gård och Gustavsvik, samt till nya planerade hållplatser utmed Dalvägen.” Bilaga 29 Planbeskrivning Mjölkudden – Gustavsviks gård s.43(79)

”Kommunen arbetar brett för att minska bilberoende” Bilaga 30 GKU bilaga 5 granskningsutlåtande s.20(37)

Mjölkudden ska inte belastas med busstrafik men detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen ska, och därigenom få än mer trafik i vårt detaljplanområde från omgivande detaljplaner. Busstrafiken enligt ovanstående är ju en förutsättning för utbyggnaden. Men kostnaderna ska endast falla på boende i Dalvägen **Gustavsviksvägens** detaljplan. Det minskade bilberoendet kommer inte kommunen lyckas med förrän infrastrukturen med fungerande kollektivtrafik är i bruk mellan Dalvägen – Boovägen.

"Bedömningen är att fler kommer att gå och cykla då säkra gång- och cykelvägar finns utbyggda inom området."

Bilaga 31 Granskningsutlåtande s.7(72) Säkra gång och cykelvägar *INOM* området. Ja, det får vi, men inte utanför detaljplanens område. Så vad är vitsen? Vi kommer inte kunna ta oss säkert ut från detaljplan området. Varken som gångtrafikanter, cyklist eller med kollektivtrafik.

"Gångbanor behövs för de oskyddade trafikanterna. Kommunen anser att det är bättre att gångbanorna är 2,0 meter breda, bland annat för snöröjningen, vilket därför ska vara standard." Bilaga 32 GKU bilaga 5 granskningsutlåtande s.4(37)

Säkerheten för de oskyddade trafikanterna måste endast vara tillgodosedda inom detalj planområdet. En gångväg på bägge sidor av Dalvägen Förbättrade trafiksäkerhet som kommunen påstår att gångvägar måste vara så breda för bland annat att snöröjningsmaskiner ska kunna användas. Men på Gustavsviksvägen, huvudvägen in i hela området, är trottoaren knappt 1 m på sina håll, på endast en sida av vägen. Otroligt osäkert för de oskyddade trafikanterna. Det existerar i kommunen befintliga gångbanor som är smalare än 2 m. Dessa snöröjs med mindre maskiner anpassade till bredden. Det går bra i Gustavsvik också.

"Även Gustavsviksvägen genom planområdet kommer att rustas upp. Utrymme saknas för cykelbana längs med Gustavsviksvägen." Bilaga 33 GKU bilaga 5 granskningsutlåtande s.22(37)

Gustavsviksvägen som kommunen planerar att rusta upp genom planområdet är redan en väg som har kommunalt huvudmannaskap. Det som planeras nu är att trots att det är en kommunalväg, ska vi boende betala för den vägsträcka som är inom planområdet. Däremot ska fortsättningen av Gustavsviksvägen utanför planområdet inte rustas, på skattekollektivets bekostnad.

Enligt kommunen kommer inte Dalvägen vara sammanbyggd med Boovägen förrän om många år.

A) Enligt Nacka kommun” PÅ gång i Sydöstra Boo nov 2016 Bilaga 34

Varför behövs ett program för hela området? Räcker det inte med detaljplaneringen?

*- Syftet med detaljplaneprogrammet är att lägga fast områdets övergripande struktur, med målet att uppnå en långsiktigt hållbar utveckling. Vissa funktioner, som kollektivtrafik, förskolor och rekreationsytor, kan inte hanteras i detaljplaneområdena var för sig. Det är frågor som måste lösas gemensamt för det större området. Då är det kommunens uppgift att hitta tillfredsställande lösningar för såväl nuvarande invånare som framtida generationer. Därför behövs programmet, fortsätter Angela. **Kommunens biträdande planchef Angela Jonasson**”*

B) Enligt kommunen, *affisch Dalkarlsängen, se bilaga 19, september 2018* var PRELIMINÄR

TIDPLAN Samråd 4:e kvartalet 2018 Granskning 2:a kvartalet 2019 Antagande 4:e kvartalet 2019.

Se bilaga 19 *affisch Dalkarlsängen.*

C) Enligt Nacka kommun *”Aktuellt i Sydöstra Boo nov 2020 Bilaga 35 Dalkarlsängen Södra*

Detaljplanen syftar främst till att hantera den befintliga tippen, förlänga Dalvägen till Boovägen och möjliggöra för verksamhetsområde, bostäder och skola. Granskning planeras kunna ske under våren år 2021. Läs mer på:nacka.se/dalkarlsangen

Kommunen har medvetet fördröjt sin egen tidsplan för detaljplan Dalkarlsängen, enligt

ovanstående. En detaljplan där kommunen är enda ägare av marken.

Detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen utbyggnad och förtätning är helt baserat på infrastrukturen och kollektivtrafiken som i sin tur är totalt avhängt på ihopkopplingen av dessa två detaljplaner.

Jag yrkar på att detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen måste senareläggas till dess att detaljplan Dalkarlsängen har vunnit laga kraft. Därigenom uppfyllt Nacka kommuns egna grund för förtätning av detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

"Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp"

Länsstyrelsen har förelagt Nacka kommun att bygga ut vatten och avlopp i områdena Dalvägen-Gustavsviksvägen och i Mjölkudden-Gustavsviks gård. Mark- och miljödomstolen har därefter beslutat att vatten och avlopp ska vara utbyggt senast i maj 2024 (för Mjölkudden-Gustavsviks gård) respektive december 2024 (för Dalvägen-Gustavsviksvägen). För att klara detta behöver arbetet med att bygga ut vatten och avlopp påbörjas innan de nya detaljplanerna vunnit laga kraft." *Klippt från Nacka kommuns hemsida stadsutveckling&trafik här bygger vi och planerar Dalvägen – Gustavsviksvägen*

Jag bestrider inte att vi ska få Vatten & Avlopp. Var så god att börja.

Det jag bestrider är att Nacka kommun ska belasta oss med kostnaderna, som om de nya detaljplanerna vunnit laga kraft. För att Nacka kommun ska "slippa" betala hela V/A kostnaderna själva. Strategin är att gömma de faktiska V/A kostnaderna till/i gatukostnaderna. Jämför med vad kommunen anser som rimligt avdrag för V/A kostnaderna när vi boende ska betala gatuarbetena. "Avgår kostnadsfördelning VA - 9 063 000" Bilaga 36 antagande gatukostnadutredning Gustavsvik s.9(15)

"Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de sammantagna konsekvenserna av planens genomförande är övervägande positiva och att de kommunala intressena i sin helhet har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Dalvägen-Gustavsviksvägen"

Bilaga 37 2021-02-05 TJÄNSTESKRIVELSE s.4(4)

Övervägande innebär inte alla, så vilka är alla de negativa konsekvenserna utöver de uppenbara som vi boende i området ser/får? Självklart har de kommunala intressena i sin helhet tillgodosetts.

Framför allt blir V/A kostnaderna som Nacka kommun, är tvungna att bygga ut enligt

Länsstyrelsen, oerhört mycket lägre om de kan lägga de största kostnaden under gatukostnader.

Dessutom vill kommunen vill ha in massor med nya skattebetalare så de kan skryta med att de sänker skatten. Vi boende får stå för notan.

"Ett allmänt tips till dem som vill vara med och påverka: **Ju tidigare, desto bättre!**" Klippat från Nacka kommuns hemsida stadsutveckling&trafik här bygger vi och planerar, Dalvägen – Gustavsviksvägen processen bakom stadsbyggandet

Jag har under hela tiden bestridit styckningen av min tomt.

Jag har bestridit G2 prickade området hela den aktuella tiden

Det har inte funnits något gehör för mina synpunkter. Varken tidigare eller senare. Den som vill vara med att påverka får/kan bara påverka om det ligger i linje med Nacka kommuns intentioner, planer och deras ekonomiska plan.

Övrigt:

Det är mycket, även motstridig, information som kommunen förmedlar i all massa av text som vi ska tvingas läsa igenom.

Sammanfattningsvis Bestridande och yrkanden

1. Jag bestrider specifikt tvångsavstyckning för min fastighet 1:696

Jag yrkar på att detaljplanen ändras tillbaka till minsta tomtstorlek för styckningsbar tomt för min fastighet 1:696 och att den ska återgå till 1600 kvm, enligt granskningshandling detaljplan för området Dalvägen-Gustavsviksvägen nov 2019

Jag yrkar på att samtliga nu existerande bebyggda fastigheter ska belastas med samma andelstal.

2. Jag bestrider en påtvingad G2=gemensamhetsanläggning på min fastighet, som endast belastar min tomt.

Jag yrkar på att detaljplanen med G2 prickade området på min tomt 1:696 tas bort och eventuella dagvatten avrinning/ översvänningsrisker får lösas på varje fastighet för sig med mer logik, och att de ska följa nu existerande tomtgränser.

Jag yrkar även på att dessa två fastigheters 1:696 och 1:687 avstyckningar inte får genomföras.

3. Jag bestrider förtätning, generellt

Jag yrkar på att förtätningen anpassas och sprids till hela Sydöstra Boo med alla dess detaljplaner. Här ska även detaljplanen för Dalkarlsängen räknas in. Så att all belastning, bland annat ekonomisk, mark och miljö inte huvudsakligen landar på endast EN detaljplan.

4. Jag bestrider kommunalt huvudmannaskap för väg och mark i detaljplanen Jag förordar enskilt huvudmannaskap för vägar och mark

Jag yrkar på ett rättsligt prövande av Nacka kommuns rätt till att beslagta mark och vägar från GEF utan varken avtal eller något godkännande från oss som ägare.
Jag yrkar på att vi i GEF får behålla enskilt huvudmannaskap. Särskilda skäl som ligger till

grund för detta är Nacka kommuns planerade STÖLD av våra vägar och mark.

Jag yrkar på att samtliga fastigheter som endast kommer ha utfart på vägar till/genom detaljplanen ska vara med och dela gatukostnaderna.

5. Jag bestrider att Nacka kommun kan ta ett beslut om gatukostnader för oss, innan detaljplanen som gatukostnaderna grundar sig på, antagits.

Jag yrkar därför att processen med detaljplanen och gatukostnadsersättning görs om. Så detaljplanen som allt grundar sig på, går igenom rättslig prövning innan det bestäms vem och vad som ska betalas.

6. Jag bestrider detaljplanens infrastruktur och Vatten och Avlopp

Jag bestrider är att Nacka kommun ska belasta oss med kostnaderna, som om de nya detaljplanerna vunnit laga kraft. För att Nacka kommun ska "slippa" betala hela V/A kostnaderna själva.

Jag yrkar på att detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen måste senareläggas till dess att detaljplan Dalkarlsängen har vunnit laga kraft. Därigenom uppfyllt Nacka kommuns egna grund för förtätning av detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Bilagor

- Bilaga 1** Planbeskrivning *ANTAGANDEHANDLING* Upprättad i november 2019, justerad i januari 2021, Rev. 2021-01-20 s.2(43)
- Bilaga 2** Miljöredovisning Upprättad på miljöenheten i maj 2015, Reviderad i januari 2021 s.5(444)
- Bilaga 3** 22 februari 2021 *SAMMANTRÄDESPROTOKOLL* Kommunstyrelsen Utdragsbestyrkande § 20 KFKS 2018/1109 KFKS 2011/225-214 s.3(4)
- Bilaga 4** Senast inlämnade Synpunkter på detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen i sydöstra Boo, Nacka kommun 2018-12-10 s.1,2(2)
- Bilaga 5** Juridiken kring vatten och avlopp, Rapport 2015:15 Havs och Vattenmyndigheten s.130(166)
- Bilaga 6** Juridiken kring vatten och avlopp, Rapport 2015:15 Havs och ~~Vattenmyndigheten~~ s.138(166)
- Bilaga 7** Juridiken kring vatten och avlopp, Rapport 2015:15 Havs och Vattenmyndigheten s.131(166)
- Bilaga 8** *Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan Otto Martler Mårten Nilsson Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle, Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet s. 31(104)*
- Bilaga 9** *Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan Otto Martler Mårten Nilsson Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle, Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet s.32(104)*
- Bilaga 10** Miljöredovisning Upprättad på miljöenheten i maj 2015, Reviderad i januari 2021 s.13(444)
-
- Bilaga 11** Miljöredovisning Upprättad på miljöenheten i maj 2015, Reviderad i januari 2021 s.31(444)
- Bilaga 12** Planbeskrivning *ANTAGANDEHANDLING* Upprättad i november 2019, justerad i januari 2021, Rev. 2021-01-20 s.36(43)
- Bilaga 13** Planbeskrivning *ANTAGANDEHANDLING* Upprättad i november 2019, justerad i januari 2021, Rev. 2021-01-20 s.35(43)
- Bilaga 14** *Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan Otto Martler Mårten Nilsson Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle, Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet s.31(104)*
- Bilaga 15** *GRANSKNINGSUTLÅTANDE* 2021-01-07, Rev. 2021-01-20 Dnr KFKS 2011/225-214 s.3(72)
- Bilaga 16** 22 februari 2021 *SAMMANTRÄDESPROTOKOLL* Kommunstyrelsen Utdragsbestyrkande § 20 KFKS 2018/1109 KFKS 2011/225-214 s.3(4)
- Överklagan detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen april 2021 Backeböl 1:696 sid 18 (20)

- Bilaga 17** 2021-02-05 TJÄNSTESKRIVELSE KFKS 2018/1109 KFKS 2011/225-214 s.2(4)
- Bilaga 18** Obs! Inte denna bestämmelse! 2015, Reviderad i januari 2021 s.88(444)
- Bilaga 19** affisch Dalkarlsängen september 2018
- Bilaga 20** Dnr KFKS 2014/824–258 Projekt nr 9420 och 9430 212000-0167 Kommunstyrelsen
Granskningsutlåtande, bilaga 5 s.15(37)
- Bilaga 21** Dnr KFKS 2014/824–258 Projekt nr 9420 och 9430 212000-0167 Kommunstyrelsen
Granskningsutlåtande, bilaga 5 s.17(37)
- Bilaga 22** 2021-02-05 TJÄNSTESKRIVELSE KFKS 2018/1109 KFKS 2011/225-214 s.3(4)
- Bilaga 23** Brev från Styrelsen GEF genom ordf G. Wellerstrand. Till Nacka kommun Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktiges samtliga ledamöter **Exploateringskontoret Kommunfullmäktige** möte 15 mars 2021
- Bilaga 24** 22 februari 2021 SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Kommunstyrelsen Utdragsbestyrkande § 20 KFKS
2018/1109 KFKS 2011/225-214 s.2 (4)
- Bilaga 25** ANTAGANDEHANDLING GATUKOSTNADSUTREDNING GUSTAVSVIK KFKS 2014/824-258
Exploateringsenheten Nacka, januari 2021 s.8(15)
- Bilaga 26** 2021-02-05 TJÄNSTESKRIVELSE KFKS 2018/1109 KFKS 2011/225-214 s.3(4)
- Bilaga 27** GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2021-01-07, Rev. 2021-01-20 Dnr KFKS 2011/225-214 s.31(72)
- Bilaga 28** Planbeskrivning ANTAGANDEHANDLING Upprättad i november 2019, justerad i januari 2021, Rev.
2021-01-20 Dalvägen - Gustavsviksvägen s.20(43)
- Bilaga 29** Planbeskrivning **Antagandehandling** Upprättad i september 2018 justerad i september 2020 Normalt
planförfarande Dnr: KFKS 2014/94-214 Projekt: 9430 Mjölkkudden – Gustavsviks gård s.43(79)
- Bilaga 30** Dnr KFKS 2014/824–258 Projekt nr 9420 och 9430 212000-0167 Kommunstyrelsen
Granskningsutlåtande, bilaga 5 s.20(37)
- Bilaga 31** GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2021-01-07, Rev. 2021-01-20 Dnr KFKS 2011/225-214 s.7(72)
- Bilaga 32** Dnr KFKS 2014/824–258 Projekt nr 9420 och 9430 212000-0167 Kommunstyrelsen
Granskningsutlåtande, bilaga 5 s.4(37)
- Överklagan detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen april 2021 Backeböl 1:696 sid 19 (20)

Bilaga 33 Dnr KFKS 2014/824–258 Projekt nr 9420 och 9430 212000-0167 Kommunstyrelsen

Granskningsutlåtande, bilaga 5 s.22(37)

Bilaga 34 PÅ gång i Sydöstra Boo nov 2016

Bilaga 35 *Aktuellt i Sydöstra Boo nov 2020*

Bilaga 36 ANTAGANDEHANDLING GATUKOSTNADSUTREDNING GUSTAVSVIK KFKS 2014/824-258

Exploateringsenheten Nacka, januari 2021 s.9(15)

Bilaga 37 2021-02-05 TJÄNSTESKRIVELSE KFKS 2018/1109 KFKS 2011/225-214 s.4(4)

Backeböl 1:696

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16
Akt.....P.2910-21.....
Aktbil.....28.....

Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad i november 2019,
justerad i januari 2021,
Rev. 2021-01-20
Normalt planförfarande

Dnr KFKS 2011/225-214
Projekt: 9420

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLN: P 2910-21
AKTBIL: 28

Dalvägen - Gustavsviksvägen

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



Kartorna visar områdets läge och avgränsning i Nacka.

Planens syfte

Planens huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp vägsystemet samt att ta hand om dagvattnet. Fritidshus ska kunna omvandlas till permanentboende och en förtätning av bostäder möjliggöras, samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras. Vidare planeras för en ny förskola, verksamheter och förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik med buss genom området.

Planens viktigaste mål är följande:

- Förbättra miljön i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvattnet.
- Förbättring av gator inom området.
- Förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik till och från området.
- Möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse inom området.
- Området avses bli ett långsiktigt hållbart område som kan få förtäta i den takt fastighetsägare önskar och med reserverade ytor för kommunal service.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen antog start-PM den 28 maj 2012. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900), enligt dess lydelse före den 1 januari 2015.

Denna detaljplan ersätter alla idag gällande planer och områdesbestämmelser inom planområdet.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- **Detaljplanekarta** med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning inklusive mark- och släntintrångskartor

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Övergripande kommunala styrdokument såsom Översiktsplan och Grönstrukturprogram
- Detaljplaneprogram för sydöstra Boo med tillhörande utredningar och underlag
- Miljöredovisning (Nacka kommun, reviderad i januari 2021)
- Gatukostnadsutredning Gustavsvik (Nacka kommun, januari 2021)
- Fördjupad förstudie (WSP, 2014-11-14)
- Detaljprojektering (Ramböll, september 2018)
- Bullerutredning (Structor, 2014-11-25)
- Riskbedömning (Briab Brand & Riskingenjörerna, 2014-03-31)
- Groddjursinventering (Calluna, 2014-05-30)
- Bullerutredning Backeböl 1:50 (Structor 2015-09-14)
- Trafikbullerutredning Backeböl 1:477 och 1:779 (Structor 2016-10-27)
- Arkeologisk utredning (ArkeoLogistik, november 2016)
- Kompletterande PM för dagvattnet (Ramböll, 2018-09-17)
- PM VA (Ramböll, 2018-09-03)



Bilaga 2

1:696

NACKA TINGSRÄTT

KFKS 2011/225-214

Projekt 9420 Dalvägen-Gustavsviksvägen

Ink. 2021-04-16

Akt.....P 2910-21.....

Aktbil.....29.....

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLN: P 2910-21

AKTBIL: 29

MILJÖREDOVISNING

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

Upprättad på miljöenheten i maj 2015, Reviderad i januari 2021



Kartorna visar områdets läge och avgränsning i Nacka

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Nackas lokala miljömål God bebyggd miljö

Den bebyggda miljön i Nacka ska bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt. Det ska vara nära till naturen och människors hälsa ska stå i fokus. Nackas **sårbarhet** inför effekterna av **klimatförändringar** ska minska.

För att uppnå målet ska Nacka kommun jobba med miljöanpassad **bebyggelsestruktur**, god inomhusmiljö, god ljudmiljö. Tillgång och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar, nära bostäder och förskolor.

Kommunalt mål - Översiktsplan 2018

De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas

Utbyggnadsförslaget

Detaljplanen innebär att området på sikt kommer att förvandlas från ett lummigt bostadsområde med små hus på stora tomter till ett mer traditionellt villaområde. Eftersom **detaljplanområdet** är stort och bestämmelserna är varierande inom och mellan olika delar av planen avseende tomtstorlekar och byggrätter, kommer dock förändringen att märkas olika mycket i olika delar. Gemensamt för hela planområdet är att vägarna kommer att förbättras och det är också det arbetet tillsammans med utbyggnaden av övriga allmänna anläggningar, som kommer att utgöra startpunkten för omvandlingen. **Tillkommande bebyggelse på befintliga fastigheter kommer att uppföras efterhand som enskilda fastighetsägare väljer att dela tomterna och nyttja de nya byggrätterna.** Det innebär att landskapet kommer att förändras över tid.

Den största förändringen i landskapet kommer att märkas vid ängen vid Dalvägen, där radhus och mindre flerbostadshus planeras .

Ur landskapsbilds- och **kulturmiljösynpunkt** innebär bebyggelsen att en rest av det gamla kulturlandskapet med ängen i dalens lågpunkt och de ekbevuxna sluttningarna ersätts av ett stadslignande kvarter.

Skydd för mark och vegetation införs i känsliga **landskapsavsnitt**, så att vackra och biologiskt värdefulla solitärträd skyddas. Villabyggrätter har placerats med hänsyn till naturmiljön. Många träd kommer dock att försvinna i och med att området förtätas, särskilt i de inre delarna där tomterna blir mindre.

