

2023-03-22

## FÖRSLAG TILL YTTRANDE

KFKS 2011-00225

Mark- och miljööverdomstolen

### Yttrande i mål nr P 6571-22

Kommunstyrelsen, Nacka kommun, nedan kommunen, har förelagts att yttra sig i mål P 6571-22 varför kommunen anför följande.

#### Inställning

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

#### Yttrande

##### Grunder

Mark- och miljööverdomstolen har förelagt kommunen att yttra sig över 7 inkomna överklaganden. Kommunen vill inledningsvis hänvisa till det som tidigare anförts i mark- och miljödomstolen. För övrigt lämnar kommunen följande yttrande med anledning av föreläggandet.

#### Ägare till fastigheten [personuppgift borttagen] (Aktbilaga 8)

##### Klaganden har synpunkter på placering av gemensamhetsanläggning för dagvatten på fastigheten

Kommunen vidhåller att regleringen av g<sub>2</sub>-områden på enskilda fastigheter är nödvändig för att klara dagvattenhanteringen inom enskilda fastigheter och att regleringen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning.

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

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

Vad gäller fastigheten [personuppgift borttagen] har bedömningen gjorts att på grund av fastighetens topografiska förutsättningar, storlek och att prickmarken är företrädesvis i kantområden på fastigheten som enligt detaljplanens bestämmelser ändå inte får bebyggas, så innebär g<sub>2</sub>-området inte en större olägenhet än vad som få accepteras. Bedömningen är även att g<sub>2</sub>-området behövs för att fastigheten inte ska riskera att översvämmas av vatten från högre liggande fastigheter. Det ligger inom ramen för kommunens handlingsutrymme.



Figur 1. På den vänstra bilden redovisas g<sub>2</sub>-området med grön färg, på den högra redovisas hur detta regleras på plankartan med prickad mark och beteckningen g<sub>2</sub>

Beteckningen  $g_2$  innebär att mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenändamål. Detaljplanen reserverar således mark för gemensamhetsanläggningar och möjliggör skapande av framtida gemensamhetsanläggningar inom berörda fastigheter. Kommunen har bedömt det nödvändigt att säkerställa gemensamhetsanläggningar för dagvattenändamål på enskilda fastigheter, där så behövs, för att säkerställa att marken är lämplig för föreslagen användning bostadsändamål samt för att underlätta detaljplanens genomförande. Nödvändiga gemensamhetsanläggningar bildas efter behov samt prövning vid detaljplanens genomförande. Ingående fastigheter och kostnader beslutas i en framtida lantmäteriförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

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

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

I avvägningen mellan intrånget på de enskilda fastigheter som berörs av åtgärden och behovet av att säkerställa att bebyggelsen blir lämplig utifrån dagvatten och skyfall samt att enskilda fastigheter inte ska översvämmas bedöms det senare väga tyngre. Kommunen vidhåller därmed att  $g_2$ -område med prickmark är en nödvändig åtgärd.

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

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

Avstyckningarna och bebyggelseområdena ligger utspridda inom området. Flertalet områden med flerbostadshus och/eller radhus har dock placerats längs de lokala huvudvägarna och uppsamlingsvägarna för att de vägarna ska ha högre kapacitet för att kunna klara den ökade trafikmängden. Jämfört med dagens situation kommer biltrafiken inom området att öka. Dock höjs vägstandarden inom alla vägar i området och gång- och cykelvägar byggs ut. Vidare har korsningspunkter setts över och kommer att förbättras vilket gör att framkomligheten och trafiksäkerheten på vägarna ökar. Bedömningen är att fler kommer att gå och cykla då säkra gång- och cykelvägar finns utbyggda inom området. Kommunen vidhåller att den ökade förtätningen kan klaras med den något högre kapacitet i vägnätet som planförslaget innebär. Utgångspunkten vid projektering har varit en stor anpassning till områdets fysiska förutsättningar så att intrång på fastigheter i möjligaste mån försökt undvikas. Kommunen arbetar för att Dalvägen ska förlängas till Boovägen för att ytterligare förbättra trafiksituationen och avlasta vägarna inom området.

