



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2

2019-12-04

Dnr KFKS 2011/225-214

Projekt 9420

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2

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

Planenheten november 2019

#### 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 på trafikbulerstörd mark föreslås mot Värmdöleden, som kan innehålla lokaler med en bruttoarea på totalt cirka 4000 kvadratmeter. 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 det andra samrådet (samråd 2) inkom synpunkter från ett fåtal remissinstanser, några föreningar samt från fastighetsägarna till 95 av planområdets cirka 210 fastigheter. Synpunkterna från remissinstanserna har behandlat 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 behandlat förtätningsgraden, huvudmannaskap för allmän platsmark samt vägförbindelsen mellan Söderled och Kornettvägen.

Efter att planförslaget varit på samråd 2 har en skyfallsanalys tagits fram. En fastighetskonsekvensbeskrivning har tagits fram, som en handling tillhörande detaljplanen. Förtätningsgraden har omarbetats, så att den föreslagna förtätningen nu ligger mellan det lägre och det högre alternativet från 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 naturmarksområdet norr om Bergbrinken med fornlämningar inom planområdet tagits bort från planområdet. Detta område kommer även fortsättningsvis vara planlöst och ägas och förvaltas av Gustavsviks Ekonomiska Förening. Vägkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen medger endast gång- och cykeltrafik, i det omarbetade förslaget. Planområdets avgränsning har justerats, dels genom att det norra naturmarksområdet inte längre ingår, dels har förskoletomtens gräns mot naturmark dragits tillbaka något i väster.

## **Innehållsförteckning**

|  |    |
|--|----|
| Planförslagets syfte och innehåll samt bakgrund                  | 3  |
| Samrådet   | 4  |
| Inkomna synpunkter   | 4  |
| Viktiga och återkommande synpunkter sammanfattade                | 5  |
| Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter | 8  |
| Inkomna synpunkter från föreningar och företag                   | 31 |
| Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet         | 33 |
| Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet      | 66 |
| Ändringar efter samråd   | 69 |

## Planförslagets syfte och innehåll

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.

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 på trafikbullerstörd mark föreslås mot Värmdöleden, som kan innehålla lokaler med en bruttoarea på totalt cirka 4000 kvadratmeter. 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.

## Bakgrund

Detaljplaneprogram för sydöstra Boo, antaget av Kommunstyrelsen 2012, utgör underlag för detaljplaneringen. Förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen i Boo har upprättats utifrån dessa förutsättningar.

Den 28 maj 2012 § 137 antog kommunstyrelsen startpromemoria för området Dalvägen – Gustavsviksvägen. Under vintern 2012/2013 genomfördes kvartersdialoger. Alla fastighetsägare inom planområdet var då inbjudna till dialog och information om kommande planarbete. Syftet med kvartersdialogerna var bland annat att diskutera hur enskilda fastigheter kan utformas med avseende på bland annat eventuell avstyckning, dagvattenhantering och skydd av vegetation. Några fastighetsägare nämnde att de har problem med mycket dagvatten på tomtarna. Det var även relativt många som skulle vilja stycka sin tomt om de får möjlighet till detta.

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 samrånstiden kom det in synpunkter bland annat beträffande fördelningen av kostnader, gatornas standard samt föreslagna avstyckningar och förtätningar med parhus, radhus och flerbostadshus. En grupp boende i området förordade en generell lägre förtätningsgrad medan enskilda fastighetsägare/mindre byggaktörer förordade en högre förtätning på en eller flera fastigheter. Mot bakgrund av att 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. Synpunkterna från samråd 1 har bemötts i två samrådsredogörelser för den högre respektive lägre förtätningsgraden, upprättade 2018-11-08.

## Samrådet

Samråd 2 om de två alternativa förslagen till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen pågick under tiden 12 november till 19 december 2018 (ca 6 veckor), under samma tid skedde samråd för förslag till gatukostnadsutredning Gustavsvik. Planhandlingarna har under samrådstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och Nacka Forum. De har även publicerats på kommunens hemsida.

Fastighetsägarna och övriga berörda kallades till ett samrådsmöte i form av ”öppet hus” i Boo gårds skola den 28 november 2018. Samrådsmötet behandlade både förslag till detaljplan och gatukostnadsutredning. Totalt deltog ett hundratal privatpersoner samt representanter från kommunen.