På höjderna norr om **Berghrinken** - Aprilvägen finns en fornlämning, RAÄ-nr Boo 33:1, bestående av två gravrösen och en stensättning, se Figur 1. Fornlämningen ligger idag inbäddad i skog, som tillför **upplevelsevärden**. Under Bronsåldern var det brukligt att förlägga gravarna på en bergsträckning- gravar på höjder var ett sätt att markera att området var bebott. Den idag skogbevuxna bergshöjden ramar in fornlämningen på ett, ur topografisk synvinkel avläsbart och pedagogiskt sätt. **Fornlämningsområdet** (som ska fastställas av Länsstyrelsen) har därtill ett skydd enligt Kulturmiljölagen.



NACKA
KOMMUN

Bilaga 3 1:69b

NACKA TINGSRÄTT

22 februari 2021

25 (131)

Ink. 2021-04-16

Akt..... P 29/10-21

Aktbil..... 30

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

KFKS 2018/1109 KFKS 2011/225-214

NACKA TINGSRÄTT	
Avdelning 4	
INKOM:	2021-04-16
MÅLNR:	P 29/10-21
AKTBIL:	30

§ 20

Detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen i Boo

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår **kommunfullmäktige** att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen för Dalvägen - Gustavsviksvägen.

Ärende

Detaljplaneförslaget för Dalvägen - Gustavsviksvägen har tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och **kommunstyrelsen** ska nu ta ställning till om **kommunfullmäktige** ska föreslås anta detaljplanen. Förslaget till detaljplan för Dalvägen - Gustavsviksvägen i Boo syftar till att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet samt att ta hand om dagvattnet. Fritidshus ska kunna omvandlas till **permanentboende** och en förtätning av bostäder möjliggöras, samtidigt som områdets landskapsbild och särskilt värdefull vegetation bevaras.

Detaljplanen utgör en etapp av omvandlingen av Sydöstra Boo och följer huvudsakligen planprogrammets inriktning. Planförslaget gör det möjligt att förtäta området med cirka 110 nya villafastigheter som kan bildas genom avstyckning, cirka 60 nya radhus och cirka 150 nya bostäder i flerbostadshus. En ny förskola avsedd för 120 barn föreslås söder om Dalvägen, i västra delen av planområdet. Inom bullerstörda områden längs Värmdöleden föreslås cirka 4000 kvadratmeter bruttoarea lokaler för verksamheter. Vidare planeras för förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik med buss genom området, gångvägar samt två allmänna parker.

Genomförandet av detaljplanen förväntas att ge ett underskott om cirka 42,6 miljoner kronor, vilket kan förklaras av det stora planområdet med komplexa förutsättningar och att planarbetet pågått under lång tid.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de sammantagna konsekvenserna av planens genomförande är övervägande positiva och att de kommunala intressena i sin helhet har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling den 5 februari 2021

Bilaga 1 Protokoll MSN

Bilaga 2 Tjänsteskrivelse MSN

Bilaga 3 Granskningsutlåtande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

22 februari 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

• Resten av **kostnaderna**, 360 miljoner kronor, fördelas på fastighetsägarna eftersom de får nya värden i form av byggrätter och möjlighet att stycka av vissa tomter och några områden som kan bebyggas med radhus och flerfamiljshus. De nya radhus- och **flerbostadshusområdena** står tillsammans för 207 miljoner kronor.

Gatukostnaderna i områdena varierar dels med kostnaderna i respektive område och dels med vilken nytta respektive fastighet har av de åtgärder som görs. **En obebyggd tomt får exempelvis betala mer än en tomt som redan har en stor villa.** Gatukostnaderna blir lägre än vad som tidigare aviserats. Vi vill också påminna om att vi har generösa regler för anstånd och avbetalning.”

I protokollsanteckningen instämde Hans Peters för Centerpartiet, Karin Teljstedt för Kristdemokraterna och Gunilla Grudevall Steen för Liberalerna.

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Nackalistan's kända hållning vad gäller gatukostnader och finansiering av kommunens exploateringsplaner i **förnyelseområden** medför att vi avslår det föreslagna beslutet och reserverar oss. Det finns positiva delar i detta förslag som att VA-frågorna löses på samma gång, att fastighetsägare kan bygga till eller stycka av vissa fastigheter och att en del övriga förbättringar görs i detta område som inte har satsats på av kommunen under många år. Negativa aspekter som också belyses i remissvar från organisationer som Boo miljövännen, Länsstyrelsen m fl rör att planen inkräktar på de relativt få grönområden som finns i denna del, på djurliv och övrig natur. Boo miljövännen framhåller också att väldigt få seriösa **naturvärdesinventeringar** har gjorts och görs i Boo-delen i samband med exploatering och att okunskapen om miljökonsekvenser därmed är stora. Att en inventering har gjorts av de geologiska förutsättningarna är en självklarhet med tanke på lerjord och risk för ras. Den massiva exploateringen, som är **mycket** större än den från början föreslagna, kan innebära en ökning av befolkningstalet med över 100%. Förtätning och hårdgjorda ytor kommer att ge negativa **miljökonsekvenser** för naturens **spridningsmöjligheter** och kan inkräkta på grodor, ödlor, fåglar och hackspettar och kraftigt försämma en fin miljö som aldrig kan återskapas.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”Miljöpartiet ser positivt på den blandning av bostäder som kan tillkomma i området och att det nu blir kommunalt vatten och avlopp. Den här detaljplanen är en del i en större helhet men vi saknar resonemang om klimatpåverkan och ekologisk kompensation för förlorade naturvärden. Även om det är en äldre plan borde dessa aspekter finnas med och vi måste bland våra hållbarhetsmål mer lyfta både klimat och biologisk mångfald. Det 'hållbara byggandet' rör här bara miljöpåverkan med inomhusmiljö, materialval och **energianvändning.**

Vi ser också att den förskola som planeras är en stor enhet med många barn. Stora förskolor är inte på barnens villkor och Miljöpartiet vill att vi i Nacka tittar på hur vi inom områdena kan möjliggöra för fler mindre förskolor, men inom samma enhet för att ta

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Bilaga 4 1:696

Synpunkter på detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen i sydöstra Boo, Nacka kommun

2018-12-10

Planenheten

Dnr KFKS 2011/ 225-214

Backeböl 1:696

sid 1(2)	INGSRÄTT
Avdelning 4	
INKOM:	2021-04-16
MÅLNR:	P 2910-21
AKTBIL:	31

Jag, Margareta Eskilsson, som fastighetsägare till Hasselvägen 15, Backeböl 1:696, föredrar detaljplanförslagbeskrivning alternativ 1, med lägre förtätning av området Dalvägen – Gustavsviksvägen. Hur, när och av vem ska besluta om vilket alternativ som ska slutligen gälla?

Jag **accepterar inte** och **bestrid** Nacka Kommuns "detaljplanförslag" till **avstycknings**möjlighet av min fastighet 1:696 samt en **gemensamhetsanläggning** för dagvatten, på endast min fastighet.

Jag vill att möjligheten till att avstycka, samt prickat område, g. på 1:696 tas helt bort från samtliga planförslag.

Jag vill bevara områdets landskapsbild och värdefulla vegetation både på min fastighet och i dess omedelbara närhet.

Detaljplan-förslaget till möjligheten för avstyckningen av min fastighet 1:696 står i stark kontrast mot de omgivande fastigheterna som bibehålls i sin nuvarande storlek och ger åt området sin karaktär. Det vill säga, minimum tomtstorlek 1700 kvm.

Detaljplan-förslaget till avstyckning av 1:696 tillgodoser inte utryckningsfordons nödvändiga framkomlighet.

"Detaljplanen-förslaget möjliggör men är inte tvingande, vilket innebär att den som inte vill stycka sin fastighet inte heller måste göra det. Ingen fastighetsägare kommer att tvingas stycka sin fastighet mot sin vilja. Det är fastighetsägaren själv som initierar en eventuell avstyckning. Illustrationsplanen är endast ett förslag. Det är i samband med förrättningen som de nya fastighetsgränserna fastställs." Nacka kommuns egna citat.

Ovanstående citat från Nacka kommun följs inte när det gäller gatukostnader etc och är relevant till nästa stycke, ekonomi, som är tvingande!

Ekonomi; Förslaget till detaljplan med möjlighet till avstyckning används som grund för en orimlig avgift när det kommer till gatukostnader och vatten och avlopp. Dessa kostnader är tvingande. För min del ligger det i storleksordningen av startkostnader på ca 550 000 kronor extra för den föreslagna avstyckade tomten. Det vill säga jag måste finansiera Nacka kommuns förslag med avstyckning trots att jag med detta dokument, motsätter mig möjligheten att avstycka. Både detta samråd 2 och i förra samråd 1. En, enligt Nacka kommun möjlighet, som av mig **NACKA TINGSRÄTT** med böter.

Ink. 2021-04-16
Akt.....P 2910-21.....
Aktbil.....31.....

Synpunkter på detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen i sydöstra Boo, Nacka kommun

2018-12-10

Planenheten

Dnr KFKS 2011/ 225-214

Backeböl 1:696

sid 2(2)

Jag motsätter mig den olämpliga placeringen, enligt detaljplan-förslaget, av den gemensamma

dagvattenanläggningen, område, g, (ca 23.5 % av totala tomtytan) på 1:696. Som, enligt detaljplan-förslaget, är en gemensamhetsanläggning för dagvattnet som endast ska förläggas på 1:696. Det innebär i praktiken en helt *enskild* anläggning och är totalt onödig för min oavstyckade, kompletta fastighet, 1:696, som den ser ut idag. Och som jag vill att den ska bevaras som, nu och i framtiden. En orörd fastighet.

Jag motsätter mig helt förslaget till en gemensamhetsanläggning för dagvatten på 1:696. Förslaget till denna "nödvändiga" gemensamhetsanläggning är ett resultat av olämplig avstyckning av 1:696. Jag vill att "område, g," ska **tas bort helt och hållet** från nuvarande detaljplan-förslaget och framtida detaljplaner.

Dagvattnet på 1:696 har inte varit eller orsakat några problem under hela tiden som den har varit en komplett fastighet. Det vill säga, inte två mindre, av/uppstyckade fastigheter med rätt till dubbla byggareor och dubbel hårdgjorda ytor etc. Område g är fel på grund av geografin, lutning, placering mitt över tomt som skapar en bakre otillgänglig del av tomt. Dagvattnet på 1:696 infiltreras för närvarande till 100 % inom fastighetens tomtgränser. Och är en viktig del för av bibehålla karaktären och landskapsbilden, både för flora, fauna och vegetation på fastigheten och i omgivningen.

Enligt Nacka Vatten Avfall broschyr; Utbyggnad av vatten- och avlopp i fritidshusområde sid 11. "Vem ansvarar för dagvattnet? Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet." (Detta sker nu på 1:696 enligt ovanstående stycke.)

Om avstyckning sker på grannfastigheten 1:867, enligt detaljplanförslaget, och att det innebär att de orsakar dagvattenproblem, måste det garanteras att dagvattnet från de fastigheterna ansvaras, enligt ovanstående stycke, av de respektive fastighetsägarna och inte påverkar negativt min fastighet 1:696. Skulle avstyckning av 1:867 ske, bör dagvatten ledas ut från de fastigheterna norrut till Söderled eller helst inte tillåta avstyckning alls, på grund av, hänsynstagande rörande dagvatten till angränsande bebyggelser och fastigheter.

Jag förväntar mig och ser fram emot ett svar/möte från Planenheten på dessa synpunkter innan utförande av nästa steg/granskning.

Fastighetsägare Backeböl 1:696

Margareta Eskilsson

Saltsjö Boo 10 december 2018

Bilaga 5, 6, 7

1:696

Havs
och Vatten
myndigheten

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16
Akt.....P 2910-21.....
Aktbil.....32.....

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLN: P 2910-21
ARTBIL: 32-34

Juridiken kring vatten och avlopp

En översiktlig genomgång av juridiken kring dricksvattenförsörjning samt avledning och rening av spillvatten och dagvatten



Bilaga 5

2 kap. 1 § PBL

Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

En viktig utgångspunkt i PBL är att mark och vatten ska användas för det eller de ändamål för vilket den är mest lämpad.²⁹⁹ Marken får tas i anspråk för att byggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.³⁰⁰ Omvänt innebär detta att mark kan vara olämplig för *en viss typ av utnyttjande*.

2 kap. 2 § PBL

Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

En grundläggande princip för planläggningen är att förändringen av mark- och vattenområden ska vila på avvägningar mellan olika allmänna intressen, vilka anges i lagens 2 kap. 1 § PBL. Det **ankommer alltså på kommunen att vid planläggning göra en avvägning mellan olika, ibland motstridiga, allmänna intressen och samtidigt ta vederbörlig hänsyn till de enskilda intressen som berörs**. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet innebär bland annat att hänsyn ska tas till **vattenförhållandena**, möjligheterna att ordna **vattenförsörjning** och avlopp, och att förebygga **vattenföroreningar**, och risken för översvämning och erosion.³⁰¹

2 kap. 5 § PBL

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och **vattenförhållandena**,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till **energiförsörjningen** och energihushållningen.

²⁹⁹ 2 kap. 2 § PBL.

³⁰⁰ 2 kap. 4 § PBL.

³⁰¹ 2 kap. 5 § PBL. Översiktsplanerna regleras sedan i 3 kap. PBL.

Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en MKB tas fram.³³⁰ Innehållet i MKB:n definieras i 6 kap. MB med tillhörande förordningar. Om en MKB krävs ska den finnas i planbeskrivningen, och i MKB:n ska alla nödvändiga effekter av planen och av plangenomförandet beskrivas och redovisas. Förmodligen ska i MKB:n beskrivas de effekter som ett genomförande av detaljplanen medför såväl inom som utanför planområdet.³³¹

4 kap. 33 § PBL vad en planbeskrivning ska innehålla

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av

1. planeringsförutsättningarna,
2. planens syfte,
3. hur planen är avsedd att genomföras,
4. de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser, och
5. om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen.

Planbeskrivningen ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Av redovisningen enligt första stycket 3 ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Vidare ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16
Akt..... 1029/10-21
Aktbil..... 33

9.6.4 Vad kan regleras genom detaljplan?

I en detaljplan skriver man in s.k. planbestämmelser. Det är dessa, tillsammans med plankartan, som utgör de rättsligt bindande delarna. Det som inte skrivs in i planbestämmelserna, finns alltså inte reglerat i planen.

Va-frågorna har under senare år allt mer kommit att engagera landets kommuner. Några omständigheter som ligger bakom detta är:

- Ett ökat fokus på att åtgärda utsläpp från små avloppsanläggningar.
- Ett ökat fokus på kommunernas tillämpning av LAV.
- Kraven i EU:s ramdirektiv för vatten, på att klara MKN.
- Ökade flöden av dagvatten, med risker för skador på hus, anläggningar och annan egendom.

Dessa faktorer har lett till ett ökat behov av en kommunal va-planering, som satt igång vissa kommunala processer. Kraven på att detaljplaner inte får leda till att MKN enligt 5 kap. MB överskrids (2 kap. 10 § PBL) och det ökade behovet av att förebygga skador till följd av översvämning och erosion har under senare år tydliggjorts i PBL. Kommunen ska också i översiktsplanen redovisa dessa faktorer.

³³⁰ 4 kap. 34 § PBL.

³³¹ Se t.ex. MKB:n som diskuterades i regeringsbeslutet M2002/2578/F/P.

Bilaga 7

I Regeringens proposition 1985/86 med förslag till ny plan- och bygglag står uttalat att (våra kursiveringar här):

”Även om det med tekniska åtgärder går att lösa **eventuella** markproblem så är **utgångspunkten** att den mark man avser att använda för bebyggelse ska ha **naturliga förutsättningar** för att de angivna kraven i 2 kap. PBL ska kunna uppfyllas. **Extraordinära åtgärder ska inte behövas. Främst handlar det om att kommunen ska göra ekonomiska överväganden och att beräkna investerings- och driftskostnader för nödvändiga anläggningar. Vid beräkningen ska också de enskilda fastighetsägarnas eventuella kostnader tas med. Visar beräkningarna att kostnaderna blir orimligt höga, bör inte området användas för bebyggelse.**”³⁰²

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16
Akt.....P 291P-21.....
Aktbil.....34.....

Utgångspunkten för att bedöma markens lämplighet ska vara marken så som den är, eller som också MÖD uttryckt det ”några extra ordinära åtgärder ska inte behöva **vidtas**.”³⁰³ Krävs det stora och kostsamma investeringar för att göra exploatering möjlig, kan det innebära att marken inte är lämplig för (just den typen av) bebyggelse eller annan exploatering.

MÖD har uttalat att det faktum att det är tekniskt **möjligt** att bygga på en viss plats, inte är tillräckligt för att marken ska anses vara lämplig för ändamålet i PBL:s mening.³⁰⁴

En kommun hade avslagit en ansökan om förhandsbesked till bygglov med hänvisning bl.a. till platsens förutsättningar vad avser möjligheterna att ordna avlopp samt inverkan på **landskapsbilden**.³⁰⁵

”Nämnden har bedömt att uppförande av ett nytt bostadshus med tillhörande **avloppsanläggning**, uppströms vattentäkter och känsliga naturområden, på mark som periodvis kan komma att översvämmas, inte uppfyller kraven på en lämplig **markanvändning**. Nämnden har också framhållit att den typ av avloppslösning som föreslås inte bör accepteras vid etablering av ny bebyggelse.

MÖD konstaterar att det i och för sig framstår som möjligt att anordna en från miljö- och hälsosynpunkt godtagbar avloppslösning för ett enbostadshus på fastigheten. Markförhållandena är emellertid sådana att den lösning som måste användas avviker från vad som kan anses lämpligt vid nybyggnation av permanent bebyggelse. Med hänsyn härtill får

³⁰² Prop. 1985/86:1, s. 472.

³⁰³ MÖD P 10585–13 med hänvisning till prop. 1985/86:1 s.472. Se även P 1666-3 samt P 8864-14.

³⁰⁴ MÖD i mål P 1666-13.

³⁰⁵ MÖD i mål P 10585–13 s. 4.

Bilaga 8, 9

1:696

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16
Akt.....P 2919-21.....
Aktbil.....35.....

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLNR: P 2910-21
AKTBIL: 35-36

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Otto Martler
Mårten Nilsson

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle,
Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet

Bilaga 8

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

5 §). Kan en fastighetsägare visa att så inte är fallet kan fastigheten i fråga inte tvingas med i **gemensamhetsanläggningen**.²⁹ Bestämmelsen är dispositiv och kan därmed avtalas bort om ägarna till fastigheterna som skall delta är överens om att så skall ske (AL 16 §).

För att en **gemensamhetsanläggning** ska kunna **tvingas** på en **fastighetsägare** krävs att **fastigheten** i fråga har ett **påtagligt** behov för den **avsedda anläggningen**.³⁰ I regel behöver en fastighet som redan har tillgång till en nyttighet som den tilltänkta **gemensamhetsanläggningen** kommer att uppfylla, inte delta i anläggningen. Undantag kan dock göras om den befintliga anläggningen till exempel är utsliten.³¹ Ett undantag borde också kunna göras i sådana fall då anläggningen skulle medföra en påtaglig förbättring för den deltagande fastigheten vad gäller t.ex. betydande minskning av **driftskostnaderna**, minskning av körlängden eller möjlighet att undgå besvärande backar i fråga om vägar.³²

Innebörden av att en **gemensamhetsanläggning** är av väsentlig betydelse för en fastighet är också att det ger rätt för fastigheten att delta i **gemensamhetsanläggningen**. Alltså att befintliga deltagare i en gemensamhetsanläggning inte kan hindra sådan fastighets deltagande i anläggningen. Nyttigheter som kan vara väsentliga för en fastighet är till exempel: vägar, grönområden, parkering, vatten- och **avloppsledningar**.³³ Vid bedömningen av väsentlig betydelse ska hänsyn även tas till det framtida behovet av anläggningen. Det innebär att även om fastigheten inte har behov av **gemensamhetsanläggningen** idag så kan väsentlig betydelse anses vara uppfyllt om ett sådant behov väntas föreligga inom den närmsta framtiden.³⁴

Som tidigare nämnts går det att avtala bort kravet på väsentlig betydelse, så länge alla deltagare är överens om det. Kravet på stadigvarande betydelse i AL 1 § gäller emellertid fortfarande.

3.4 Båtnadsvillkoret, AL 6 §

Båtnadsvillkoret är en princip som innebär att nyttan av den föreslagna gemensamhetsanläggningen ska övervinna kostnaderna och olägenheterna av densamma. Det kallas alltså att båtnad uppkommer då vinsten av anläggningen är större än kostnaden för den. Nyttan kan vara av både ekonomisk och annan art.

Förutom vinster såsom en ökning av fastigheternas värde (ekonomisk vinst) ska också hänsyn tas till t.ex. sociala faktorer vid beräkningen av båtnad. Hänsyn ska även tas till anläggningens betydelse för dem som använder sig av fastigheten, t.ex.