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

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

Ett av målen med planprogrammet för sydöstra Boo och de efterföljande detaljplanerna är att tillgodose behovet och det allmänna intresset av bostäder i kommunen. I planprogrammet föreslås förtätning i denna del av planområdet. Den föreslagna minsta fastighetsstorleken för [personuppgift borttagen] har bedömts utifrån fastighetens förutsättningar rörande storlek, topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Kommunen vidhåller utifrån fastighetens storlek och beskaffenhet att det är lämpligt att möjliggöra för två fastigheter med var sin byggrätt för huvudbyggnader, på den aktuella fastigheten. Vid avvägningen mellan den berörda fastighetsägarens intresse av egendomsskydd och kommunens mål att tillgodose behovet och det allmänna intresset av bostäder i kommunen, innebär detaljplanen enligt kommunen varken en oskälig börda för den enskilde fastighetsägaren eller utgör en oproportionerlig inskränkning av dennes egendomsskydd. Kommunen vill framhålla att detaljplanen möjliggör att fastigheten kan styckas, men att den inte är tvingande i det avseendet.

### **Ägarna till två av fastigheterna i området (Aktbilaga 3, 13)**

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

I Nacka kommuns översiktsplan (2018) anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus men också grupphus i området för sydöstra Boo. ”Enligt gällande och kommande detaljplaner beräknas området kunna bebyggas med ytterligare 400-500 bostäder, i huvudsak i form av friliggande småhus men även som gruppbyggda småhus eller mindre flerbostadshus på

befintliga fritidshustomter.”. I planprogrammet för Sydöstra Boo (2012), som togs fram för att vara vägledande för kommande planering, föreslås cirka 200–300 bostäder tillkomma inom programområdet samt att bland annat bostäder utöver det ska utredas i bullerstörda lägen.

Idag finns cirka 700 fastigheter inom programområdet Sydöstra Boo. I de fyra detaljplanerna Mjölkudden – Gustavsviks gård, Galärvägen, Solbrinken – Grundet och Dalvägen – Gustavsviksvägen föreslås sammanlagt att cirka 480 bostäder kan tillkomma, vilket innebär en ökning om totalt cirka 180 bostäder i jämförelse med antalet bostäder som föreslogs i planprogrammet. Det beror på att de bullerstörda lägena visade sig kunna planeras på sätt att de också kunde innehålla nya bostäder, se nedan.

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

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

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

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

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

utredningsområden vilket är en stor del av ökningen av föreslagna bostäder i jämförelse med planprogrammet.

*Fastighetsindelning inom området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen*

Minsta fastighetsstorlek varierar inom planområdet efter områdets olika förutsättningar och planprogrammets inriktning. Fastighetsstorlekar inom stora delar av området varierar mellan 900 - 1200 kvadratmeter beroende på läge och förutsättningar. Vad gäller fastighetsstorlekar har kommunen bedömt dessa utifrån respektive fastighets förutsättningar som till exempel topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. I vissa fall, främst i anslutning till kollektivtrafikstråk, har kommunen gjort bedömningen att det är möjligt och lämpligt med mindre fastighetsstorlekar än 900 kvadratmeter. Kommunen vidhåller även att det fortsatt är lämpligt att möjliggöra för två bostadslägenheter per huvudbyggnad, för att exempelvis tillåta generationsboende.

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

**Ägare till fastigheten [personuppgift borttagen] (Aktbilaga I, 20-24, 26, 29, 31, 33)**

**Klagande vill ej ha infart från Dalvägen**

Kommunen konstaterar att servitut för tillfartsväg via angränsande naturmark saknas.

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

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

Fastigheten [personuppgift borttagen] bildades genom avstyckning år 1942, akt 01-BOO-836, Länsstyrelsen, dåvarande Lantmäterimyndigheten. Samtidigt till förmån för fastigheten bildades servitut för väg, se utdrag ur förrättningsakt nedan, bilaga 2a. Servitutet bildades till förmån för samtliga avstyckade fastigheter i samma förrättning.