Under samrådsmötet gavs tillfälle för berörda fastighetsägare och övriga att ställa frågor om de presenterade förslagen till detaljplan och gatukostnadsutredning. Detaljplanens samrådsredogörelse (detta dokument) innehåller endast de synpunkter eller delar av synpunkter som är relaterade till detaljplanen. Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter på gatukostnader redovisas inte i denna samrådsredogörelse utan hänvisas till exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Gustavsvik (Dnr KFKS 2014/824-258).

Synpunkter som berör angränsande detaljplaner, Mjölkudden-Gustavsviks gård dnr KFKS 2014/94-214, Solbrinken-Grundet dnr KFKS 2015/665-214 och Galärvägen dnr KFKS 2013/660-214, redovisas inte i denna redogörelse utan sammanfattas och bemöts i respektive detaljplan.

## Inkomna synpunkter

Inledningsvis redovisas yttranden från remissinstanser sedan de mest viktiga och återkommande synpunkterna sammanfattat. Därefter redovisas varje inkommet yttrande för sig. De redovisas i ordningen kommunala nämnder, myndigheter, föreningar och fastighetsägare. De inkomna yttranden har först sammanfattats, därefter följer planens bemötande som redovisar om synpunkterna lett till någon ändring eller inte.

## Yttranden under samråd

Yttranden från remissinstanser som har eller inte har synpunkter redovisas nedan.

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Boo hembygdsförening
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Polisen

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Fritidsnämnden
- Natur- och trafiknämnden
- Kulturnämnden
- Nacka vatten och avfall AB
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Nacka miljövårdsråd
- Boo Miljö- och Naturvänner Naturskyddsföreningen i Nacka
- Skanova

### **Viktiga och återkommande synpunkter sammanfattade**

#### *Skyfall, dagvatten och geoteknik*

Länsstyrelsen anser att det inte framgår att ett 100-årsregn med klimatfaktor beaktats vid dimensioneringen av åtgärder och förslag till planbestämmelser i nu aktuellt planförslag. Kommunen behöver tydligare redovisa hur vattnet rinner och var det tar vägen och ansamlas vid 100 års regn med klimatfaktor 1,25. Viktigt att beakta för kommunen är att vattnet inte får avrinna så att övriga byggnader och viktig infrastruktur utanför planområdet blir översvämmade. Kommunen ska även beakta de lågpunkter som finns i planområdet.

Kommunen vill framhålla att en ny skyfallsanalys för planerad bebyggelse har tagits fram. I skyfallsanalysen har man räknat med 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Skyfallsanalysen visar att vattnet inte avrinner så att övriga byggnader och viktig infrastruktur utanför planområdet blir översvämmade. Kommunen har även beaktat de lågpunkter som finns i planområdet. Höjden i planbestämmelsen b, som reglerar att byggnadens konstruktion inte ska skadas vid höga vattenflöden, har justerats på flera fastigheter.

Länsstyrelsen är tveksam till om det är möjligt att i detaljplanen kräva att minst 50 % av fastighetens landareal ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras. Detta eftersom marken i många av de högre belägna fastigheterna i området huvudsakligen består av berg i dagen eller mycket tunna jordlager och därmed redan är naturligt hårdgjorda. Länsstyrelsen rekommenderar därför att kommunen försäkras om att de planerade dagvatten-åtgärderna är tillräckliga även utan önskad fördröjning inom kvartersmark.

Att behålla bestämmelsen om att högst 50 % av fastighetens landareal inom kvartersmark inte får hårdgöras motiveras av slutsatserna från dagvattenutredningen, som visar att det är krav som är möjligt att uppnå. I dagvattenutredningen har hänsyn tagits till nuvarande markbeskaffenhet. Enligt plankarta står följande ”Vid nybyggnation får maximalt 50% av fastighetens landareal hårdgöras”. Denna mening innebär att det är först vid en exploatering och uppförande av nya byggnader som bestämmelsen om max 50 % blir aktuell. Så länge en fastighetsägare inte söker bygglov och upprättar en ny byggnad så ställs inga krav på max 50 % hårdgörandegrad. Överskottsvattnet från kvartersmark beräknas kunna hanteras inom allmän platsmark. Planbestämmelsen som reglerar max 50 % hårdgörandegrad tillsammans med reglering av g-områden (gemensamhetsanläggning för dagvattenändamål) samt krav på fördröjningsmagasin utgör endast ett komplement till

planerade allmänna anläggningar på allmän platsmark. Kommunen vill förtydliga att hårdgörande innebär att den är utförd av mänsklig kraft och inte innefattar befintligt berg eller tunt lager av jord på kvartersmark. Kommunen vill med planbestämmelsen öka möjligheten till fortsatt fördröjning och infiltration där det är möjligt. Detta medför i sin tur ökad möjlighet till att nå god ekologisk och kemisk status i vattenförekomsten Baggensfjärden.