²⁹ Julstad (2005), s. 145

³⁰ Prop 1973:160, s. 151

³¹ Prop 1973:160, s. 151f

³² Handbok AL, s. 41

³³ Kalbro (2007), s. 76

³⁴ Prop 1973:160, s. 188

Ink. 2021-04-16

Akt. P.2910-21

Aktbil. 36

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

hyresgäster. Villkoret är dock att anläggningen, och de vinster som kommer med den, räknas med avseende på de deltagande **fastigheterna** och inte personerna knutna till dem. Till skillnad från villkoret om *väsentlig betydelse*, som behandlas i föregående stycke, kan båtnavsvillkoret inte avtalas bort av fastighetsägarna och är alltså tvingande vid en **anläggningsförrättning**. Detta är en viktig förutsättning för eventuella fordringsägare, att deras säkerhet inte ska riskera att försämrats, även om alla fastighetsägare är överens om att de vill att anläggningen ska inrättas.³⁵

Båtnavsvillkoret ska prövas med avseende på samtliga fastigheter, till skillnad från väsentlighetsvillkoret där varje **fastighet** prövas var för sig. På så sätt bestämmer väsentligheten för anläggningen vilket område som ska prövas med båtнад, så kallat båtnavsområde.³⁶

Syftet med båtnavsvillkoret är att skydda enskilda fastighetsägare. Därför bör det i **uträkningen rörande båtнад endast ta upp poster som belastar fastighetsägarna**. Till de **kostnader uträkningen ska innehålla hör:**³⁷

- Kostnader för anläggningens utförande
- Framtida underhålls- och driftskostnader
- Förrättningskostnader

3.5 Opinionsvillkor och lokaliseringsregeln, AL 7 § och 8 §

Det så kallade *opinionsvillkoret* innebär att en **gemensamhetsanläggning** inte kan inrättas "om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det" (AL 7 §).

Lokaliseringsregeln innebär att "gemensamhetsanläggningen ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnas med **minsta intrång** och **olägenhet utan oskälig kostnad**" (AL 8 §).

3.6 Fördelning av kostnaden

För att fördela kostnaderna för utförande tilldelas de deltagande fastigheterna ett andelstal som motsvarar hur mycket fastigheten i fråga ska vara med och bidra med. Andelstalet ska spegla nyttan som varje fastighet får av anläggningen, d.v.s. den värdeökning som uppkommer i och med **gemensamhetsanläggningens** inrättande (AL 15 § 1st). Ett andelstal för driften av **gemensamhetsanläggningen** tilldelas också fastigheten i förhållande till hur mycket som **gemensamhetsanläggningen** används. Det går även att istället för ett andelstal för driften istället ta ut avgifter (AL 15 § 2st), vilket kan vara lämpligt när faktiska användningar av t.ex. värme, vatten och el ska

³⁵ Handbok AL, 14, s. 52ff

³⁶ Ibid., s. 53

³⁷ Prop 1973:160, s. 84



NACKA
KOMMUN

Bilaga 10 1:696

DALVÄGEN - GUSTAVSVIKSVÄGEN

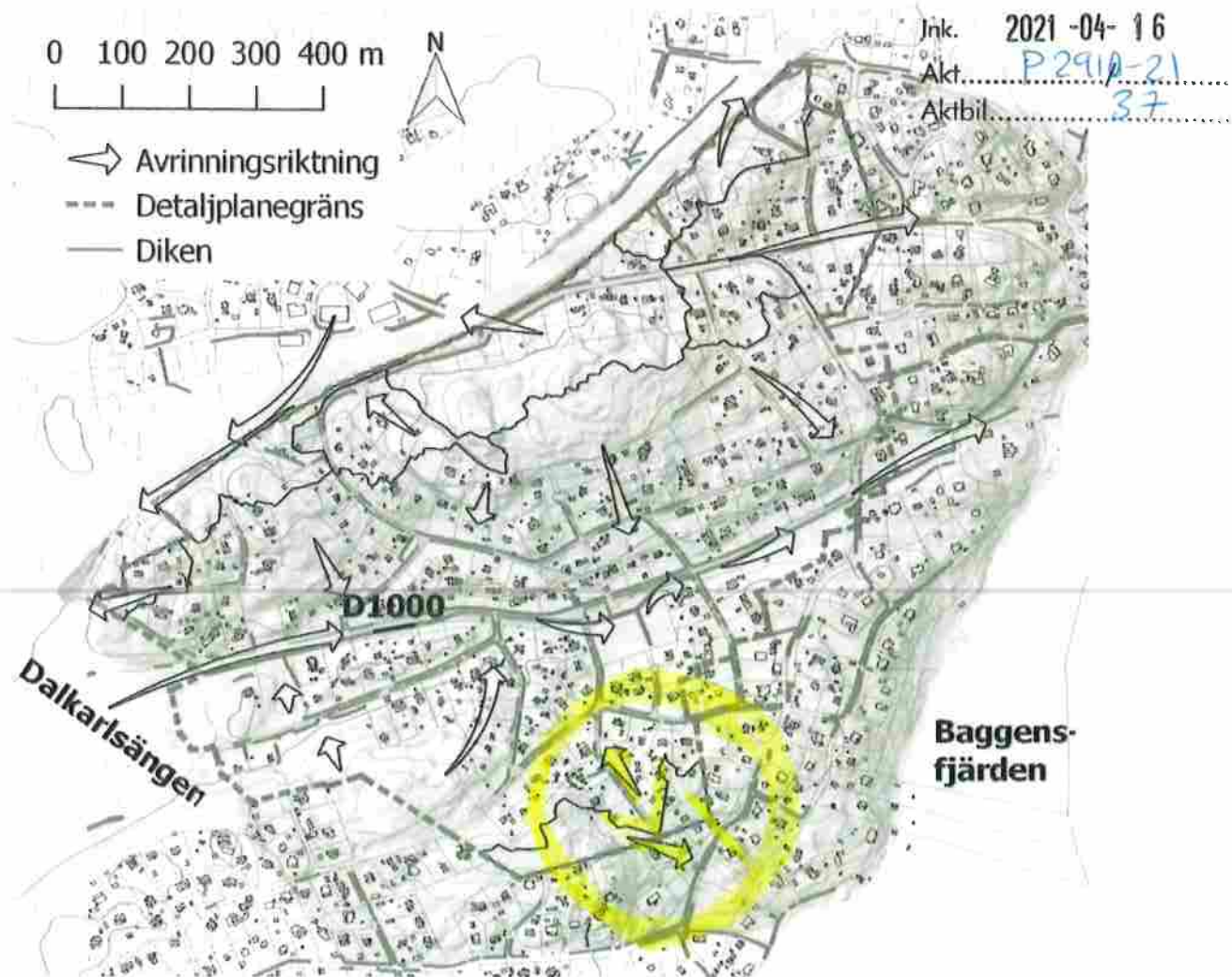
Figur 4. Område som avvattnas via Dalvägen.

Idag finns kontinuerliga diken längs med Dalvägen förutom vid en passage av en bergklack, där diket kulverterats i en trumma med diameter 1 m. I detaljplanområdets norra del finns topografiska vattendelare, se figur 5. Ett mindre område i nordöstra delen avvattnas via Ekbackavägen österut mot Baggensfjärden och några andra områden avvattnas norrut mot väg 222 (Värmdöleden). De områden som avvattnas västerut längs väg 222 rinner via Dalkarlsängen tillbaka in i detaljplanområdet (se figur 5).

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
P 2910-21
AKTBIL: 37

NACKA TINGSRÄTT



Figur 5. Idag avleds vatten i området huvudsakligen i vägdkiken. Ett större dike som avvattnar Dalkarlsängen och uppströms liggande områden följer Dalvägen österut. Diket är kulverterat en kortare bit genom en bergklack.

Området detaljplanläggs för att möjliggöra bl.a. upprustning av gator till kommunal standard och anslutning av fastigheter till de allmänna VA-näten för vatten och spillvatten. Området kommer även att förätas både genom styckning av befintliga fastigheter och genom att tidigare oexploaterade områden bebyggs, se figur 6.

Nederbörden väntas öka med 10–30 procent och det blir troligen högre flöden höst och vinter medan vårfloeden blir lägre. Översvämningar, ras och skred i riskbenägna områden kan leda till att viktiga samhällsfunktioner som ambulanstransport, hemtjänst, vattenrening och uppvärmning slås ut. Skyfall och höga flöden kan leda till läckage av bland annat toxiska ämnen från dagvatten, industrimark och deponier till bland annat Stockholmsområdets vattentäkter.

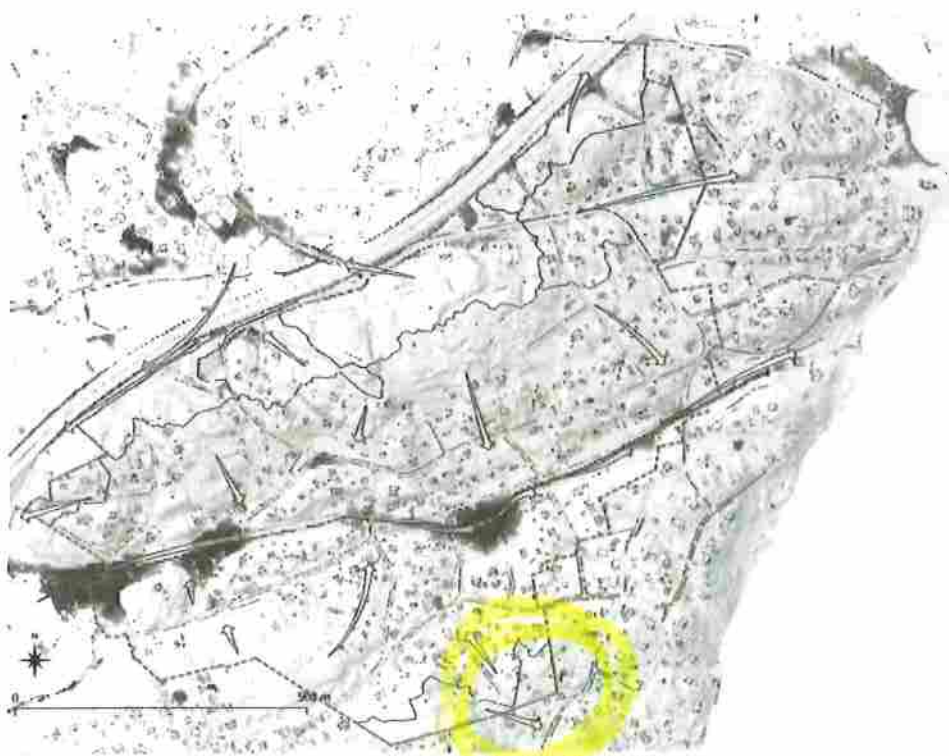
NACKA TINGSRÄTT
Inkom: 2021-04-16
P 2910-21
AKTBIL: 38

Samhällets allt större beroende av elektroniska kommunikationer kan också påverkas av förändringar i klimatet. Översvämningar riskerar med stor sannolikhet att göra hela områden strömlösa och stormar drabbar elektroniska kommunikationer på grund av fallande träd

Utbyggnadsförslaget

I princip bedöms all bebyggelse utmed Dalvägen som särskilt utsatt för omfattande översvämning vid kraftigare regn. DHI's skyfallsanalys utförd 2015 visar att det finns fler områden inom detaljplanen som riskerar översvämning vid skyfall. Framst är det vid västra parken samt vid den framtida dagvattenparken mitt i området. Parkerna utgör lokala svackor i terrängen som avvattnas via vägdiket. Vid stora regn då diket går fullt breder vattnet ut sig över intilliggande mark. För översvämningarnas beräknade omfattning, se Figur 15 nedan. Mörkare blå indikerar djupare vattensamling.

NACKA TINGSRÄTT



Ink. 2021-04-16
Akt.....P 2910-21
Aktbil.....38

Figur 15. Av DHI Sverige AB beräknade vattendjup (överskridande 0,1 m) vid 100-årsregn med klimatfaktor 1,2.

Vid regn överstigande vad det allmänna dagvattennätet är dimensionerat för ska vatten från framtida regn med återkomsttid upp till 100 år (skyfall) med klimatfaktor kunna avledas yledes utan att skada fastigheter. Skyfallshantering faller under kommunens ansvar enligt P110.



NACKA
KOMMUN

Bilaga 12

1:696

Planbeskrivning Dalvägen - Gustavsviksvägen 36 (43)

ANTAGANDEHANDLING
NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt..... P 2910-21

Aktbil 39 Ansökan görs till Lantmäterimyndigheten i

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLNR: P 2910-21

AKTBIL: 39

gemensamhetsanläggningen kommer att upphävas. Nacka kommun och bekostas av Nacka kommun.

Ledningsrätter föreslås inom områden i detaljplanen markerade med u_1 och u_2 , se bilaga - Fastighetskonsekvensbeskrivning. Beteckningen u_1 innebär att **marken** ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Beteckningen u_2 innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar under nivån + 26,6 m över nollplanet. Schaktning och borrhning får inte ske under nivån + 26,6 m.

Ersättning för upplåtelse av ledningsrätt inom u -områden utgår till berörda fastighetsägare enligt **ledningsrättslagen** och bestäms i kommande **lantmäteriförrättning**. Förrättningskostnaderna bekostas av **ledningshavaren**.

Ett flertal fastigheter berörs av markinlösen. När kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan har kommunen rätt att genom inlösen förvärva mark som är avsatt till allmän plats. Sådan marköverföring genomförs av **Lantmäterimyndigheten**. Marköverföring genom inlösen kan beslutas utan att markens ägare medger detta. Ersättning för mark- och släntintrång utgår till berörda fastighetsägare och bestäms i kommande lantmäteriförrättning.

Flera fastigheter kommer även att få ersättning för upplåtelse av **släntservitut** inom områden i detaljplanen markerade med z . Servitut kan upplåtas på privaträttslig väg (avtalservitut) eller av myndigheter och domstolar (officialservitut).

I **Fastighetskonsekvensbeskrivning** redovisas vilka fastigheter som berörs av mark- och släntintrång samt vilken ungefärlig areal av respektive intrång, som berör fastigheterna. Definitiv areal beslutas av **Lantmäterimyndigheten** i kommande lantmäteriförrättning. Se även kartorna, bilaga 1 och 2, som redovisar mark- och släntintrång.

Inom **kvartersmark** ska **dagvatten** från tak och hårdgjorda ytor **avledas** till **grönytor** för **fördrojning** och **infiltration** innan **överskottsvattnet** avleds till det **allmänna dagvattensystemet**. **Beteckningen g_2 innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenändamål, som behövs för att säkerställa att fastigheter inte översvämmas.** Inom vissa områden korsas g -områden med n_1 -områden (skydd för värdefull vegetation). Vid nedläggning av ledningar ska största möjliga hänsyn tas till skyddsvärd vegetation.

Tekniska åtgärder

Vägar och trafik

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard förbättras. Vägnetet ska uppfylla de krav som ställs för ett **permanentbebott** område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

För att uppnå standarden förutsätts en ombyggnad av vägarna, genom anläggning av ny överbyggnad med bundet slitlager (asfalt). Svåra lutningar åtgärdas genom profiljusteringar, i möjligaste mån sänks vägarna till max 10 % lutning. Korsningarna görs vinkelräta i den mån det är möjligt för bättre sikt. **Framkomligheten** förbättras genom viss vägbreddning och vändplaner. Vägarna förses med belysning.



NACKA
KOMMUN

Bilaga 13

1:696

Planbeskrivning Dalvägen - Gustavsviksvägen 35 (43)
ANTAGANDEHANDLING
NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt P 2910/-21

Aktbil 40

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLN: P 2910-21

AKTBIL: 40

Nacka kommun bygger ut allmänna anläggningar för vatten och spillvatten samt dagvatten.

Efter godkänd slutbesiktning övergår ansvar för skötsel och underhåll för vatten- och spillvattenanläggningar, samt allmänna dagvattenanläggningar så som ledningar, renings- och fördröjningsdammar till Nacka vatten och avfall AB.

Boo Energi ansvarar för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten Nacka och markfrågor handläggs av enheten för fastighetsförvaltning i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunen kommer att ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark inom Backeböl för formellt övertagande av marken från Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening (fastigheterna Backeböl 1:5, Backeböl 1:126 och Backeböl 1:624) och Baggenshöjdens tomtägarförening (fastigheten Backeböl 1:497). Ansökan görs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun och bekostas av Nacka kommun.

För Trafikverkets fastigheter, Backeböl 1:41-45, Backeböl 1:53-1:56, ska dessa ligga kvar i Trafikverkets ägo. Fastigheten Bo 1:608 ägs av Nacka kommun.

I planhandlingarna framgår tillåten utnyttjandegrad av varje fastighet. Denna bestämmelse reglerar möjlighet till avstyckning av fastigheter. Ansökan om avstyckning görs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun av berörd fastighetsägare. Tillfart till vissa fastigheter kan komma att lösas via skaftväg, servitut men även bildande av (gemensamhetsanläggning) (ga). Förrättningskostnaderna betalas av fastighetsägaren.

Inom kvartersmarken kan behov finnas eller uppstå för anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter, så kallade gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen, vatten-, och avlopps- samt och dagvattenledningar, parkering, utfartsväg med mera. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas av delägarna i ga:n, så kallad delägarförvaltning. Inom kvartersmark kan även behov eller önskemål finnas om bildande av servitut eller marköverföringar mellan fastigheter. Berörda fastighetsägare kan ansöka om lantmåteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnaderna betalas av fastighetsägaren.

Det finns ett officiälservitut för väg, akt nummer 01-BOO-662.1 till förmån för Backeböl 1:374 och belastar Backeböl 1:5. Det aktuella området enligt detaljplanekartan är anlagt som allmän plats/lokalgata. Servitutet blir onyttigt och kommer att upphävas i en lantmåteriförrättning. Förrättningen kommer att initieras och bekostas av Nacka kommun

Backeböl ga:11 är gemensamhetsanläggning för körväg. Utrymmet för anläggningen är enligt detaljplanekartan anlagt som allmän plats/lokalgata och blir därmed onyttigt och

Ink. 2021-04-16

Akt. P 2910-21

Aktbil. 41

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM: 2021-04-16

SÄNNR: P 2910-21

AKTBIL: 41

5 §). Kan en fastighetsägare visa att så inte är fallet kan fastigheten i fråga inte tvingas med i gemensamhetsanläggningen.²⁹ Bestämmelsen är dispositiv och kan därmed avtalas bort om ägarna till fastigheterna som skall delta är överens om att så skall ske (AL 16 §).

För att en gemensamhetsanläggning ska kunna tvingas på en fastighetsägare krävs att fastigheten i fråga har ett påtagligt behov för den avsedda anläggningen.³⁰ I regel behöver en fastighet som redan har tillgång till en nyttighet som den tilltänkta gemensamhetsanläggningen kommer att uppfylla, inte delta i anläggningen. Undantag kan dock göras om den befintliga anläggningen till exempel är utsliten.³¹ Ett undantag borde också kunna göras i sådana fall då anläggningen skulle medföra en påtaglig förbättring för den deltagande fastigheten vad gäller t.ex. betydande minskning av driftskostnaderna, minskning av körlängden eller möjlighet att undgå besvärande backar i fråga om vägar.³²

Innebörden av att en gemensamhetsanläggning är av väsentlig betydelse för en fastighet är också att det ger rätt för fastigheten att delta i gemensamhetsanläggningen. Alltså att befintliga deltagare i en gemensamhetsanläggning inte kan hindra sådan fastighets deltagande i anläggningen. Nyttigheter som kan vara väsentliga för en fastighet är till exempel: vägar, grönområden, parkering, vatten- och avloppsledningar.³³ Vid bedömningen av väsentlig betydelse ska hänsyn även tas till det framtida behovet av anläggningen. Det innebär att även om fastigheten inte har behov av gemensamhetsanläggningen idag så kan väsentlig betydelse anses vara uppfyllt om ett sådant behov väntas föreligga inom den närmsta framtiden.³⁴

Som tidigare nämnts går det att avtala bort kravet på väsentlig betydelse, så länge alla deltagare är överens om det. Kravet på stadigvarande betydelse i AL 1 § gäller emellertid fortfarande.

3.4 Båtnadsvillkoret, AL 6 §

Båtnadsvillkoret är en princip som innebär att nyttan av den föreslagna gemensamhetsanläggningen ska övervinna kostnaderna och olägenheterna av densamma. Det kallas alltså att båtnad uppkommer då vinsten av anläggningen är större än kostnaden för den. Nyttan kan vara av både ekonomisk och annan art.

Förutom vinster såsom en ökning av fastigheternas värde (ekonomisk vinst) ska också hänsyn tas till t.ex. sociala faktorer vid beräkningen av båtnad. Hänsyn ska även tas till anläggningens betydelse för dem som använder sig av fastigheten, t.ex.

²⁹ Julstad (2005), s. 145

³⁰ Prop 1973:160, s. 151

³¹ Prop 1973:160, s. 151f

³² Handbok AL, s. 41

³³ Kalbro (2007), s. 76

³⁴ Prop 1973:160, s. 188



Bilaga 15

1 (72)

1:696

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2021-01-07, Rev. 2021-01-20

Dnr KFKS 2011/225-214

Projekt 9420

Normalt planförfarande

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLN: P 2910-21

AKTBIL: 42

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt. P 2910-21

Aktbil. 42

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet samt att ta hand om dagvattnet. Fritidshus ska kunna omvandlas till permanentboende och en förtätning av bostäder möjliggöras, samtidigt som områdets landskapsbild och särskilt värdefull vegetation bevaras. Syftet är även en övergång till kommunalt **huvudmannaskap** av vägar, park- och naturmarksområden. Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet är totalt cirka 68 hektar och omfattar idag cirka 210 fastigheter.