Servitutstexten lyder:

*”Rätt att begagna styckningsfastigheten tillhörig mark, som enligt fastställda byggnadsplanen eller i stället den ändrade plan eller de nya planer som kan bli i vederbörlig ordning fastställda, avsätta eller komma att avsättas till gatumark och allmänna platser”*



### *Tolkning av servitutet*

För området vid tidpunkten för avstyckningen gällde byggnadsplan, 01-BOO-823, se bilaga 2b. Det är tydligt enligt kommunen, att syftet med servitutet är att [personuppgift borttagen] har rätt att nyttja mark som i dåvarande byggnadsplan är planlagd som gatumark för gata. Andra allmänna platser får inte nyttjas för gata. Byggnadsplanens plankarta redovisar tydligt vilket område som är avsatt för gatumark, nuvarande Dalvägen, se bilaga 2b för gällande byggnadskarta, och teckenförklaring. [Personuppgift borttagen] har också direktkontakt mot gatumarken, Dalvägen, varför det också tydligt är ett bevis på att det är Dalvägen som servitutet avser.

### *Ut-/infart enligt detaljplanen*

På dom tidigaste flygfotona som kommunen har över fastigheten [personuppgift borttagen], som är från år 1958 respektive år 1968 syns ut-/infart mot Dalvägen, se bilaga 2c. Detta visar att det har anlagts en ut-/infart mot Dalvägen i enlighet med servitutet och att denna också har använts under många år. I dagsläget är det denna som är den officiella då brevlådan är placerad vid denna och även sophämtningen sker från denna del av fastigheten, se bild nedan. Kommunen menar att detaljplanen, vad gäller ut-/infart bekräftar gällande rättsliga förhållanden och det servitut som finns. I en avvägning mellan det allmänna intresset av att en väg inte ska skära igenom ett värdefullt naturområde och det enskilda intresset av att ha en väg igenom detta område, så menar kommunen att det allmänna intresset väger över, särskilt då gällande rätt till ut-/infart mot Dalvägen befästs.



Figur 2. Foto på fastighetens ut-/infart till Dalvägen.

## **Ägare till fastigheten [personuppgift borttagen] (Aktbilaga 11, 12, 38)**

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

Hela prickmarkerade zonen inom kvarteret är vegetationspartier som utgör en så kallad spridningskorridor för flora och fauna.

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

Inventering av värdefulla träd och sammanhängande vegetationspartier för spridningssamband har utförts och dessa ligger till grund för plankartans n-områden. Inventeringen finns inte som något separat PM eller motsvarande utan som en handskissad underlagskarta, gjord av kommunens naturvårdsintendent. Resultatet av inventeringen finns bland annat redovisat på till planförslaget tillhörande illustrationsplan. Redovisade naturområden avses att bevaras som naturmark med en försiktig gallring där så behövs. Inom n-områdena gäller att ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 m eller större mätt 1,3 m ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemiskträdsjukdom få fällas. På plankartan är marken även markerad med prickar vilket innebär mark där byggnad inte får uppföras. Syftet med bestämmelserna är att inom privatägda fastigheter bevara vegetationspartier som har betydelse för spridningssamband av flora och fauna.

Kommunen vidhåller att en rimlig och korrekt avvägning har gjorts mellan det allmänna intresset att värna spridningskorridoren och det enskilda intresset att fritt kunna disponera över denna del av fastigheten.

## **Ägare till fastigheten [personuppgift borttagen] (Aktbilaga 2, 29, 30, 31, 37)**

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

Ett av målen med planprogrammet för sydöstra Boo och de efterföljande detaljplanerna är att tillgodose behovet och det allmänna intresset av bostäder i kommunen. I planprogrammet



föreslås förtätning i denna del av planområdet. Den föreslagna minsta fastighetsstorleken för [personuppgift borttagen] har bedömts utifrån fastighetens förutsättningar rörande storlek, topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Kommunen vidhåller, i likhet med angränsande fastigheter inom samma kvarter utmed Dalvägen och i enlighet med beslutat detaljplaneprogram, att det är lämpligt att möjliggöra för två fastigheter med var sin byggrätt för huvudbyggnader, på den aktuella fastigheten. Detaljplanen innebär vidare inte att fastighetsägaren till [personuppgift borttagen] med tvång ska avstå sin egendom till det allmänna eller innebär en inskränkning av användningen av mark eller byggnad. Kommunen vill särskilt framhålla att detaljplanen möjliggör att fastigheten kan styckas, men att den inte är tvingande i det avseendet.