Planförslaget gör det möjligt att förtäta området med cirka 110 nya villafastigheter som kan bildas genom avstyckning, cirka 60 nya radhus och cirka 150 nya bostäder i flerbostadshus. En ny förskola avsedd för 120 barn föreslås söder om Dalvägen, i västra delen av planområdet. Även två fastigheter för verksamheter som kan innehålla lokaler med en bruttoarea på totalt cirka 4000 kvadratmeter föreslås på trafikbullerstörd mark mot Värmdöleden. Vidare planeras för förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik med buss genom området, gångvägar samt två allmänna parker. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Under granskningen inkom synpunkter från ett fåtal remissinstanser, några föreningar samt från fastighetsägarna till 68 av planrådets cirka 210 fastigheter. Synpunkterna från remissinstanserna har behandlat frågor som geoteknik, Naturföreningarna saknar naturvärdesinventering och spridningsanalys. Synpunkter från fastighetsägare har framför allt behandlat förtätningsgrad och trafik. De flesta fastighetsägare har synpunkter om planförslagets utformning på den egna fastigheten.

Efter granskningen har justeringar av planförslaget gjorts. Det är främst mindre justeringar och förtydliganden av plankartans bestämmelser utifrån **lantmäterimyndighetens** synpunkter.

Planchefen beslutade den 8 maj 2015 i **enlighet** med delegationsordningen för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) punkt S37 att skicka planförslaget på samråd.

Ett **första samråd om detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen pågick** under tiden **juni - augusti 2015**. Under **samrådstiden inkom synpunkter från remissinstanser, några föreningar samt från fastighetsägarna till 73 av planområdets cirka 210 fastigheter. Synpunkterna handlade** bland annat om **fördelningen av kostnader, gatornas standard samt föreslagna avstyckningar och förtätningar med parhus, radhus och flerbostadshus**. En grupp **boende i området förordade en generellt lägre förtätningsgrad medan enskilda fastighetsägare/mindre byggaktörer förordade en högre förtätning på en eller flera fastigheter** Mot bakgrund av synpunkterna utarbetades ett nytt samrådsförslag med två alternativa bebyggelseförslag, ett alternativ med lägre förtätning och ett alternativ med högre förtätning. Alternativet med den lägre **förtätningsgraden** innebar cirka 270 nya bostäder medan det högre alternativet innebar cirka 390 nya bostäder. Båda förslagen innehöll samma förtätningsgrad för bullerstörda områden medan det högre alternativet med bostäder framför allt innehöll fler radhus och parhus. Inkomna synpunkter från samråd 1 sammanfattades och bemöttes i två **samrådsredogörelser** för den högre respektive lägre **förtätningsgraden**, daterade 2018-11-08.

Ett andra samråd om de två alternativa förslagen till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen pågick under tiden **november-december 2018**. Under samrådstiden inkom synpunkter från remissinstanser, några föreningar samt från fastighetsägarna till 95 av planområdets cirka 210 fastigheter. Synpunkter från remissinstanserna berör frågor som skyfall, geoteknik, vägstandard och **snöupplag** samt ett önskemål från **lantmäterimyndigheten att ta fram en fastighetskonsekvensbeskrivning**. Synpunkter från föreningar och fastighetsägare har framför allt handlat om **förtätningsgraden, huvudmannaskap** för allmän platsmark samt vägförbindelsen mellan Söderled och Kornettvägen.

Efter det andra samrådet togs en skyfallsanalys och **fastighetskonsekvensbeskrivning** fram. **Förtätningsgraden** omarbetades så att den föreslagna förtätningen hamnade mellan det lägre och det högre alternativet som presenterades i det andra samrådet. Vidare har ett enskilt **huvudmannaskap** inom naturområden studerats, men inte bedömts lämplig att kombinera med kommunalt **huvudmannaskap** inom övrig allmän plats, så kallat delat huvudmannaskap. Istället har det större **naturmarksområde**, med fornlämningar, norr om Bergbrinken tagits bort från planområdet. Detta område kommer även fortsättningsvis vara planlöst och ägas och förvaltas av Gustavsviks Ekonomiska Förening. Väggkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen medger endast gång- och cykeltrafik det omarbetade förslaget. Planområdets avgränsning justerades dels genom att det norra naturmarksområdet inte längre ingår, dels har förskoletomtens gräns mot naturmark dragits tillbaka något i väster. Inkomna synpunkter från samråd 2 sammanfattades och bemöttes i **samrådsredogörelse 2**, daterad 2019-12-04.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 december 2019. **Granskningstiden** varade mellan den 24 mars 2020 och 5 maj 2020, sammanlagt 6 veckor. En gatukostnadsutredning för förslaget skickades ut på granskning mellan den 7 april och den 2 juni 2020.



Akt.....P 2910-21

Aktbil.....43

- Resten av kostnaderna, 360 miljoner kronor, fördelas på fastighetsägarna eftersom de får nya värden i form av byggrätter och möjlighet att stycka av vissa tomter och några områden som kan bebyggas med radhus och flerfamiljshus. De nya radhus- och flerbostadshusområdena står tillsammans för 207 miljoner kronor.

NACKA TINGSRÄTT
 Avdelning 4
 INKOM: 2021-04-16
 MÅLN: P 2910-21
 AKTBIL: 43

Gatukostnaderna i områdena varierar dels med kostnaderna i respektive område och dels med vilken nytta respektive fastighet har av de åtgärder som görs. En obebyggd tomt får exempelvis betala mer än en tomt som redan har en stor villa. Gatukostnaderna blir lägre än vad som tidigare aviserats. Vi vill också påminna om att vi har generösa regler för anstånd och avbetalning.”

I protokollsanteckningen instämde Hans Peters för Centerpartiet, Karin Teljstedt för Kristdemokraterna och Gunilla Grudevall Steen för Liberalerna.

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Nackalistan kända hållning vad gäller gatukostnader och finansiering av kommunens exploateringsplaner i förnyelseområden medför att vi avslår det föreslagna beslutet och reserverar oss. Det finns positiva delar i detta förslag som att VA-frågorna löses på samma gång, att fastighetsägare kan bygga till eller stycka av vissa fastigheter och att en del övriga förbättringar görs i detta område som inte har satsats på av kommunen under många år. Negativa aspekter som också belyses i remissvar från organisationer som Boo miljövännen, Länsstyrelsen m fl rör att planen inkräktar på de relativt få grönområden som finns i denna del, på djurliv och övrig natur. Boo miljövännen framhåller också att väldigt få seriösa naturvärdesinventeringar har gjorts och görs i Boo-delen i samband med exploatering och att okunskapen om miljökonsekvenser därmed är stora. Att en inventering har gjorts av de geologiska förutsättningarna är en självklarhet med tanke på lerjord och risk för ras. Den massiva exploateringen, som är mycket större än den från början föreslagna, kan innebära en ökning av befolkningstalet med över 100%. Förtätning och hårdgjorda ytor kommer att ge negativa miljökonsekvenser för naturens spridningsmöjligheter och kan inkräkta på grodor, ödlor, fåglar och hackspettar och kraftigt försämra en fin miljö som aldrig kan återskapas.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”Miljöpartiet ser positivt på den blandning av bostäder som kan tillkomma i området och att det nu blir kommunalt vatten och avlopp. Den här detaljplanen är en del i en större helhet men vi saknar resonemang om klimatpåverkan och ekologisk kompensation för förlorade naturvärden. Även om det är en äldre plan borde dessa aspekter finnas med och vi måste bland våra hållbarhetsmål mer lyfta både klimat och biologisk mångfald. Det ’hållbara byggandet’ rör här bara miljöpåverkan med inomhusmiljö, materialval och energianvändning.

Vi ser också att den förskola som planeras är en stor enhet med många barn. Stora förskolor är inte på barnens villkor och Miljöpartiet vill att vi i Nacka tittar på hur vi inom områden kan möjliggöra för fler mindre förskolor, men inom samma enhet för att ta

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt.....P 2910-21.....

Aktbil.....44..... Kommunstyrelsen

Detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen i Boo

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen för Dalvägen - **Gustavsviksvägen**.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Dalvägen - **Gustavsviksvägen** har tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och **kommunstyrelsen** ska nu ta ställning till om **kommunfullmäktige** ska föreslås anta detaljplanen. Förslaget till detaljplan för Dalvägen - **Gustavsviksvägen** i Boo syftar till att bygga ut kommunalt **vatten** och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet samt att ta hand om dagvattnet. Fritidshus ska kunna omvandlas till permanentboende och en förtätning av bostäder möjliggöras, samtidigt som områdets landskapsbild och särskilt värdefull vegetation bevaras.

Detaljplanen utgör en etapp av omvandlingen av Sydöstra Boo och följer huvudsakligen **planprogrammets** inriktning. Planförslaget gör det möjligt att förtäta området med cirka 110 nya villafastigheter som kan bildas genom avstyckning, cirka 60 nya radhus och cirka 150 nya bostäder i flerbostadshus. En ny förskola avsedd för 120 barn föreslås söder om Dalvägen, i västra delen av planområdet. Inom bullerstörda områden längs **Värmdöleden** föreslås cirka 4000 kvadratmeter bruttoarea lokaler för verksamheter. Vidare planeras för förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik med buss genom området, gångvägar samt två allmänna parker.

Genomförandet av detaljplanen förväntas att ge ett underskott om cirka 42,6 miljoner kronor, vilket kan förklaras av det stora planområdet med komplexa förutsättningar och att planarbetet pågått under lång tid.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de sammantagna konsekvenserna av planens genomförande är övervägande positiva och att de kommunala intressena i sin helhet har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Dalvägen-**Gustavsviksvägen**.



NACKA
KOMMUN

Bilaga 17

2 (4)

1:696

Ärendet

Planområdet är beläget i sydöstra Boo och planen syftar till att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området för att möjliggöra för permanent boende.

Kommunstyrelsen antog startpromemorian till **stadsbyggnadsprojektet** den 28 maj 2012, § 137. Planförslaget har varit ut på två samråd, där olika förtättningsgrader prövats i olika skeden. Under det första samrådet 2015 föreslogs en förtätning med cirka 220 nya bostäder. Till det andra samrådet 2018 prövades två olika alternativ av förtätning, alternativ 1 med cirka 270 nya bostäder, och alternativ 2 med cirka 390 nya bostäder. Till granskningen 2019 föreslogs en förtätning i en avvägning mellan alternativ 1 och 2 om cirka 320 nya bostäder, där cirka 100 bostäder föreslogs i flerbostadshus inom bullerutsatta utredningsområden. Efter granskningen har mindre justeringar av planförslaget gjorts vad gäller två av områdena för flerbostadshus samt att ytterligare en tidigare avstyckning återinförs.

Planförslaget tillstyrktes av miljö- och **stadsbyggnadsnämnden** den 27 januari 2021, § 6 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen utgör en etapp av omvandlingen av Sydöstra Boo och följer huvudsakligen **planprogrammets** inriktning (antaget mars 2012).

I **planprogrammet** föreslogs för Dalvägen-Gustavsviksvägen en förtätning inom bostadsområdet om cirka 180 nya bostäder, inklusive 40 bostäder i flerbostadshus. Utöver det innehöll **planprogrammet** även ett **utredningsområde** som utgjordes av bullerstörda områden i norr, längs med Värmdöleden. Detaljplanen följer planprogrammet vad gäller förtätningen av befintliga bostadsområden men i utredningsområdet är exploateringen högre än vad som förutsågs i planprogrammet. När det gäller utpekade grönområden bevaras föreslagna grönområden enligt programmet.

Detaljplanen bedöms ge möjlighet till cirka 110 nya bostäder genom avstyckningar och genom förtätning ytterligare 150 bostäder i flerbostadshus och 60 bostäder i form av radhus. Utöver detta tillkommer cirka 4000 kvadratmeter bruttoarea lokaler för verksamheter vilket kan **förväntas bidra med cirka 80 arbetsplatser. Planens genomförande bidrar till att uppfylla kommunens bostads- och arbetsplatsmål.**

Välfärdsfastigheter

Detaljplanen möjliggör en förskola för cirka 120 barn vilket bedöms täcka in behovet av förskola i området. Byggrätten för förskolan har justerats för att bli mer flexibel i enlighet med kommunstyrelsens påpekan under samrådsskedet. Behovet av skolplatser förväntas täckas av befintliga skolor och den planerade nya skolan inom stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen.

1 Objekt och ändamål

På uppdrag av Nacka kommun har Iterio AB utfört en detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning för en ny detaljplan i området. Detaljplanen benämns Dalvägen-Gustavsviksvägen. Planen medger om den antas en förtätning av området med nya enfamiljshus, radhus, flerfamiljshus och verksamheter.

NACKA TINGSRÄTT
Ändelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLNR: P 2910-21
AKTBIL: 45



NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt. P 2910-21

Aktbil. 45

Figur 1. Aktuellt planförslag.

Syftet med den geotekniska undersökningen har varit att utreda befintliga **jordartsförhållanden** samt geotekniska förutsättningar för ny detaljplan.

Föreliggande **undersökningsrapport** geoteknik sammanställer inom uppdraget utförda geotekniska **fältundersökningar**.

1.1 Planerade anläggningar

Inom, och i anslutning till undersökningsområdet planeras **bebyggelse** av ett nytt torg, **bostäder**, **verksamhetslokaler**, en förskola och ett **äldreboende**.

2 Underlag

Underlag för denna handlings upprättande har varit:

- Grundkarta och detaljplan från beställaren
- Ledningsunderlag från ledningskollen.se
- Inmätning av berg, väg samt dike av Iterio AB
- Platsbesök

3 Styrande dokument

Denna rapport är upprättad i enlighet med SS-EN 1997-2:2007 (Eurocode 1997-2), med innehåll enligt SS EN-ISO 22475-1:2006 kapitel 12.2, "Report of the results" samt respektive metodstandard för sondering (SS EN-ISO 22476). Denna rapport är synonym med det som i övrigt i Eurocode 7 benämns "Test report".

DALKARLSÄNGEN I SYDÖSTRA BOO

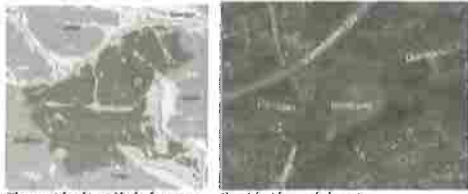
DETALJPLAN FÖR DALKARLSÄNGEN SÖDRA SAMRÅDSTID 8 OKTOBER - 12 NOVEMBER 2018

1:696

Bilaga 19



Så här långt har planarbetet kommit



Dalkarlsängen södra är en del av planerna i sydöstra Boo. Sydöstra Boo planerades som ett fritidshusområde. Allt fler har valt att bosätta sig permanent vilket bland annat innebär att behovet av goda kommunikationer och social service ökar. Detaljplanläggning pågår i fem olika områden. Det övergripande planprogrammet, som antogs våren 2012, ligger till grund för detaljplanerna. Kommunen samordnar de olika detaljplanerna för att möjliggöra och underlätta genomförandet av utbyggnad av vägar, vatten och avlopp. Läs mer på www.nacka.se/sydostra-boo.



PLANOMRÅDET
Planområdet är beläget i sydöstra Boo vid Boovägen söder om Värmdöleden. Området omfattar cirka 15 hektar. Den centrala delen av planområdet har tillgång till Värmdöleden, som är utpekad som riktlinje för kommunikationer, innebär höga bullernivåer och risker kopplat farligt gods. Delar av planområdets skogsområden är klassade som nyckelbiotop och det finns fynd av groddjur.



PLANFÖRSLAGET
Planen möjliggör att Dalkarlsängen förbinds till Boovägen med möjlighet till buss- och tågtrafik, utveckling av 950 nya skolplatser, cirka 16 500 kvadrater bruttoarea verksamheter och cirka 130 bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Planen åtgärdar befintlig deponi genom att den kapslas in och blir en grön kalle för rekreation med gångstigar. Dammar och värtmark anläggs för att hantera dagvattnet. En del av naturen skyddas i planen eller planläggs som naturmark. Bebyggelsen är anpassad för att lämna plats till planerade ramper till en ny tra-

PRELIMINÄR TIDPLAN	
Samaråd	4:e kvartalet 2018
Gransknings	2:a kvartalet 2019
Antagande	4:e kvartalet 2019

SAMRÅD NACKA TINGSRÄTT
Detaljplanen syftar till att förbättra miljön i området som är förenad av öppenhet, skapa ett förbättrat trafiksystem i sydöstra Boo och bidra till att lösa behovet av skolplatser i området. Planen syftar även till att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter och arbetsplatser samt att bidra till bostadsförbättring. Vidare syftar planen till att skydda delar av värdefull natur inom området och att bidra till en hållbar lösning för hantering av dagvattnet i sydöstra Boo.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om normalt planförande i plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015.

Under SAMRÅDSTIDEN den 8 oktober - 12 november 2018 kommer planförslaget vara uppställt i Nacka stadshus, Gröndalens 15. Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteken i Nacka Forum och Örnunge Centrum. Information och handlingar om planförslaget finns även på Nacka kommuns webb www.nacka.se/dalkarlsangen.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast inkomma den 12 november 2018.

Synpunkter kan lämnas:
Via e-post: registrerat.plan@nacka.se
Dnr: KFKS 2016/911 i ämnesraden
Via brev: Nacka kommun, Planenheten,
Dnr: KFKS 2016/911
131 81 Nacka

Frågor om planförslaget ställs till planledare Emilie Larsen 08-718 97 66, e-post emilielarsen@nacka.se projektlederare Anna Dolik 08-718 80 24, e-post annadolik@nacka.se

Planen är en del av detaljplanprogram för sydöstra Boo

PLANBESTÄMMELSER

ÖPNINGS- och FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

ÖPNINGS- och FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

ÖPNINGS- och FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

ANSLUTNING AV VÄG- OCH VATTENFÖRLEDNING

ÖPNINGS- och FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

BEHÅRNING AV PLANOMRÅDET

ÖPNINGS- och FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

NYTTJÄMNING AV PLANOMRÅDET

ÖPNINGS- och FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

TEKNIKA FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

ÖPNINGS- och FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

ÖPNINGS- och FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

ÖPNINGS- och FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

ÖPNINGS- och FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

ÖPNINGS- och FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

ÖPNINGS- och FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

ÖPNINGS- och FÖRBEHÅLLSOMRÅDEN

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Dalkarlsängen södra del av Issugöternas Bo 1:696 m.fl. i Boo Nacka Kommun

Översiktligt planförande

Planerings- och samrådsperiod 2018

Antagande: 2018

Samråd: 2018

Planförslaget: 2018

Planledare: Emilie Larsen

Projektlederare: Anna Dolik

Detaljplan, ej skedd

ink. 2021-04-16

Akt. P259/0-21
Aktbil. 46



Bilaga 20

Gatukostnadsutredning
Gustavsvik

NACKA TINGSRÄTT

1:696

Ink. 2021-04-16

Akt... P.2910/21

Aktbil... 47

NACKA TINGSRÄTT
Ävdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLN: P.2910-21
AKTBIL: 47

2. Det finns inga skäl till att ni skall bortse från existerande byggnation, vi är fortfarande ett småhus mellan. Dels eftersom vi redan har bidragit till den existerande infrastrukturen, dels eftersom det finns en befintlig byggnad. Vi kräver en korrigerande avseende andelstalen. Andelstalet ska vara det dubbla för en obebyggd befintlig småhusfastighet men vi har ingen obebyggd fastighet. Det är inte rimligt att en lägenhet säljs för minst pengar skall stå för den näst högsta kostnaden i andelstal. Nyttan eller inte, det är inte motiverbart.
3. Vi anser att nyttan för nya vägar längre ner i vårt område inte innebär någon större nytta för oss då vi ansluter till Gustavsviksvägen. Vi kommer ha längre avstånd till de gemensamma parkanläggningarna än de andra flerbostadshusen. Dessutom kommer vårt flerbostadshus ha två parkanläggningar. Hur kan ni anse att vår nytta är lika stor som deras?
4. Hur kan en förskola med dess biltrafikering få ett lägre andelstal än oss? De utflykter som sker med dagisbarn till närliggande grönområden kommer innebära mycket större nytta än för de fåtal barnfamiljer som kommer bosätta sig i de planerade 80 lägenheterna längst upp i området med större avstånd till parkerna.
5. Dalkarlsängens planerade radhus bör bära en del av gatukostnaderna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Se svar Nyttan och värdestegring.
2. Syftet med dem föreslagna andelstalen i gatukostnadsutredningen är att varje tillkommande bostad ska få ett andelstal på ungefär 2,0. Andelstalet måste dock vara kopplat till den långsiktiga nyttan för fastigheten. Eftersom antalet bostäder inte regleras i detaljplanen fördelas gatukostnaderna efter BTA (bruttoarea). Det är sedan upp till fastighetsägaren att avgöra hur många lägenheter den vill/kan bygga för att uppfylla lagar, normer och krav. Kommunen anser inte att hänsyn skall tas till befintlig byggnation vid fördelning av andelstal för tillkommande byggrätter.
3. Principen med fördelningsområde innebär att samtliga ingående fastigheter delar på kostnaderna för samtliga anläggningar för fördelningsområdets behov. Principen innebär att ingen hänsyn tas till var inom fördelningsområdet fastigheten är belägen. Gatukostnadsutredningen syftar till att fördela kostnader för åtgärder på allmän plats och tar inte hänsyn till eventuellt behov av anläggningar på kvartersmark.
4. Kommunen har föreslagit ett andelstal för förskolefastigheten som motsvarar eller ligger något högre jämfört med vad kommunen brukar föreslå för skolverksamheter.
5. Radhusen har visserligen utfart till Rönnvägen men ligger i en annan detaljplan som ligger flera år efter övriga detaljplaner i sydöstra Boo. Kopplingen till plannyttan är därför svag. Samtidigt kommer Gustavsvik ha nytta av de planerade anläggningarna i Dalkarlsängen men kommer inte belastas av gatukostnaderna för dessa.

Backeböl 1:482

1. Det bör framgå att fastighetsägarna inte ska behöva erlägga avgift för väg, vatten och avlopp så länge detaljplanen inte är klar och har vunnit laga kraft. Det vill säga finns det ingen utökad byggrätt så ska avgift inte behöva erläggas förrän det är möjligt att bygga enligt föreslagen detaljplan.



NACKA
KOMMUN

Bilaga 21

Gatukostnadsutredning
Gustavsvik
NACKA TINGSRÄTT

1:696 Ink. 2021-04-16
Akt. P 2910-21
Aktbil. 48

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLN: P 2910-21
MÅTAL: 48

beräknat värdeökningen som ni påstår ska överstiga uppskattade ersättningar och avgifter för gator och VA?

3. Detta värderande synsätt gynnar endast fastighetsägare som är ute efter att sälja sina missgynnar de som önskar bo kvar i området.
4. Lägsta godtagbara krav borde aldrig betyda högsta möjliga kostnad. Större del av kostnaden borde delas av skattekollektivet eftersom vägarna kommer att byggas för alla invånare då detta inte är något gated community.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Synpunkt noteras.
2. Se svar Nyttan och värdestegring.
3. När fler och fler väljer att bosätta sig i ett område som är planerat och avsett för fritidshusbebyggelse är kommunen skyldig att genomföra de åtgärder som krävs för att anpassa området för **permanentbebyggelse**. För att kommunen ska kunna ta ut gatukostnader måste nyttan överstiga kostnaderna. Kommunen anser att även de fastighetsägare som vill bo kvar i området har nytta av åtgärderna i **kostnadsunderlaget**.
4. Nej ni är inget gated **community** men **anslutningen mellan en fastighet och huvudgata** är en investering som en **fastighet** måste ha. Det är för **områdets behov** och är en **kostnad** som **kommunen** har **möjlighet** att **överföra** på **fastighetsägaren**. Att **vägarna** är **öppna** för **allmän trafik** **påverkar** inte **bedömningen** att **standarderna** är för **områdets behov** och att det är **fastigheterna** som har utfart till **vägarna** som byggs om som ska ingå i **fördelningsområdet**.

Backeböl 1:646

Vår fastighet behöver inga nya vägar, vi har enskilt avlopp och får inget ökat värde av gatuutbyggnaden. Det kommer däremot innebära ökade störningar. Kommunen har planerat in industri och hyresfastigheter i området och dessa kostnader ska inte belasta oss som bott i området i årtionden. Det är dessa fastigheter som kommer att innebära en ökad belastning och bör därför betala för gatukostnaden utifrån hur fastigheten förtäts, dvs per hushåll eller byggnadsyta alternativt betalas allt via skattekollektivet.

Fastighetsägaren inkom med ytterligare synpunkter:

1. På vilket sätt menar kommunen att värdeökningen är till nytta för fastighetsägare som bor där nu och planerar att bo kvar, efter att vägar byggts ut? Vi önskar se exempel på hur motsvarande detta gatukostnadsförslag medfört värdeökning i andra områden i Nacka och hur denna värdeökning påverkat privatekonomin för dessa fastighetsägare.
2. Vi har ingen nytta av ökad byggrätt då vi redan har en fastighet som inte kommer att få byggas ut. Vi anser att fördelning baserat på fastighetstyp inte gör någon skillnad. Jämförelsen med takomläggning är **irrelevant**.
3. Motsätter oss planeringen av björkar.

NACKA
KOMMUN

Ink. 2021-04-16

Akt..... P.2910-21

Aktbil..... 49

Övergripande transportinfrastruktur

Detaljplanen möjliggör ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet för gator/vägar och övrig allmän platsmark i planområdet. Trafikvolymerna bedöms bli fortsatt låga trots förtätningen.

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4INKOM: 2021-04-16
MÅLNR: P 2910-21
AKTBIL: 49

De tillkommande bostäderna som planen möjliggörs, samt att Dalvägen binds ihop med Boovägen och ges en gatubredd som medger busstrafik, ger förbättrade förutsättning för kollektivtrafik i området. Detaljplanens genomförande bedöms därför som positivt för den övergripande transportinfrastrukturen i sydöstra Boo.

Kommunal mark

En mindre yta kommunal mark vid Storsvängen kommer att markanvisas för verksamheter vilket kommer bidra positivt till projektets totalekonomi. Även marken för förskolan kommer att markanvisas.

Genomförande

I förhållande till startpromemorian kommer detaljplanen att antas med cirka sex år försening. Orsakerna till förseningen beskrivs under rubriken Ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenserna av förseningen är att nya bostäder, förskola, parker och förbättrad kollektivtrafik försenas och att utsläpp från enskilt VA till Baggensfjärden fortgått längre än planerat.

Ekonomiska konsekvenser

Den ekonomiska konsekvensen för kommunen av detaljplanens genomförande är ett underskott om cirka 42,6 miljoner kronor, exklusive underskott för Nacka Vatten och Avfall för genomförande. Inför antagande uppgår de beräknade kostnaderna för projektering och utbyggnad av vägar och park till 252,9 miljoner kronor. Gatukostnader tas ut för att finansiera utbyggnaden. Kostnadstak för gatukostnaderna föreslås till 210,3 miljoner kronor. För att minska kostnaderna har vägbredderna setts över och minskats, och en av parkerna har även utgått och ersatts av naturmark.

Kostnaden för planarbetet bedöms uppgå till cirka 29 miljoner kronor där cirka 2,3 miljoner kronor finansieras genom uttag av planavgifter av dem som söker bygglov, medan resterade del skattefinansieras. Orsaken till de höga plankostnaderna är att planområdet är stort med olika och komplexa förutsättningar och att planarbetet därmed pågått under lång tid. Detaljplanen har varit på samråd två gånger varav den ena gången med två olika alternativ till förtätning. Efter varje skede har olika myndigheter efterfrågat kostsamma utredningar, vilka varit nödvändiga att genomföra för att kunna motivera en lämplig **markanvändning**.

Kommunens driftkostnad (skötsel) av de nya vägarna och parkerna beräknas till cirka 1,9 miljoner per år. Kommunens kapitalkostnad (avskrivning och ränta) beräknas blir cirka 13 miljoner kronor per år. Kostnaderna belastar natur- och trafiknämnden och ligger i nivå med andra förnyelseområden i kommunen.

Bilaga 23

1:696

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt... P.2910/21.....

Aktbil... 50.....

Nacka kommun
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktiges samtliga ledamöter
Exploateringskontoret

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLNR: P 2910-21
AKTBIL: 50

Skrivelse från

Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening (GEF)

Box 4020, 131 04 Nacka

Org.nr. 769631-0759

Saltsjö-Boo den 4 mars 2021

Nacka kommun ignorerar samverkan och samarbete.

Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening (GEF) anser att Nacka kommun aktivt ignorerar samarbeta, samverkan och en grundläggande medborgardialog med GEF i planarbetet för sydöstra Boo, vilket GEF och våra 330 medlemmar anser vara oacceptabelt.

GEF konstaterar att Nacka Kommun den 15 mars 2021 har för avsikt att, i **kommunfullmäktige**, anta detaljplanerna **Dalvägen-Gustavsviksvägen** och **Mjölkudden-Gustavsviks Gård**.

Kommunen har under tiden från antagandet av planprogrammet 2012 till dags dato kallat till ett flertal möten med GEFs företrädare. De främsta anledningarna till mötena har varit att delge oss information samt att diskutera **avtal/överenskommelser** med GEF. GEF är idag ägare till i stort sett all allmänna platsmark, alla grönområden samt vägmarken inom planområdena.

GEF konstaterar att kommunens tidigare initiativ till **avtal/överenskommelser** med oss ännu inte kommit till stånd samt att kommunen uppenbarligen ignorerar dessa tidigare initiativ och nu har för avsikt att anta detaljplanerna utan någon form av **avtal/överenskommelser** med GEF. Vi anser att det är oacceptabel kursändring då kommunen under de senaste 8 åren varit tydlig med att **avtal/överenskommelser** med föreningen är en förutsättning för antagande av detaljplanerna.

I **samrådshandlingarna** för **Mjölkudden-planen** under rubriken "Avtal" står även följande att läsa:

*Ett **exploateringsavtal** mellan kommunen och Gustavsviks fastighetsägareförening föreslås upprättas och godkännas av **kommunfullmäktige** innan detaljplanen antas av **kommunfullmäktige**. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanerna för **Dalvägen-Gustavsviksvägen**, **Mjölkudden-Gustavsviks gård** och **Solbrinken-Grundet**. **Marköverföringar, samordning av exploateringsarbetens utförande, fastighetsbildning, arrendeupplåtelse** och **kostnadsansvar ska regleras i avtalet.***

I **samrådshandlingarna** för **Dalvägsplanen-planen** under rubriken "Avtal" står även följande att läsa:

*Ett **exploateringsavtal** ska upprättas mellan Nacka kommun och **fastighetsägaren**, **Gustavsviks fastighetsägareförening**. Detta avtal ska reglera bland annat **ny bebyggelse på fastighetsägarens mark, dagvattenhantering, gatukostnader** och **kommunens övertagande av gator och allmänna anläggningar mm.***

Dessa formuleringar har kommunen succesivt dock ändrat i senare underlag för granskning samt antagande. Däremot har kommunen fortsatt att kalla GEF till möten i ambition att upprätta **avtal/överenskommelser**.

I samarbetet mellan kommunen och GEF under 2012–2020 har vi varit överens om att ett eller flera **avtal/överenskommelser** behöver upprättas mellan parterna bl.a. för att reglera marköverföring, åtkomst till vägarna för VA, fastighetsbildning, våghållansvar för de vägar som ligger utanför planområde samt ett antal andra punkter. I samtalen mellan oss berörda parter hade vi kommit långt i att finna samsyn och grunderna för **avtal/överenskommelser**.

Som ett exempel på kommunens initiativ om avtal - Den 24 jan 2020 skickar Lena Hall följande mejl till GEFs ordförande. Anledningen i detta fall var att kommunen behövde avtal med GEF för åtkomst av vägarna för framdragnings av VA. (Bifogat i Lena:s mejl fanns avtalsutkast samt kartor. Dessa bifogas i detta mejl).

Vi har funderat några varv på hur vi ska komma vidare och hur vi ska gå ut med information till alla boende i området. Konceptet i sin helhet vill vi diskutera med er när vi ses torsdag den 30 januari.

I dagarna har de som bor inom **detaljplaneområdena** fått hem ett brev med en inbjudan till ett **informationsmöte** den 12 februari. På det mötet skulle vi gärna vilja ha er medverkan i att tala om hur ni ser på möjligheten att komma vidare med VA-utbyggnaden och upprustningen av vägarna i samverkan. Med samverkan menar vi i det här fallet att samtliga av intrång berörda fastighetsägare medverkar till att upplåta mark för att kunna bygga om vägarna samtidigt som VA byggs ut, även om detaljplanerna inte har antagits/vunnit laga kraft så att **fastighetsbildning** kan genomföras. Samtliga fastighetsägare garanteras att **få ersättning** för intrånget som om detaljplanen vunnit laga kraft. Målet och den stora vinsten med samverkan är att det går att minimera störningarna i området och att kostnaderna för ombyggnationen av vägarna och med det även gatukostnaderna kan hållas nere.

Vad gäller föreningens mark har vi som förslag att vi tecknar ett **nyttjanderättsavtal** för marken fram till dess att detaljplanerna vinner laga kraft och därefter genomför en **fastighetsreglering**. **Överenskommelse om fastighetsreglering** biläggs **nyttjanderättsavtalet** och tecknas när detaljplanerna antas. För att ge er lite tid att läsa innan vårt möte och ha möjlighet att ställa frågor inför ert nästa styrelsemöte så skickar jag med utkast **till nyttjanderättsavtal** och **överenskommelse om fastighetsreglering**. Bilagor till respektive **avtal/överenskommelse** är tänkt att vara plankartorna med berörda **fastigheter/områden** tydligt markerade. **Och ja, vårt förslag är att föreningens mark som ska användas för vägar, gc-vägar, allmän parkering, pumpstationer och elnätstationer överförs utan ersättning.**

Ett förslag **till överenskommelse** med de enskilda fastighetsägarna håller på att tas fram.

Om åren går fort så går två veckor ännu fortare – därför sent svar och bara på en del av alla funderingar. Resterande **frågor/funderingar** är stämmer vi av på torsdag.

Önskar er en trevlig helg och så ses vi på torsdag.
Med vänlig hälsning

Lena Hall

Både planeringsmöte med GEF den 30 januari 2020 samt kommunens "öppna" möte den 12 februari 2020 genomfördes. På mötet den 12 februari deltog GEFs ordförande, i enlighet med kommunens önskemål, som uppmanade **de boende att ha ett "lösningorienterat" förhållningssätt till de avtal** kommunen ville upprätta med berörda fastighetsägare.

Fredag den 8 maj 2020 ringde Lena Hall **till** GEFs ordförande Göran Wellerstrand. Hon ville bl.a. berätta att hon har sagt upp sig och slutar på kommunen en bit in i juli 2020. Då vi frågade om hur **det går med VA-utbyggnaden** och de avtal som behövs mellan GEF, varje fastighetsägare som berörs **av mark- och släntintrång** och kommunen, framkom att det finns krafter på **tjänstemannasidan** att detaljplanerna först måste vunnit laga kraft innan VA-utbyggnaden startar. De vill att VA byggs samtidigt med detaljplanen. Detta oaktat om tiden (2024) enligt domen i MMD passeras.

Efter sommaren 2020 har dialogen om **avtal/överenskommelser** avbrutits av kommunen.

GEF förväntar sig att Nacka kommuns politiker i **kommunfullmäktige** den 15 mars 2021 avvisar antagande av detaljplanerna **Dalvägen-Gustavsviksvägen** samt **Mjölkudden-Gustavsviks Gård** och returnerar dem **till** exploateringskontoret för upprättande av **avtal/överenskommelser** med GEF.

Därefter kan planerna ånyo tas upp för antagande i **kommunfullmäktige**.

Styrelsen GEF

g.m. Göran Wellerstrand, ordförande GEF. 0706-452045.



NACKA
KOMMUN

Bilaga 24

1:696

26 (131)

22 februari 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

NACKA TINGSRÄTT

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

Bilaga 4 Plankarta del 1
Bilaga 5 Plankarta del 2
Bilaga 6 Planbeskrivning
Bilaga 7 Illustrationsplan

Ink. 2021-04-16
Akt.....P2910-21
Aktbil.....51

INKOM: 2021-04-16
MÅLNR: P 2910-21
AKTBIL: 51

Yrkanden

Gunilla Grudevall Steen (L) yrkade bifall till förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling. I yrkandet instämde Cathrin Bergensträhle (M), Hans Peters (C), Esa Örmä (SD) och Tomas Ottosson (V).

Mikael Carlsson (NL) yrkade avslag på förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling.

Beslutsgång

Ordföranden ställde bifall till förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling mot avslag och fann att kommunstyrelsen har beslutat i enlighet med förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna.

”Kommunens **förnyelseplanering** närmar sig sitt slut. Det grundläggande syftet är att dra in kommunalt vatten och avlopp i gamla **sommarstugeområden**, eftersom de blir alltmer permanentbebodda och tillgången till rent vatten är bristfällig. Därigenom kan man tillåta avstyckningar av stora tomter och medge större byggrätter. Att bli av med illa fungerande enskilda avlopp är en av de viktigaste åtgärderna för att våra sjöar och kustvatten ska ha god kvalitet. **Förnyelseplaneringen innebär** också att kommunen tar över **vägarna från vägföreningarna**.

De tre sista områdena (Solbrinken-Grundet, Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkkudden-Gustavsviks gård) omfattar tillsammans 700 fastigheter. Genom detaljplaneläggning tillkommer 280 villor och radhus samt 200 lägenheter i flerfamiljshus. De totala kostnaderna för att rusta upp vägarna och göra i ordning allmänna platser beräknas till 420 miljoner kronor. Vi har lyssnat på de boendes synpunkter och bantat de åtgärder som behöver vidtas och vi föreslår att kommunen tar vissa av kostnaderna. Eftersom kommunen tar över vägarna från vägföreningarna så måste de rustas upp till rimlig standard, ibland med trottoar och för att klara ökad belastning och bli mer trafiksäkra. Kostnaderna fördelas på tre parter:

- Kommunen betalar 45 miljoner kronor för det som kan betraktas som allmänna intressen (högre standard på bussgator, lösa in naturmark och ordna parker, skapa motionsslingor, göra strandpromenad, badplats mm).
- VA-kollektivet tar 15 miljoner kronor tack vare den samordningsvinst som görs när VA-ledningar läggs ned i vägarna samtidigt som vägarna byggs om.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

trafiksäkerhet. Även behovet av åtgärder för lek, rekreation och utevistelse har studerats. Föreslagna, projekterade och **kostnadsberäknade** åtgärder redovisas i **Omfattningsbeskrivning** Gustavsvik, bilaga 3. Åtgärdsförslagen är baserade på en **förstudie** för sydöstra Boo, som därefter förprojekterats och **detaljprojekterats** inom respektive **detaljplanområde**.

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4INKOM: 2021-04-16
MÅLN: P 2010-21
AKTBIL: 52

För Gustavsvik har det totala beloppet för förstudie, projektering och utbyggnad av föreslagna åtgärder beräknats till ca 252,9 miljoner kronor.

NACKA TINGSRÄTT

Kostnadspost	Belopp, kr Granskning	Belopp, kr Antagande
Vägar och belysning	224 072 000	224 072 000
Park- och naturmark	10 656 000	10 656 000
Inlösen av naturmark och lantmäteriförrättning	6 112 000	6 112 000
Inlösen av vägmark och lantmäteriförrättning	7 374 000	7 374 000
Administration	4 703 000	4 703 000
Summa	252 917 000	252 917 000

Ink. 2021-04-16
Akt.....P2910-21.....
Aktbil.....52.....

Kostnadsbedömning för samtliga åtgärder i omfattningsbeskrivningen

Kostnadsbedömningen av åtgärderna för vägar och belysning samt park- och naturmark är utförd av kommunens anlitade projektörer utifrån framtagna ritningar och andra projekteringshandlingar. Kostnader för inlösen, **släntanpassningar** och **lantmäteriförrättningar** samt administration har beräknats med schablonbelopp utifrån kommunens erfarenhetsvärden.

Tabellen ovan visar den totala kostnaden för samtliga planerade förbättrings-åtgärder på allmänna anläggningar inom allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Enligt kommunens riktlinjer ska kommunen bekosta vissa delar av investeringen, se avsnitt 3.3 Jämkning.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för vägar och allmänna VA-ledningar fördelas kostnader för schakt och återfyllnad mellan gatukostnadskollektivet och VA-kollektivet i enlighet med dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, §35. Denna kostnadsfördelningsprincip reducerar kostnaden för gatukostnadskollektivet med ca 9,1 miljoner kronor, vilken avräknats i kostnadskalkylen, se tabell i avsnitt 3.4 Kostnadstak.

3.3 Jämkning

Standard som går utöver fördelningsområdets egna behov ska inte ingå i gatukostnaderna. Bussgatan längs med Gustavsviksvägen-Dalvägen är en sådan anläggning där den del av kostnaderna som hänför sig till "bussfunktionen" (det vill säga skillnaden i standard mellan uppsamlingsgata och huvudgata) ska avräknas



NACKA
KOMMUN

Övergripande transportinfrastruktur

Detaljplanen möjliggör ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet för gator/vägar och övrig allmän platsmark i planområdet. Trafikvolymerna bedöms bli fortsatt låga trots förtätningen.

De tillkommande bostäderna som planen möjliggörs, samt att Dalvägen binds ihop med Boovägen och ges en gatubredd som medger busstrafik, ger förbättrade förutsättning för kollektivtrafik i området. Detaljplanens genomförande bedöms därför som positivt för den övergripande transportinfrastrukturen i sydöstra Boo.

Kommunal mark

En mindre yta kommunal mark vid Storsvängen kommer att markanvisas för verksamheter vilket kommer bidra positivt till projektets totalekonomi. Även marken för förskolan kommer att markanvisas.

Genomförande

I förhållande till startpromemorian kommer detaljplanen att antas med cirka sex år försening. Orsakerna till förseningen beskrivs under rubriken Ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenserna av förseningen är att nya bostäder, förskola, parker och förbättrad kollektivtrafik försenas och att utsläpp från enskilt VA till Baggensfjärden fortgått längre än planerat.

Ekonomiska konsekvenser

Den ekonomiska konsekvensen för kommunen av detaljplanens genomförande är ett underskott om cirka 42,6 miljoner kronor, exklusive underskott för Nacka Vatten och Avfall för genomförande. Inför antagande uppgår de beräknade kostnaderna för projektering och utbyggnad av vägar och park till 252,9 miljoner kronor. Gatukostnader tas ut för att finansiera utbyggnaden. Kostnadstak för gatukostnaderna föreslås till 210,3 miljoner kronor. För att minska kostnaderna har vägbredderna setts över och minskats, och en av parkerna har även utgått och ersatts av naturmark.