Kommunen har utformat detaljplanen med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Vid avvägningen mellan den berörda fastighetsägarens intresse av egendomsskydd och kommunens mål att tillgodose behovet och det allmänna intresset av bostäder i kommunen, innebär detaljplanen enligt kommunen inte en oskälig börda för den enskilde fastighetsägaren och utgör inte en oproportionerlig inskränkning eller otillåten överträdelse av dennes egendomsskydd.

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

### **Ägare till fastigheten [personuppgift borttagen] (Aktbilaga 7, 26)**

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

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

Avseende synpunkten att fastigheterna [personuppgift borttagen] och [personuppgift borttagen] är ihopblandade har det i granskningsutlåtandet blivit en felskrivning på ett ställe, men planbeskrivningen är korrekt. [Personuppgift borttagen] är en större fastighet som planläggs både för naturmark, vägar och bebyggelse.

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

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

Under samrådsperioden (samråd 2) har fastighetsägaren haft önskemål om bebyggelse av flerbostadshus på fastigheten. Under granskningsperioden har fastighetsägaren framfört synpunkter på gatukostnadsutredningen och förslaget andelstal. På grund av detta andelstal så

ville fastighetsägaren dra tillbaka förslaget till utökad byggrätt för fastigheten och i stället behålla de rättigheter som fastigheten har i dagsläget.

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

Med hänvisning till kommunens mål att tillgodose behovet och det allmänna intresset av bostäder i kommunen samt att den aktuella fastigheten har bedömts lämplig för flerbostadshus utifrån de förutsättningar som angivits ovan vid bemötande av kritik mot förtätning, anser kommunen att en rimlig avvägning har gjorts mot det enskilda intresset av egendomsskydd. Detaljplanen innebär, enligt kommunen, inte en oskälig börda för den enskilde fastighetsägaren och utgör inte en oproportionerlig inskränkning eller otillåten överträdelse av dennes egendomsskydd. Som ovan nämnts var dessutom kommunen och fastighetsägaren överens om regleringen av fastigheten inför antagandet av detaljplanen. För övrigt kan nämnas att det är valfritt att utnyttja byggrätten.

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

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

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

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

Detaljplanen har tagits fram med utgångspunkt i kommunens detaljplaneprogram för Sydöstra Boo, antaget 2012. Som underlag till detaljplaneprogrammet finns utredningen Grönstruktur Sydöstra Boo, som bland annat baseras på en tidigare utredning av naturvärden kopplade till ädellövträd, samt kommunens Grönstrukturprogram. Programmet anger att det inom programområdet finns rester av värdefulla naturtyper såsom ädellövskog med ek, strandskog och äldre barrskog. I programmet finns identifierade stråk av ädellövträd, främst ek, som avses bevaras och skyddas i så stor utsträckning som möjligt i kommande detaljplaner. Majoriteten av dessa ädellövträdstråk finns på enskilda fastigheter. Under planarbetet har planområdet besökts av kommunens naturvårdsintendent. De områden som bedöms ha störst naturvärde och värde för landskapsbild, utifrån bedömning av naturvårdsintendenten och tidigare underlag, har

skyddats med trädfällningsförbud på plankartan. Värdefulla träd har mätts in som en del av arbetet med förprojektering av vägar och annan allmän plats, vilket bland annat redovisas i till planen hörande underlag ”PM, Fördjupad Förstudie för Södra Boo, Dalvägen – Gustavsviksvägen, Nacka kommun, Projekt 9420, 2014-11-14” WSP.

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

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

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

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

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

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

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

### Länsstyrelsens överprövning

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

/Namn Namn/  
Kommunstyrelsens ordförande  
Nacka kommun

/Namn Namn/  
Stadsutvecklingsdirektör  
Nacka kommun

Bilagor:

- Bilaga 1: Protokollsutdrag från kommunstyrelsen i Nacka kommun, 2023-04-03
- Bilaga 2: Servitutsutredning för Backeböl 1:646, bilaga 2a-2c