Kostnaden för planarbetet bedöms uppgå till cirka 29 miljoner kronor där cirka 2,3 miljoner kronor finansieras genom uttag av planavgifter av dem som söker bygglov, medan resterade del skattefinansieras. Orsaken till de höga plankostnaderna är att planområdet är stort med olika och komplexa förutsättningar och att planarbetet därmed pågått under lång tid. Detaljplanen har varit på samråd två gånger varav den ena gången med två olika alternativ till förtätning. Efter varje skede har olika myndigheter efterfrågat kostsamma utredningar, vilka varit nödvändiga att genomföra för att kunna motivera en lämplig markanvändning.

Kommunens driftkostnad (skötsel) av de nya vägarna och parkerna beräknas till cirka 1,9 miljoner per år. Kommunens kapitalkostnad (avskrivning och ränta) beräknas bli cirka 13 miljoner kronor per år. Kostnaderna belastar natur- och trafiknämnden och ligger i nivå med andra förnyelseområden i kommunen.

Bilaga 26

NACKA RÄTT 3 (4)

Ink. 2021-04-16

Akt. P 2910-21

Aktbil. 53

NACKA RÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLNR: P 2910-21

AKTBIL: 53



NACKA
KOMMUN

Bilaga 27 1:696

NACKA TINGSRÄTT

31 (72)

Ink. 2021-04-16
Akt. P.2910-21
Aktbil. 54

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MALNR: P.2910-21
AKTBIL: 54

Det bearbetade planförslaget överensstämmer i stora delar med det beslutade detaljplaneprogrammet. Utmed Värmdöleden angav programmet att området skulle utredas för arbetsplatser och bostäder. Inom detta område har såväl verksamhetsområden som flerbostadshus föreslagits. Bostadshusen kan med lämplig utformning uppfylla erforderliga boendekrav, dessutom kan dessa ge bullerskydd för bakomliggande villabebyggelse. Effektivt bullerskydd kan inte åstadkommas genom en vegetationsskärm. Trafikverket eller kommunen är inte beredda att bekosta bullerskydd utmed Värmdöleden. För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

De föreslagna minsta **fastighetsstorlekarna** har bedömts utifrån respektive fastighets förutsättningar som till exempel topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt.

Planförslaget innefattar bestämmelse om högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. I flerbostadshus och radhus bedömer planenheten att det inte är lämpligt att reglera antal lägenheter.

Infartsparkering planeras inom detaljplanen för Dalkarlsängen.

Förskolans placering förutsätter tillfart från Oxbärsvägen av topografiska skäl. Detaljplanen reglerar inte detta då andra lösningar kan finnas. Detta får studeras vidare i samband med kommande projektering av förskolan. Från Dalvägen föreslås även tillfart och en parkering för förskolan. Redan idag förekommer tung trafik i form av sophämtning och diverse leveranser utmed Oxbärsvägen, den nya vändplatsen är större än tidigare för att kunna medge en säker vändning för sopbilar. Tung trafik bedöms även i viss utsträckning tillkomma för leveranser till förskolan.

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

För kommentar avseende trafikproblem vid korsningen **Gustavsviksvägen - Värmdövägen**, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen*, sidan 7.

Utbyggnaden innebär också att en gång- och cykelbana byggs utmed Dalvägen. Den kommer att fungera som en för barnen säker skolväg och säkra trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna.

För kommentar avseende ökad trafik och anslutning mellan Dalvägen och Boovägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

Plankartan har justerats avseende minsta tomtstorlek för Backeböl 1:82 och 1:782.



NACKA
KOMMUN

Bilaga 28

1:696

Ink. 2021-04-16

Akt.....P 2910-21

Aktbil.....55

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLN: P 2910-21

55

bland annat Södra Boo utgör de förhållandevis stora villatomterna mycket betydelsefulla spridningsmiljöer i såväl nord-sydlig som öst-västlig riktning mellan de biologiska kärnområdena. I stora delar av södra Boo finns inga sammanhängande grönområden, utan de huvudsakliga spridningsmöjligheterna finns på enskilda fastigheter. För att inför framtiden säkerställa de biologiska spridningssambanden har därför särskilda planbestämmelser (n₁) föreslagits för att skydda spridningsmöjligheterna.

Inom Östra parken och naturområdet öster om förskolan, bevaras naturmark med ek och tall men också granpartier, både som trolsk lekmiljö och som skydd för djur och boplats för nötskrika, en nyckelart för spridning av ek. Vid de park- och naturområden som finns längs Dalvägen vidgar sig diket till dammar eller tillfälliga översvämningssytor. Fuktstråk och dammar längs Dalvägen har utformats med flera syften, dels flödesutjämning och rening av dagvatten men också som vandringsstråk och lekdammar för groddjur.

Naturområdena med bestämmelsen NATUR bevaras som allmän plats. Områdena reglerade med NATUR avser friväxande natur som även kan innehålla vatten- och friluftsanläggningar såsom anlagda gångstigar och utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Diken kan anläggas inom natur.

Marklov för trädfällning

Planbestämmelser har införts på kvartersmark för att skydda mark och vegetation. Skyddsbestämmelserna är oftast kombinerade med prickmark vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Bestämmelsen n₁ innebär skydd för solitärträd eller dungar av träd. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald och/eller för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns. Bestämmelsen avser tallar och ädellövträd med en stamdiameter om 15 cm eller större, mätt 1,3 meter upp på stammen. Med ädellövträd avses alm, ask, bok, avenbok, ek, fågelbär, lind och lönn. Riskträd får fällas. Ett riskträd är ett träd som till exempel riskerar falla, fälla grenar eller större partier av kronan. Marklov krävs för all trädfällning.

Vid ansökan om marklov för att fälla ett träd inom n₁-markerat område bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Vissa träd som ek och tall har ofta förutsättningar att leva många hundra år. Det kan finnas andra skäl att fälla enstaka träd, som att till exempel möjlighet att ordna sin tomt. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

Lek och rekreation

Sydöstra Boo ska även i framtiden vara en grön och lummig kommundel. Det ska vara nära till lekparken och till naturpromenaden men också till busshållplatsen. Ekologiska värden ska tillvaratas och knyts samman i en grönstruktur med hög tillgänglighet. Det ska vara nära till väl fungerande park- och naturområden. Två allmänna parker anläggs; Dagvattenparken och Östra parken.



Bilaga 29

I (79)

1:696

Planbeskrivning
Antagandehandling
Upprättad i september 2018
justerad i september 2020
Normalt planförfarande

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16
Akt. P 2910-21
Aktbil. 56

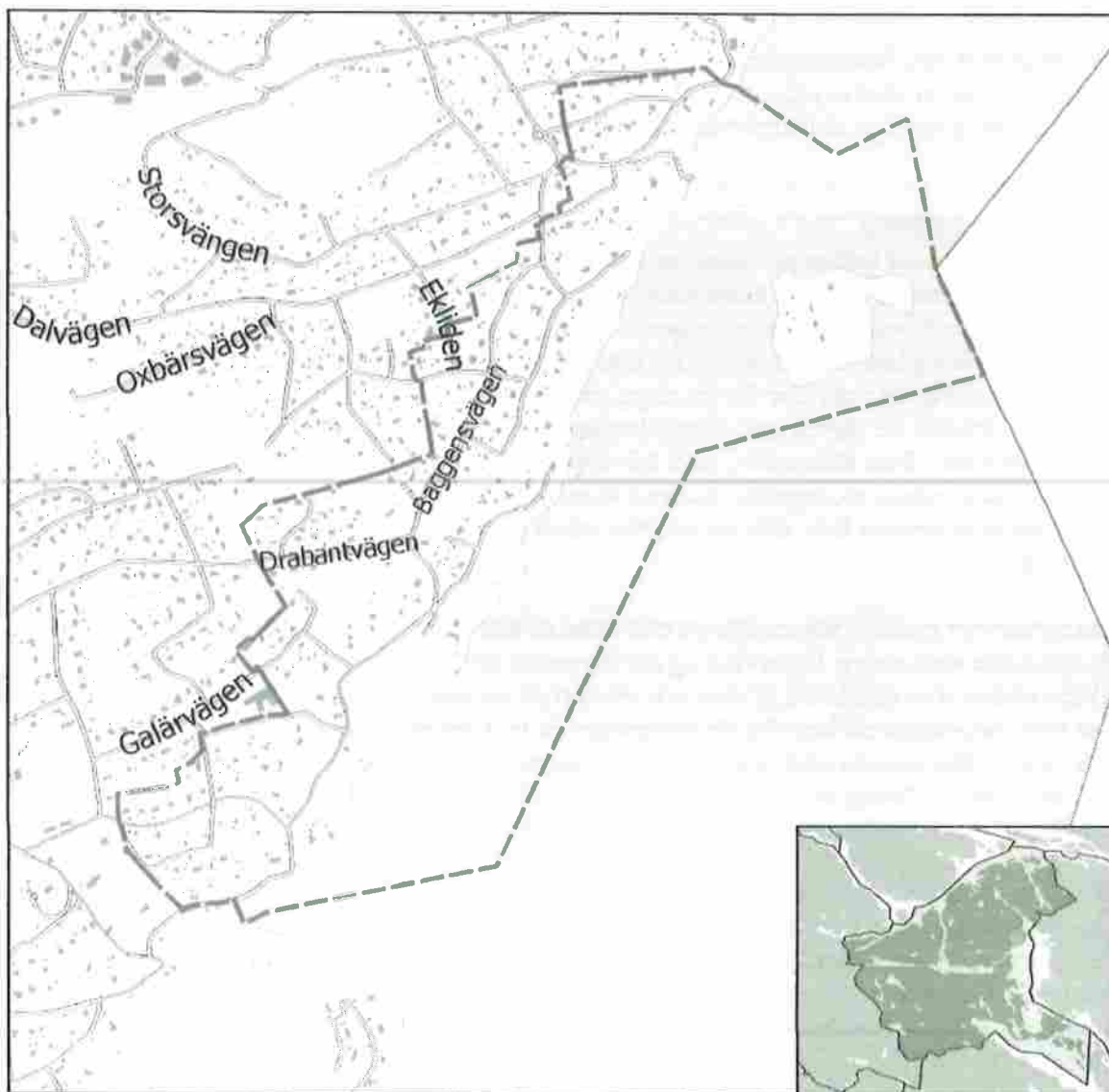
Dnr: KFKS 2014/94-214
Projekt: 9430

NACKA TINGSRÄTT
Ävdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLN: P 2910-21
AKTBIL: 56

Mjölkudden – Gustavsviks gård

Detaljplan för Mjölkudden - Gustavsviks gård med Bergholmen, i Boo, Nacka kommun



Kartan visar planområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Även Ankarvägen och Sjöbrinken öster om Badbacken ges en körbana på 3,5 meter då få fastighetsägare nyttjar dessa vägar.

Korsningar

Korsningarna görs vinkelräta i den mån det är möjligt för bättre sikt. Vilplan anläggs i korsningar där möjligheter finns, så att man kan stanna säkert innan korsningen. Siktshymmande backkrön åtgärdas med anpassning av vägens höjd.

Kollektivtrafik

Busstrafik kommer inte att trafikera området. Resande med kollektivtrafik hänvisas till befintliga hållplatser vid Boo gård och Gustavsvik, samt till nya planerade hållplatser utmed Dalvägen.

Parkering

All privat parkering ska ske på kvartersmark, det vill säga på den egna fastigheteten. Nackas modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas, se **Rekommenderade** parkeringstal för bostäder i Nacka.

Parkeringar där allmänheten kan parkera markeras P-PLATS i plankartan. Parkeringsplatser föreslås vid Gustavsviks gård för angöring till Gustavsviksbadet längs Bäckstigen. Vidare föreslås allmänna **parkeringsplatser** längs Baggensvägen, väster om Boo Segelsällskaps verksamhet. Dessa **parkeringsplatser** drivs och förvaltas av kommunen.

Längs Bäckstigen finns ett område med kvartersmark markerat P i plankartan. Här föreslås 5 parkeringsplatser vilka ska kunna nyttjas av fastigheterna på Bergholmen, då de idag saknar parkering.

Vändplaner

Nya vändplaner anläggs inom området som är markerat med LOKALGATA på Plankarta 1. Dessa ger tillräckligt utrymme för sophämningsfordon och snöröjningsfordon att vända. På grund av utrymmesbrist och hänsyn till värdefull natur anläggs t-vändplaner där backvändning medges.



Bilaga 30

1:696

Gatukostnadsutredning
Gustavsvik

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt.....P.2910-21.....

Aktbil.....57.....

radhusen med utfart till Rönnvägen inte ingår i gatukostnadsutredning Gustavsvik.
Radhusen ligger i detaljplan Dalkarlsängen som ligger flera år efter övriga detaljplaner i sydöstra Boo. Radhusen bidrar istället till den infrastrukturinvestering som sker inom Dalkarlsängen.

NACKA TINGSRÄTT	
Avdelning 4	
INKOM:	2021-04-16
MÅLNR:	P 2910-21
AKTBIL:	57

Backeböl 1:667

Synpunkter på detaljplanen och detaljplanens genomförande.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se planenhetens granskningsutlåtande i detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Backeböl 1:671

1. Vi kan inte se hur man kan beräkna gatukostnader för en ej antagen detaljplan. Gatukostnadsutredningen borde pausas eftersom det är rimligare att komma med synpunkter när man vet vad man har att förhålla sig till.
2. Det finns en risk att kostnader som borde landat på VA istället hamnar på gatukostnaderna. Det är orimligt att koppla gatukostnader till nyttan byggrätt eller nyttan VA. Gatukostnaderna skall bekostas av skattekollektivet.
3. Ökade trafikmängder och högre hastigheter är ingen förbättring.
4. Det är ett antal permanentthus som inte alls fått någon dispens från nuvarande områdesbestämmelser utan sökt bygglov på tidigare gällande planer för området.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Gatukostnadsutredningen baseras visserligen på detaljplanerna men det är en fristående process. Det finns inga formella hinder att ta fram gatukostnadsutredningen efter att detaljplanerna har blivit antagna men kommunen anser att det är bättre att gatukostnadsutredningen tas fram parallellt med detaljplanerna för att kunna ge en mer heltäckande bild av detaljplanens ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna. Gatukostnadsutredningen syftar till att redogöra för vilka fastigheter som ska dela på kostnaderna, vilka åtgärder som ska utföras och hur kostnaderna ska fördelas. Åtgärderna kostnadsbedöms och kommunstyrelsen beslutar om ett kostnadstak. När gatukostnadsutredningen tas fram parallellt med förslag till ny detaljplan kan planbestämmelserna formuleras så att ett skäligt, rättvist och rättssäkert gatukostnadsuttag säkerställs. Kommunstyrelsen fattar sedan beslut om principer för uttag av gatukostnadsersättning. Till grund för principbeslutet ligger gatukostnadsutredningen.
2. Kommunen anser att det uppstår synergieffekter när utbyggnad av vägar och VA sker samtidigt. Kommunen och Nacka vatten och avfall (NVOA) har tagit fram principer för hur kostnader ska fördelas mellan kommunen och VA-bolaget vid gemensamma entreprenader och dessa följs i Gustavsvik. Nacka kommun har fattat ett principbeslut om att kommunen tar ut gatukostnader, se svar Uttag av gatukostnadsersättning.
3. Den ökade permanentbosättningen i ett område som är avsett för fritidshusbebyggelse innebär att vägsystemet används på ett sätt som det inte är planerat för. Att gatorna anpassas till rådande förutsättningar är en förbättring som även befintliga fastigheter har nytta av. Kommunen arbetar brett för att minska

bilberoendet och hastighetsbegränsningen i området kommer vara densamma som nu, dvs 30 km/h.

4. Kommunen har tagit hänsyn till att ökningen i bygg rätt är liten i och med kategoriseringen småhus, stort där Backeböl 1:671 ingår och har därför lägre andelstal än kategori småhus, mellan. Syftet med de föreslagna andelstalen är att spegla den nytta de olika kategorierna har av åtgärderna i **kostnadsunderlaget**. Skillnaden i nytta för fastigheter med bostadshus är storleken på bygg rätten, det vill säga möjligheten att bebygga sin fastighet. Beroende på fastighetens bygg rätt kommer fastigheter med befintligt bostadshus **antingen** ingå i kategori Småhus, mellan eller kategori Småhus, stort. Byggnaden får planstöd för nuvarande byggnadsvolym i och med den nya detaljplanen.

Backeböl 1:677

Synpunkter på detaljplanen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se planenhetens granskningsutlåtande i detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Backeböl 1:678

Synpunkter på detaljplanen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se planenhetens granskningsutlåtande i detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Backeböl 1:689

Våra synpunkter på detaljplaneförslaget var en kraftig bantning av förtätningen. Det innebär att färre får dela på kostnaden och att gatustandarden sänks. Vi behöver inte den av er föreslagna kraftiga **vägombyggnaden**. Det behövs ingen buss i området. Våra vägar blev till för ca 85 år sedan och de senaste 30 åren har inneburit en kraftigt ökad tung trafik. Det har vägarna klarat tämligen bra.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen bedömde redan i planprogrammet att det bör möjliggöras för busstrafik inom området. Vidare se svar Vägstandard.

Backeböl 1:690

1. Vi tycker att vägstykningen är alldeles för hög och skall sänkas till en rimlig nivå. Man får en påtaglig känsla av att kommunen lurar sina invånare. Detta måste kunna göras med bättre upphandling samt att standarden sänks så **vägarna** blir anpassade till **planprogrammets** beslutade 130–180 nya bostäder.
2. Vi anser att vår fastighet ska klassificeras som andelstal ”0,6 Småhus, stort”. Vi tycker att de fastigheter som ges bygg rätter för flerfamiljshus, radhus samt parhus samt styckningslotter skall påläggas ett ännu högre andelstal.



Ink. 2021-04-16

Akt. P 2910-21

Aktbil. 58

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLNR: P 2910-21

AKTBIL: 58

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

Syftet i planprogrammet och detaljplanerna är att anpassa området för permanentboende med kommunalt vatten och spillvatten, ge utökade byggrätter samt ta över huvudmannskapet för allmän plats såsom vägar. Planenheten bedömer att det allmänna intresset att skapa fler bostäder och anpassa området för permanentboende med kommunalt vatten och spillvatten väger tyngre än det enskilda intresset av att trafiken inom området inte ska öka.

Trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen

9 fastigheter har inkommit med synpunkter om att de är oroade för den ökade trafiken på Gustavsviksvägen mot Värmdövägen, där trafiken medför köbildningar. Korsningen Gustavsviksvägen/Gamla Värmdövägen behöver ses över för att skapa ett bättre trafikflöde, med till exempel en cirkulationsplats.

Planenheten bedömer: Kommunen är medveten om trafikproblemet vid korsningen Gustavsviksvägen-Värmdövägen och synpunkter har vidarebefordrats till trafikenheten. Trafikenheten har indikerat att någon form av åtgärd planeras i korsningen för att förbättra situationen. Planenheten vill dock framhålla att detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen inte kan reglera något utanför planområdet.

Skydd av mark och vegetation

8 fastigheter har inkommit med synpunkter på planbestämmelser avseende skydd för mark och vegetation, som de anser saknar saklig grund och yrkar att de tas bort.

Flera fastighetsägare påpekar även att träd, som är inritade i detaljplanen, kommer att sågas ned, för att inte riskera att det planläggs för prickad mark, mark som inte får bebyggas, på deras fastigheter. Fastighetsägare föreslår att planens restriktioner för skydd av mark och vegetation justeras för att underlätta en lämplig byggnation.

Planenheten bedömer: För landskapsbilden och närmiljön är det värdefullt att mark och vegetation kan bevaras. Särskild skyddsvärd mark och vegetation har skyddsbestämmelse nr. Planförslaget har utformats med skydd av särskilt värdefull vegetation och utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd inom vissa delområden inom kvartersmark. Skyddsbestämmelserna är kombinerade med prickad mark vilket innebär att



NACKA
KOMMUN

Bilaga 32

Gatukostnadsutredning
Gustavsvik

NACKA TINGSRÄTT

1:696

Ink. 2021-04-16

Akt..... P 2910-21

Aktbil..... 59

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLN: P 2910-21
AKTBIL: 59

När kommunen övertar huvudmannaskapet för allmän plats rustar kommunen upp anläggningarna till kommunal standard. Den standard som föreslås i Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård är för områdets behov och enligt ortens sed (kommunens standard). Den föreslagna vägbredden på de flesta vägarna är 4,5 meter och innebär att det går att möta andra fordon, blir vägarna smalare än så måste mötesfickor **anläggas**. Kommunens erfarenhet är att det i slutändan inte är kostnadsbesparande att bygga 3,5 meters-vägar på grund av mer komplicerad utbyggnad. **Gångbanor behövs** för de oskyddade trafikanterna. Kommunen anser att det är bättre att **gångbanorna** är 2,0 meter breda, bland annat för snöröjningen, vilket **därför** ska vara **standard**. Bärighetsklass (BK) handlar om dimensionering för tung trafik och påverkar normalt inte **dimensioneringen** på lokalgator eftersom andelen tung trafik är så låg.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare under granskningstiden

Backeböl 1:5 – Gustavsviks båtklubb

Gustavsviks båtklubb har inkommit med samma synpunkter som vid samrådet.

Båtplatsinnehavarna i GBK bor nästan uteslutande i Gustavsvik och Baggenshöjden. Med den begränsade yta som kan nyttjas till parkeringar har GBK inte heller möjlighet att ta emot båtägare som bor längre sträckor från båtklubben. Eftersom **båtplatsinnehavarna** redan bor i området och således redan har betalt för rörelser som sker på områdets vägar genom den avgift som är lagd på respektive fastighet kan styrelsen för GBK inte se att någon avgift utöver den kan tas ut.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

I Nacka brukar båtklubbar tilldelas andelstal i gatukostnadsutredningar. Andelstalet bör kopplas till den långsiktiga nyttan för båtklubben, det vill säga möjliga bryggplatser inom detaljplanlagt vattenområde. Andelstalet ska vara kopplat till den **långsiktiga** nyttan för fastigheten/markens användning och därför fördelas gatukostnaderna efter det detaljplanen reglerar, i detta fall bryggområdets storlek/antal möjliga båtplatser.

Utgångspunkten vid fördelningen av gatukostnader bör vara det som detaljplanen reglerar. Gatukostnaderna ska fördelas utifrån den nytta verksamheten har av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Båtplatsinnehavarna idag bor kanske i Gustavsvik och Baggenshöjden men på sikt finns det ingenting som hindrar invånare från andra delar av Nacka att bli båtplatsinnehavare hos Gustavsviks båtklubb. Det är upp till båtklubben vilka som är medlemmar i den och är dessutom en parameter som troligtvis varierar över tid.

Båtklubben kanske är en ideell förening idag men det finns inget som hindrar det från att någon gång i framtiden vara en kommersiell verksamhet. Normalt förfarande har varit att kommunen har tagit över marken och sedan arrenderat ut marken till båtklubben. Då har kommunen tagit ett andelstal för båtklubben. I detta fall har båtklubben önskat att behålla



NACKA
KOMMUN

Bilaga 33

1:696

Gatukostnadsutredning
NACKA TINGSRÄTT Gustavsvik

Ink. 2021-04-16

Akt..... P2910-21

Aktbil..... 60

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16

MÅLNR: P 2910-21

AKTBIL: 60

3. Vi anser att anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning till att denna detaljplan skall kunna antas. Även hela Gustavsviksvägen måste göras om med bredare trottoarer samt exempelvis en rondell anläggas i korsningen Gustavsviksvägen/Gamla Värmdövägen. Vi är oroadе både för den ökade trafiken på Gustavsviksvägen över lag.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Se svar Vägstandard.
2. Fastigheter som ingår i kategorin Småhus, stort är befintliga fastigheter för småhusbebyggelse som är bebyggda och har permanent byggrätt för enbostadshus, antingen genom att vara undantagna områdesbestämmelserna eller genom att ha fått bygglov för permanenthus medan OB21 låg överklagad. Detta gäller inte fastigheten Backeböl 1:690. Byggnaden får planstöd för nuvarande byggnadsvolym i och med den nya detaljplanen. Flerbostadshus tilldelas andelstal som motsvarar ungefär 1,8 per typlägenhet. Vilket kommunen bedömer skäligt. Verksamheter har föreslagits andelstal som motsvarar vad dessa fastighetstyper har fått i andra gatukostnadsutredningar.
3. Synpunkter på anslutningen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet. Kommunen planerar för åtgärder i korsningen Värmdövägen-Gustavsviksvägen, det ligger dock utanför detta projekt. Även Gustavsviksvägen genom planområdet kommer att rustas upp. Utrymme saknas för cykelbana längs med Gustavsviksvägen. En eventuell ökning av trafik och buller utanför fastigheten påverkar inte gatukostnadsutredningen.

Backeböl 1:696

1. Gatukostnadsutredning bör ogiltigförklaras och göras om till en ny som är korrekt och läggs ut för ny granskning med komplett information som är begriplig för oss fastighetsägare.
2. Den nya korrekta detaljplanen inklusive gatukostnadsutredning bör innefatta båda sidor av Rönnvägen. Varför är inte radhuslägenheterna väster om Rönnvägen, och endast tillgängliga, via Gustavsviks Rönnvägen medräknade i gatukostnadsutredningen Gustavsvik-Dalvägen?
3. Granskning Gustavsvik-Dalvägen bör skjutas upp med hänsyn till nu gällande restriktioner. Gatukostnadsutredningens handlingar har inte varit tillgängliga i Orminge bibliotek dels för Covid-19 att bibliotek varit stängt eller haft begränsade öppettider. Dels att handlingarna inte funnits tillgängliga alls på bibliotek innan granskningstiden tagit slut från förlängda tiden.
4. Om man inte vill utnyttja byggrätten? Kommer alla fastigheter klassas som permanenta efter detaljplanen vunnit laga kraft oavsett storlek?
5. Tvingas jag att stycka min fastighet?
6. Gatukostnaderna bör betalas av Nacka kommun.
7. Jag förordar enskilt huvudmannaskap för våra vägar och mark.
8. Finns ingen anledning att göra gatorna NU, detaljplanen måste vinna laga kraft först.

Bilaga 34

November 2016

Detaljplaneringen fortsätter inom alla områden i sydöstra Boo. I några av dem har planförslag och förslag till gatukostnadsersättning varit på samråd och bearbetats vidare. Andra är i förprojekterings- och uppstartsfasen.

Många undrar över hur områdets gröna ytor ska utvecklas - bevaras eller bebyggas? Kommunens biträdande planchef Angela Jonasson reder ut begreppen i denna upplaga av nyhetsbrevet:

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLN: P 2910-21
AKTBIL: 61

Hallå Angela Jonasson - stämmer det att grönområdena i sydöstra Boo inte ska bebyggas?

- När kommunen tog fram detaljplanprogrammet för Sydöstra Boo konstaterade vi att många i området har långt till större sammanhängande grönområden och att de grönområden som finns är få. Därför är det viktigt att befintliga grönområden bevaras och görs tillgängliga när området kommer förtätas inom kvartersmark, alltså på privata tomter, förklarar Angela Jonasson.

Varför behövs ett program för hela området? Räcker det inte med detaljplaneringen?

- Syftet med detaljplaneprogrammet är att lägga fast områdets övergripande struktur, med målet att uppnå en långsiktigt hållbar utveckling. Vissa funktioner, som kollektivtrafik, förskolor och rekreationsytor, kan inte hanteras i detaljplaneområdena var för sig. Det är frågor som måste lösas gemensamt för det större området. Då är det kommunens uppgift att hitta tillfredsställande lösningar för såväl nuvarande invånare som framtida generationer. Därför behövs programmet, fortsätter Angela.

Hur kan vägföreningar och fastighetsägarföreningar påverka var det ska byggas eller inte byggas?

- Hur föreningarnas mark skulle kunna exploateras diskuterades under programarbetet, innan arbetet med de olika detaljplanerna startade. I avvägningen mellan bevarande och exploatering föreslogs bara en större föreningsägd yta för ny exploatering i programmet: ängen vid Dalvägen. Den ägs av Gustavsviks fastighetsägarförening (GFF). Ytterligare en yta, vid Galärvägen-Riddarst

NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-04-16

Akt.....P 2910-21

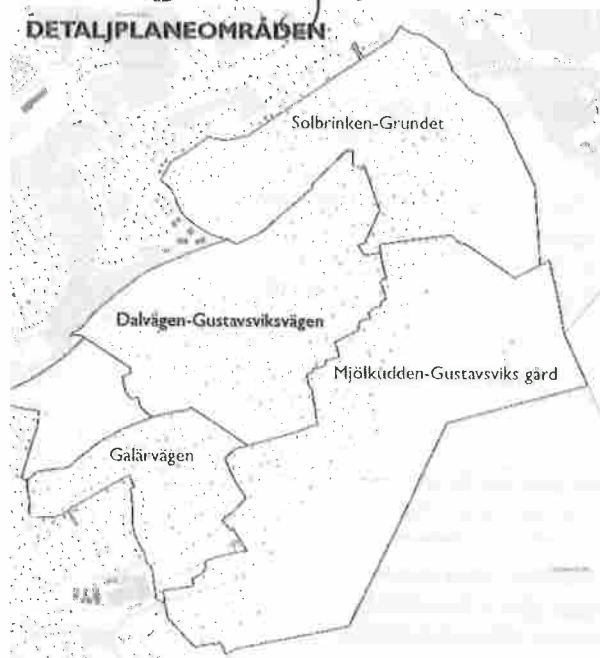
Aktbil.....61

AKTUELLT I

SYDÖSTRA BOO

Bilaga 35

1:696

 INKOM: 2021-04-16
 MÅLN: P 2910-21
 AKTBIL: 62


Kartorna ovan visar områdets indelning i detaljplaner och gatukostnadsutredningar.

NACKA TINGSRÄTT

SNART DAGS FÖR VATTEN, AVLOPP OCH NYA VÄGAR

Ink. 2021-04-16

Akt.....P 2910-21

Aktbil.....62

Efter flera års detaljplanearbete närmar vi oss utbyggnad av kommunalt vatten, avlopp och vägar i Sydöstra Boo. För att vi ska kunna börja bygga när detaljplanerna vunnit laga kraft har planeringen av utbyggnaden redan börjat.

Första detaljplanen antagen

Detaljplanen för Solbrinken – Grundet har antagits, detaljplanen för Mjölkudden och Dalvägen ska tillstyrkas och detaljplanen för Galärvägen ska gå ut på granskning. Gatukostnadsutredningen för Mjölkudden – Galärvägen är ute på granskning.

Vi mäter, utreder och planerar

Just nu pågår planering för utbyggnad av vatten och avlopp samt vägar. Samtidigt sker kompletterande utredningar. Ni kommer att se personer som utför provtagningar, inmätningar och dokumentation i området.

Parallellt med planeringen för utbyggnaden pågår också hantering av frågor om markätkomst och övertagande av föreningarnas förvaltning av vägarna.

Vad är nästa steg?

När de nya detaljplanerna har vunnit laga kraft kommer kommunen att kunna påbörja arbetet med att bygga ut vatten, avlopp och vägar. Målet är att utbyggnaden av vatten och avlopp ska bli klart så snart som möjligt i de delar där boende har problem med vattenförsörjningen och där det finns dåligt fungerande avloppsanläggningar.

Området byggs ut i etapper

Hela Sydöstra Boo kommer att byggas ut i etapper. Etappindelningen kommer att anpassas efter de tekniska systemens uppbyggnad. Arbetet pågår med framtagande av tidplaner och etappindelning för utbyggnaden i Sydöstra Boo.



Håll dig uppdaterad om pågående planering och arbeten i Sydöstra Boo

Vill du veta mer om vad som händer i Sydöstra Boo? Anmäl dig till vårt nyhetsbrev via e-post utbyggnadsoboo@nacka.se eller via länk på webben: nacka.se/sydostra-boo. Där kan du alltid hitta aktuell information och kontaktpuppgifter.

NACKA
KOMMUN



AKTUELLT OM **DETALJPLANER** OCH **GATUKOSTNADER** I OMRÅDET

Detaljplanen för Solbrinken-Grundet antagen

Den 12 oktober antog kommunfullmäktige detaljplanen för Solbrinken-Grundet. Berörda fastighetsägare kommer att få ytterligare information per brev. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter den 20 oktober, då beslutsprotokollet tillkännagavs.

Gatukostnadsutredningen för Solbrinken-Grundet antogs i samband med tillstyrkan av detaljplanen för Solbrinken-Grundet den 28 september 2020. Berörda fastighetsägare har fått information om beslutet. Alla handlingar finns på: nacka.se/solbrinken

Dalvägen-Gustavsviksvägen

Just nu tas kompletterande geotekniska utredningar fram. Detaljplanen planeras att antas våren år 2021. Berörda fastighetsägare kommer att få ytterligare information inför beslutet. Alla handlingar finns på: nacka.se/dalvagen

Mjöllkudden-Gustavsviks gård

Detaljplanen planeras att antas vintern år 2020/2021. Berörda fastighetsägare kommer att få ytterligare information inför beslutet. Alla handlingar finns på: nacka.se/mjollkudden-gustavsvik

Galärvägen

Detaljplanen är utställd för granskning mellan 3 november och 8 december 2020. Berörda fastighetsägare kommer att få mer information om hur de tar del av och läm-



Bilden visar utbyggnad av vatten, avlopp och vägar i Norra Boo.

nar synpunkter på granskningshandlingarna. Alla handlingar finns också på: nacka.se/galarvagen

Dalkarlsängen Södra

Detaljplanen syftar främst till att hantera den **befintliga** tippen, förlänga Dalvägen till Boovägen och möjliggöra för verksamhetsområde, bostäder och skola. **Granskning** planeras kunna ske under våren år 2021. Läs mer på: nacka.se/dalkarlsangen

Gatukostnadsutredning Gustavsvik

Gatukostnadsutredningen planeras att antas under våren år 2021 i samband med att detaljplanen för Dalvägen – Gustavs-

viksvägen antas. Berörda fastighetsägare kommer då att få ytterligare information. Alla handlingar finns på: nacka.se/gku-gustavsvik

Gatukostnadsutredning

Mjöllkudden – Galärvägen

Gatukostnadsutredningen är ute på granskning 20 oktober till 17 november år 2020. Under den perioden kan berörda fastighetsägare lämna sina synpunkter. Antagande planeras att ske i samband med att detaljplanen för Galärvägen antas. Berörda fastighetsägare kommer att få ytterligare information. Alla handlingar kommer publiceras på: nacka.se/gku-mjollkudden-galarvagen



MER INFORMATION

Kartor, tidplaner och övrig information finns på nacka.se/sydostra-boo

Där hittar du även länkar till respektive projekts webbsida.

kostnadsunderlaget. Kostnadsskillnaden avseende schakt och överbyggnad har beräknats och bedöms uppgå till ca 16,8 miljoner kronor.

Även föreslagna park- och landskapsåtgärder bedöms vara till nytta för fler. Kostnaderna för dessa åtgärder ska avräknas kostnadsunderlaget i sin helhet, både vad gäller själva åtgärderna och ersättningen till fastighetsägarna för inlösen av naturmark. Jämkningsberäkningen beräknas till ca 10,7 miljoner kronor för åtgärderna och ca 6,1 miljoner kronor för markersättningen.

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-04-16
MÅLN: P 2910-21
AKTBIL: 63

3.4 Kostnadstak

Efter avräkning av VA-samordningsvinst och jämkning blir beloppet som avses fördelas på fastighetsägarna inom fördelningsområdet 210 291 000 kronor, vilket är kostnadstaket. Kostnadstaket gäller enbart för totalbeloppet och inte för varje enskild ingående kostnadspost. Kostnadstaket gäller för hela fördelningsområdet.

Kostnadspost	Belopp, kr Granskning	Belopp, kr Antagande
Totalkostnad	252 917 000	252 917 000
Avgår kostnadsfördelning VA	- 9 063 000	- 9 063 000
Avgår jämkning park- och landskapsåtgärder	- 10 656 000	- 10 656 000
Avgår jämkning ersättning för naturmark vid markinlösen	- 6 112 000	- 6 112 000
Avgår jämkning bussgata	- 16 795 000	- 16 795 000
Summa, att fördela, kostnadstak	210 291 000	210 291 000

NACKA TINGSRÄTT

3.5 Förändringar sedan granskning

Inga ändringar har gjorts efter granskning.

Ink. 2021-04-16

Akt. P 2910-21

Aktbil. 63

4 Fördelningsgrund

4.1 Inledning

En fastighet ska bära kostnader för väg- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av väg- och anläggningsarbeten. Olikskheterna medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att en differentiering ska ske.

Nacka kommun använder sig av andelstal eller motsvarande för fördelningen av kostnaderna i kostnadsunderlaget. Kostnaderna ska fördelas på fastigheterna inom fördelningsområdet efter skälig och rättvis grund. Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanearbete och byggrätterna i den nya detaljplanen avgör vilket andelstal eller motsvarande en fastighet tilldelas.

Läs mer om andelstal, kategorisering av fastigheter och kostnadsberäkning per fastighet i kapitel 4 Fördelningsgrund, bilaga 6.



Bilaga 37

NACKA TINGSRÄTT

4 (4)

1:696

Ink. 2021-04-16

Akt. P 2910-21

Aktbil. 64

Under samrådet påpekade kommunstyrelsen att genomförandet av detaljplanen bedömdes ge ett mindre överskott och att detta skulle redovisas tydligare tillsammans med förväntade intäkter ekonomiska överväganden samt vad som skulle krävas för att projektet inte ska gå med underskott. En mer komplett bild av projektekonomi och driftskostnader har redovisats inför antagande. Däremot påvisas att detaljplanens genomförande kommer att innebära ett betydande ekonomiskt underskott.

NACKA TINGSRÄTT
AVDELNING 4

INKOMM.: 2021-04-16
MÅLN.: P 2910-21
MÅTTID: 164

Underskottet bedöms bli acceptabelt med hänsyn till den ekonomiska och miljömässiga nyttan som detaljplanen innebär. För de boende i området kommer förändringarna med största sannolikhet generellt att bidra till en värdeökning av fastigheterna, men också till en ökad trivsel och ökad tillgänglighet till närliggande områden.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de **sammantagna konsekvenserna av planens genomförande är övervägande** positiva och att de **kommunala intressena** i sin helhet har **tillgodosetts**. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå **kommunfullmäktige** att anta planförslaget för Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Konsekvenser för barn

Genomförandet av detaljplanen innebär en förtätning av området och att vegetation inom tomtmark tas i anspråk för byggnation. Däremot möjliggörs säkrare och tryggare gator och gångstråk, en ny förskola med stor yta för utevistelse, fler kvalitativa parker och bättre möjlighet till kollektivtrafik vilket sammantaget innebär att planen kommer att få övervägande positiva konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

- Bilaga 1 Protokoll MSN
- Bilaga 2 Tjänsteskrivelse MSN
- Bilaga 3 Granskningsutlåtande
- Bilaga 4 Plankarta del 1
- Bilaga 5 Plankarta del 2
- Bilaga 6 Planbeskrivning
- Bilaga 7 Illustrationsplan

Frida Foley
Tillförordnad enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling

Stockholm den 6 maj 2021

Mål nr P 2910-21

./. Kommunfullmäktige i Nacka kommun

I egenskap av ombud för _____, fullmakt bifogas, inkommer jag härmed med komplettering av tidigare ingivet överklagande, i enlighet med följande.

GRUND M.M.

1. Bakgrund

_____ är ägare till fastigheten Backeböl 1:96, vilken ligger utmed Gustavsviksvägen inom aktuellt planområde.

På fastigheten står i dag ett enbostadshus. Efter långa samtal mellan _____ och kommunen har den nu planlagts för flerbostadshus. Detta är i enlighet med vad _____ ursprungligen hade tänkt sig. Efter ett tag stod det dock klart för honom att kommunen tänker ta ut orimligt hög gatukostnadsersättning för den nya bebyggelsen, varpå han meddelade kommunen att han i så fall motsätter sig ändringen av hans fastighet och att den i stället ska fortsätta ha samma byggrätt som tidigare. Så blev dock inte fallet utan fastigheten planlades för flerbostadshus.

Detaljplanen innebär vidare att det kommer att ske ett släntintrång om 21 kvm på hans fastighet.

Nedan följer de synpunkter på detaljplanen som . . . menar ska medföra att den ska upphävas.

2. Geotekniska förhållanden

Länsstyrelsen och Statens Geotekniska Institut (SGI) har framfört synpunkter beträffande att planen riskerar vara olämplig med hänsyn till människors säkerhet utifrån de geotekniska förhållandena i området. Länsstyrelsen anförde i sitt granskningsyttrande att det i detaljplanen ska vara klarlagt om markanvändningen är lämplig och att eventuella restriktioner behöver skrivas in som planbestämmelser, inte bara i planbeskrivningen. Länsstyrelsen skriver att "Förhållandena behöver redovisas utförligt för att kunna följas upp i bygglovsskedet och de åtgärder som kan krävas behöver regleras med tydliga planbestämmelser i plankartan".

SGI har i sitt yttrande anført att det underliggande materialet är bristfälligt och behöver kompletteras på olika sätt.

Kommunen har härefter låtit genomföra ytterligare utredningar, som bl.a. anger att ett par fastigheter utmed Dalvägen, Backeböl 1:645 och 1:624, inte har tillfredsställande stabilitet. Utredningen föreslår att planerad komplementbyggnad på Backeböl 1:645 ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns, alternativt ska uppfyllnadsnivån sänkas, samt att byggnaderna på fastighet Backeböl 1:624 kräver pågrundläggning.

Kommunen har i granskningsutlåtandet anført som kommentar kring detta att ett område om 6 meter från Dalvägen är prickmarkerat samt att man beträffande Backeböl 1:645 kompletterat planbeskrivningen med "tydlig information att byggnader på fastigheten kräver pågrundläggning", samt att "Grundläggningstekniker anpassade till platsens förutsättningar hanteras vidare i bygglovsskedet".

Läser man planbeskrivningen i de avsnitt som kommunen hänvisar till så har man dock helt enkelt bara redogjort för vad som står i utredningen, att "utredningen föreslår att planerad komplementbyggnad på Backeböl 1:624 ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns, alternativt ska uppfyllnadsnivån sänkas, samt att byggnaderna på fastighet *Backeböl 1:624 (min kurs)* kräver pågrundläggning".

Läser man kommunens kommentar i granskningsutlåtandet tillsammans med planbeskrivningen synes man ha blandat ihop de båda fastigheterna. I granskningsutlåtandet sägs att det är 1:645 som kräver pålgrundläggning och i planbeskrivningen står att det är 1:624.

Det hela blir än mer förvirrande av att Backeböl 1:624 – såsom *[redacted]* förstår – inte har någon byggrätt utan utgörs av natur- och vägområden.

Det ovan illustrerar att kommunen inte synes ha gjort ett fullgott arbete när det kommer till att kartlägga och redovisa geotekniska riskområden.

Vidare, om det nu är så att någon fastighet i planområdet är utsatt för risker räcker det inte med att i planbeskrivningen bara citera vad som sagts i en utredning. Rätteligen skulle man gjort som länsstyrelsen ville, dvs. säkra upp detta genom erforderliga planbestämmelser.

[redacted] vill även peka på det faktum att det kommer finnas möjlighet att uppföra attefallsbyggnader inom planområdet, eftersom man inte bestämt annorlunda i detaljplanen. Komplementbyggnader i form av attefallsbyggnader får placeras närmare fastighetsgräns än 6 meter, oavsett om det är prickmark eller ej. Detta kan få konsekvenser när man ser till de geologiska risker som kan finnas.

Sammantaget kan det konstateras att det finns geotekniska utmaningar och risker i området, det framgår tydligt av underlaget och av remissyttrandena. Kommunen har enligt *[redacted]* mening hanterat dessa risker alltför lättvindigt och man synes inte ha säkrat upp de fastigheter som faktiskt kan vara riskutsatta.

Planen uppfyller således inte kraven i 2 kap 4 § PBL att mark får tas i anspråk för bebyggelse endast om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet, eller i 2 kap 5 § PBL vad gäller att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor, översvämning och erosion.

3. Riskavstånd till Värmdöleden

Trafikverket har i sitt granskningsyttrande anfört att avståndet mellan den stora motorvägen Värmdöleden och byggnad ska vara minst 35 meter, inte 25 meter som det stod angivet i planbeskrivningen.

Kommunens kommentar på detta i granskningsutlåtandet var att "Ett byggnadsfritt avstånd har säkerställts inom detaljplanelagt område genom prickmark. Kommunen vill även framhålla att förslaget är avstämt med Södertörns brandförsvarsförbund".

Kommunens svar, att ett byggnadsfritt avstånd har säkerställts genom prickmark, är otillfredsställande otydligt. Vilket avstånd är det som säkerställts? Läser man planbeskrivningen kan man dock se att de inte har ändrat avståndet 25 meter, så det är således fortfarande detta som gäller trots Trafikverkets invändning. Härtill ska också framhållas att möjlighet kan komma att finnas att uppföra attefallsbyggnader på prickmarken, ännu närmare Värmdöleden. Detta har man inte garderat sig mot i detaljplanen.

..... anser mot bakgrund av ovan att planen brister i säkerhetsavseende även beträffande avståndet mellan Värmdöleden och bebyggelse.

4. Naturvärden

Inom planområdet finns värdefulla naturtyper. I planbeskrivningen hänvisas till att inventeringar har genomförts av Calluna AB och att det då framkommit att "branddammen och diket fungerar som lekvatten för groddjur" och att "här påträffades vanlig groda, mindre vattensalamander samt padda" (s 19 i planbeskrivningen). Vidare nämns i planbeskrivningen att man avgränsat planområdet mot Dalkarlsängen med hänsyn taget till bl.a. mindre hackspett, törnskata samt gröngöling.

Under granskningen har Boo Miljö- och Naturvänner Naturskyddsföreningen i Nacka givit in omfattande och bra synpunkter vad gäller hanteringen av natur- och miljöfrågorna i planen. hänvisar till dessa synpunkter, som finns redovisade i granskningsutlåtandet (se s 17 ff i granskningsutlåtandet). Sammantaget framgår, anser, att området har sådana värden att kommunen rätteligen skulle ha genomfört en naturvärdesinventering för att kartlägga området bättre. Som det är nu saknas

tillräckligt bra underlag för att kunna bedöma vilka naturvärden som finns och hur planen kommer att påverka dessa.

Som svar på Naturskyddsföreningens synpunkter under granskningen har kommunen bl.a. hänvisat till andra utredningar som genomförts inom ramen för detaljplaneprogram för Sydöstra Boo, antagen 2012, och att en artskyddsutredning för fåglar på Ormingelandet tagits fram inom planarbetet med Dalkarlsängen (2019).

Detta är inte tillfredsställande. Gamla utredningar är förlegade och man måste göra nya inom ramen för den här detaljplanen. Detta inte minst eftersom lagstiftning och praxis för vad som är tillåtet är föränderlig. Så sent som den 4 mars 2021 kom EU-domstolen med ett förhandsavgörande angående tolkningen av art- och habitatdirektivet och fågeldirektivet, i förhållande till Skogsstyrelsens praxis som innebär bl.a. att förbuden i direktiven endast omfattar arter vars bevarandestatus riskerar att påverkas negativt. Domstolen underkände därvid Skogsstyrelsens praxis och menade att artskyddet även gäller arter som har uppnått en gynnsam bevarandestatus och att förbuden enligt fågeldirektivet inte endast omfattar arter som är hotade. Rättsfallet rörde just skogsbruk men uttalandena från domstolen är generella och tillämpliga även på t.ex. nu aktuell situation då ett område ska detaljplaneras för exploatering.

Domen från EU-domstolen belyser det faktum att aktuell detaljplan brister i fråga om utredningsmaterial och konsekvensanalys vad gäller planens påverkan på natur och miljö.

Jämföras härvid kan även med ett nyligen avgjort mål från MÖD, den 29 april 2021 i mål nr P 4084-20, där MÖD ansåg att utredningen angående förekomst av mindre vattensalamander och vilka konsekvenser ett genomförande av planen kan få för angiven art har sådana brister att det saknas förutsättningar att anta detaljplanen.

Kommunen anger vidare i sitt svar till Naturskyddsföreningen att aktuell detaljplan påbörjades för flera år sedan och att man därför följer ”i huvudsak dom riktlinjer, mål med mera, som gällde när de första samrådshandlingarna togs fram. Planhandlingarna har inte successivt över tid anpassats till nya mål och riktlinjer” (se s 24 i granskningsutlåtandet). Detta framstår som en direkt felaktig hantering av kommunen. Detaljplanen och underlaget för densamma ska enligt . ; mening uppfylla de krav som gäller vid tiden för planens antagande, inte vid tiden för starten av planarbetet.

Sammantaget anser att det av planhandlingarna inte går att sluta sig till att planen verkligen uppfyller de krav man ska ställa vad gäller hänsyn till naturvärden i 2 kap PBL och 3 kap miljöbalken.

5. Hänsyn till enskilda intressen

Enligt 2 kap 1 § PBL ska man vid bl.a. planläggning ta hänsyn till såväl enskilda som allmänna intressen. Enligt 4 kap 36 § samma lag ska en detaljplan var utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Som angivits inledningsvis förutsätts i aktuell plan att fastighet ska utvecklas till en fastighet för flerbostadshus. Planen är utformad utefter detta och överväganden kring t.ex. släntintrånget och buller- och trafiksituationen har gjorts med detta som utgångspunkt.

var inledningsvis med på detta. Sedermera visade det sig dock att kommunen tänkte sig bestämma så pass höga gatukostnader för flerbostadshus att det inte är ekonomiskt möjligt att genomföra en sådan förändring av bebyggelsen på fastigheten.

framförde detta till kommunen och begärde att hans fastighet skulle bevaras som den är i dag, vilket dock inte blev fallet. Kommunen valde att mot hans vilja planlägga den för flerbostadshus.

Kommunen har vidare bestämt i planen om ett släntintrång på hans fastighet om 21 kvm, för att tillgodose kraven för busstrafik. Släntintrånget är orimligt betungande för fastigheten, eftersom det redan i dag är ont om plats mellan bostadshuset och vägen.

anser vidare att det finns fog att anta att bullersituationen vid hans bostad kommer bli alltför dålig för att kunna accepteras. Han anser inte att det är klarlagt att detaljplanen bullerkrav kommer kunna klaras. Den bullerutredning som ligger till grund för planen visar på kraftiga störningar, innebärande att omfattande fasadåtgärder behöver vidtas vid hans bostadshus. ställer sig vidare frågande till att bullerutredningen verkligen visar korrekt resultat. Man synes t.ex. inte ha tagit hänsyn till att skyddande träd och buskage kommer att tas bort och att gatan utanför hans fastighet kommer att bli en accelerationssträcka i backen upp från Dalvägen. Han ställer sig

frågor till att det t.ex. kommer gå att ordna en uteplats som klarar av de bullervärden som planen stipulerar.

Sammantaget anser han, mot bakgrund av ovan, att planen inte tagit tillräcklig hänsyn till hans enskilda intresse. Han ska inte behöva acceptera att hans fastighet förutsätts omvandlas till ett flerbostadshus – med de höga gatukostnader som detta medför – trots att detta ger direkt negativa ekonomiska effekter för honom. Planen har inte tagit skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.

Även mot bakgrund av detta ska planen upphävas.

Dag som ovan



Johannes Holmgren

Advokat

Mark- och miljödomstolen vid
Nacka tingsrätt

Endast per e-post:
mmd.nacka.avdelning4@dom.se

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-05-10
MÅLNR: P 2910-21
AKTBIL: 67

Stockholm den 10 maj 2021

P 2910-21; _ _ _ _ _ m.fl. ./. Nacka kommun ang.
detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen i Boo, Nacka kommun

Undertecknad får, i egenskap av ombud för _ _ _ _ _ och _ _ _ _ _ (gemensamt "Klagandena"), inkomma med komplettering till tidigare ingivet överklagande i rubricerat mål.

Klagandena yrkar att mark- och miljödomstolen upphäver kommunfullmäktige i Nacka kommuns beslut, §106, av den 15 mars 2021 att anta detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen i Boo, Nacka kommun ("Beslutet").

GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

Bakgrund

Klagandena är lagfarna ägare av fastigheten Nacka Backeböl 1:646 ("Fastigheten"). Fastigheten har adress Dalvägen 5 och ligger inom aktuellt planområde.

Som Klagandena påpekat är Fastigheten topografisk problematisk då den består dels av en platå, där all bebyggelse är förlagd, dels av ett vattensjukt lågt område beläget mot Dalvägen. Den enda möjliga platsen att bygga Fastigheten har varit uppe på platån. Med anledning härav anlades, någon gång under senare delen av 40- eller i början av 50-talet, en tillfartsväg upp till platån på Fastigheten. Sedan dess har tillfartsvägen använts som Fastighetens in- och utfart.

Klagandena vidhåller vad som har framförts tidigare i processen men vill särskilt framhålla följande.

Gällande lagstiftning

Av 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900) ("PBL") framgår man vid både planläggning och bygglovsgivning ska utforma och placera bebyggelse på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

Vid ett planarbete innebär denna bestämmelse att man av detaljplanen måste kunna se att det finns förutsättningar att uppfylla lagens tillgänglighetskrav. I planbeskrivningen framgår att syftet med nu aktuell detaljplan är att tillskapa tillgänglighetsanpassade tillfarter till fastigheterna inom planområdet. Att så inte är gjort i detta fall är ytterst anmärkningsvärt.

Vidare framgår av 8 kap. 9 § första stycket femte punkten PBL att tomter ska ordnas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt. Enligt tredje punkten samma stycke ska tomter ordnas så att det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon.

Den branta trappa som, om Fastighetens in- och utfart ska ske via Dalvägen, är nödvändig p.g.a. Fastighetens topografi, uppfyller inte lagens krav på tillgänglighet. En ambulanstransport kan inte komma fram denna väg. Handikappade personer skulle inte kunna bo eller besöka Fastigheten om den befintliga in- och utfarten omöjliggjordes.

Vid antagandet av en detaljplan måste även göras en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Detta kommer till uttryck i 2 kap. 1 § PBL liksom i 4 kap. 36 § samma lag, i vilken det anges att detaljplaner ska vara utformade med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på detaljplanens genomförande.

Detaljplanen strider mot gällande lagstiftning

I den antagna planen finns inte den nuvarande in- och utfarten med och avsikten ifrån kommunens sida är att infarten inte längre ska få användas utan att Fastighetens in- och utfart ska ske via Dalvägen. Med anledning av topografin och det vattensjuka området, se [Bilaga 1](#), finns ingen tillgänglighet till Fastigheten via detta håll. Det går inte heller att ordna en in- och utfartsväg som uppfyller gällande tillgänglighetskrav. Av i [Bilaga 2](#) intagen skrift från Ramboll framgår att på Fastighetens nordöstra hörn forsar vatten och jorden eroderar vid höga vattenflöden. Det är således omöjligt att angöra Fastigheten från det hållet. Att Kommunen menar att in- och utfarten till Fastigheten ska vara inom detta område är anmärkningsvärt. Kommunen hade med en enkel åtgärd kunnat tillgodose såväl kravet på tillgänglighet som kravet på lämpligt anordnad in- och utfart, genom att godta, den sedan lång tid tillbaka, pågående markanvändningen.

I och med den nu föreslagna detaljplanen har Fastigheten inte fått någon lämpligt belägen in- och utfart och inte heller någon väg som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon och strider således mot gällande lagstiftning. Tillgängligheten är inte på långa vägar tillgodosedd.

Kommunen har inte bemött synpunkterna på ett tillfredsställande sätt

Klagandena har i samrådsskedet framfört ovanstående synpunkter till kommunen. Kommunen har inte bemött dessa synpunkter på ett tillfredsställande sätt utan konstaterar bara att servitut för tillfartsväg via angränsande naturmark saknas och att Fastigheten föreslås få tillfart direkt från Dalvägen. Det är just en sådan lösning med tillfartsväg från Dalvägen som Klagandena menar är direkt olämplig och inte uppfyller kraven enligt gällande lagstiftning.

Vidare skriver kommunen att planenheten anser det inte rimligt att en enskild tillfartsväg ska skära igenom ett från natur- och rekreationssynpunkt värdefullt naturområde. Enligt gällande tillgänglighetskrav och undantag behöver inte entrén till en- och tvåbostadshus vara tillgängliga med hänsyn till terrängen, när det inte är rimligt att uppfylla kraven. Klagandena vill i sammanhanget framhålla att det orimliga inte ligger i att en idag redan befintlig tillfartsväg skär genom ett naturområde utan det orimliga är att kommunen, utan vidare, anser att in- och utfart till Fastigheten ska förläggas till en del av Fastigheten som gör att det är i princip omöjligt för boende och besökare att ta sig till bostadshuset på Fastigheten. En sådan ordning står i direkt strid med syftet med detaljplanen, nämligen att tillskapa tillgänglighetsanpassade tillfarter till fastigheterna inom planområdet.

Kommunen har inte på ett korrekt sätt hanterat den pågående markanvändningen på Fastigheten. Den omnämns överhuvudtaget inte i planhandlingarna. Tillfartsvägen har funnits under mycket lång tid och även garage har placerats, med beviljat bygglov, i förhållande till den befintliga in- och utfartsvägen. Beslutet att anta detaljplanen strider mot gällande lagstiftning.

Ökad byggrätt

Slutligen önskar Klagandena framföra att man vill ha möjlighet att bebygga Fastigheten upp till 14%, d.v.s. 300 kvadratmeter ytterligare, fördelat så som det passar bäst på tomten. Detta eftersom tomten, som är 2 150 kvadratmeter, inte är avstyckningsbar. Klagandena noterar att kommunen tillåter större byggrätter på flera andra fastigheter i området. Det finns inget i den här situationen som motiverar att Fastigheten ska särskiljas.

SAMMANFATTNING

Med beaktande av samtliga de omständigheter som Klagandena redogjort för tidigare i processen i kombination med de omständigheter som anges ovan samt det faktum att detaljplanen strider mot

gällande lagstiftning, föreligger skäl att upphäva kommunfullmäktige i Nacka kommuns beslut att anta detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen i Boo, Nacka kommun.

Som ovan



Emma Erikson

Advokat

emma.eriksson@landahl.se

Bilagor:

1. Bild utvisande vattensjukt område på Fastigheten
 2. Skrift Ramboll
-

4.3

Rekommenderade justeringar av dagvatten systemet. Dimensioner togs fram 2014 av WSP för 10-årsregn med klimtfaktor 1,2 enligt då aktuella dimensioneringsformer. Dimension för kullvert längs Dalvägen beräknades då till D1200. Efter ett överstående justerligt avimade an förjtra har nya dimensioner tagits fram. Nya beräknade dimensioner för kullverten sammanfattas i figur 8-10 nedan.



Figur 8. DR-gränns till Mätarsvagen

Dalvägen 7: Den dagvattenledningsdiameter som minskas från 1,2 m till 1 m från den gamla övergångslinjen innebär den befintliga trumman (som överföras) till den nya övergångslinjen från diket efter den förberäda trumman benämnas dimensionering vara 1,2 m.

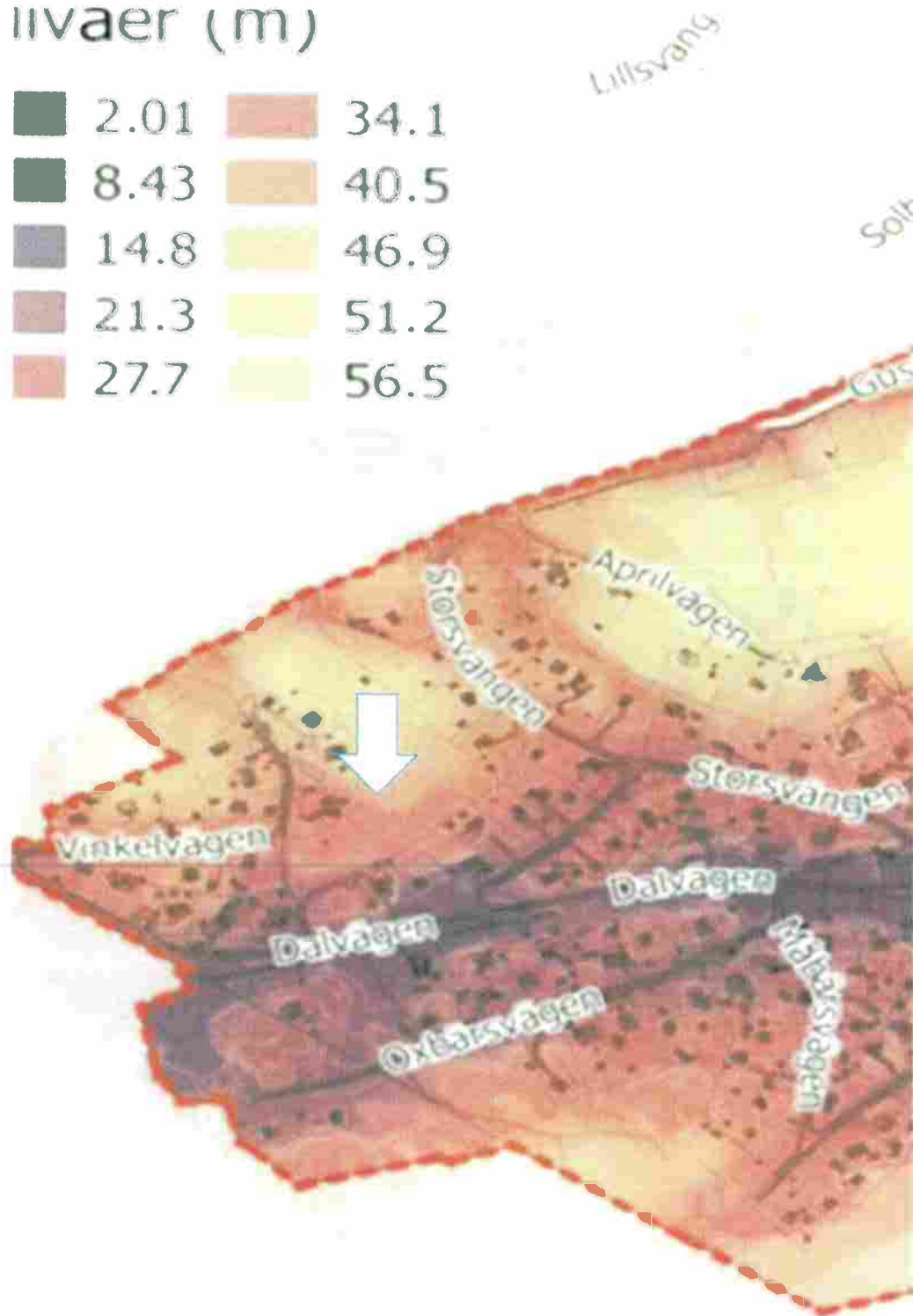
Ängsängarna mellan avfylla och befintliga trumman samt till avfylla och kullvert (diameter D1000) och till befintliga trumman som ligger ca 0,2 m över den befintliga trumman värfängång. Anslutningen ska göras över diket som det och kullverten värfylla om Dalkarlsvagen ska till 0,8 m över till Mätarsvagen och värfylla från avfylla om givande områden. Diket ska samt genom den befintliga trumman som förhålls om överledet 1,4 är till kullverten.



Pilen pekar mot Backeböl 1:646. Ramboll dikeslösning löser inte Backeböl 1:646 nord östra hörn. Där forsar vatten och jorden eroderar vid höga vattenflöden. Detta är inget som Rambolls tagit med.

llivaer (m)

■ 2.01	■ 34.1
■ 8.43	■ 40.5
■ 14.8	■ 46.9
■ 21.3	■ 51.2
■ 27.7	■ 56.5



Pilen pekar på lägsta punkt som vattnet strömmar från höjderna ner mot Backeböl 1:646 nord östra hörn. Där forsar vatten och jorden eroderar vid höga vattenflöden. Detta är inget som Rambolls tagit med i sin utredning av dagvattnet.