Länsstyrelsen vill att kommunen tydligt ska utreda att ras och skred inte kan inträffa i planområdet och att eventuella åtgärder/restriktioner ska föras in i planbeskrivningen samt plankarta. Enligt PBL åligger det kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för ras och skred.

Ett PM gällande geoteknik har tagits fram som hanterar risk för ras och skred, planbeskrivningen har kompletterats med vilka åtgärder som behövs. Kommunen har även i detaljplanen bland annat begränsat möjligheten att uppföra nya byggnader på mark som inte bedömts lämpliga för bebyggelse. Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med att det inom b betecknade områden krävs att särskild hänsyn ska tas till grundläggningen för att uppfylla plan- och byggförordningens krav enligt kapitel 3 § 7 samt plan- och bygglagens krav på tekniska egenskaper enligt kapitel 8 § 4.

Enligt PM Geoteknik behövs erforderliga geotekniska undersökningar och utredningar utföras inom kvartersmark, samt där behov visar sig föreligga, även förstärkningar av fastighetsmarken. Detta gäller:

- Nya byggnader och uppfyllningar på fastigheter längs Dalvägen.
  - Nya byggnader och uppfyllningar på fastigheter i lågområdet söder om Dalvägen och öster om Hasselvägen.
- Ny byggnad på Baggensvägen

För vissa fastigheter i området enligt ovan kan det krävas särskilda grundläggningstekniker anpassade till platsens förutsättningar, vilket hanteras i bygglovskedet. Dessa fastigheter är även betecknade med b i plankartan. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att marken är lämplig för planerad bebyggelse.

#### *Vägstandard och snöupplag*

Natur- och trafiknämnden har synpunkter angående vägbredder under samrådsskedet och kan konstatera att i det andra samrådet är vissa vägar nu är 3,5 m vilket är smalare än under det första samrådet. Nämnden vidhåller sin tidigare synpunkt att lokalgatornas bredd är för smal för att exempelvis en bil och en sopbil ska kunna mötas och att detta innebär begränsad framkomlighet - speciellt vintertid. Nämnden efterfrågar tillräckligt med sidoområden för snöuppläggning utmed vägarna.

Vägstandarden följer den så kallade ortens sed för förnyelseområden, där vägområdena har anpassats till områdets förutsättningar med hänsyn till topografi och befintlig bebyggelse, med minsta möjliga intrång. Vägområdena (det vill säga körbana inklusive sidoområden) är relativt breda, medan körbanorna varierar mellan 3,5 och 4,5 meter med mötesplatser. Sidoområdena utmed vägarna avses vintertid kunna fungera som snöupplag. I anslutning till naturmark kan större upplag anordnas.

### *Fastighetskonsekvensbeskrivning*

Lantmäterimyndigheten efterfrågar en fastighetskonsekvensbeskrivning som redovisar konsekvenser för fastighetsägarna.

En fastighetskonsekvensbeskrivning för aktuellt planförslag har tagits fram. Planbeskrivningen har justerats avseende konsekvenser för fastighetsägare och beskrivningen utgör en handling hörande till detaljplanen.

### *Förtätningsgraden inom bostadsområden*

Flera ägare till fastigheter i planområdet har haft synpunkter på förtätningsgraden. Det är cirka hälften vardera, av de som skickat in synpunkter, som förordar den lägre förtätningen respektive den högre förtätningen. Flera fastighetsägare anser att villafastigheters storlek ska vara minst 900 kvadratmeter, att alla villafastigheters huvudbyggnad högst får innehålla två bostadslägenheter samt att det bör vara en maximal byggnadshöjd för flerbostadshus och radhus.

Förtätningens omfattning har omarbetats, så att den föreslagna förtätningen nu ligger mellan det lägre och högre alternativet. 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. De föreslagna minsta fastighetsstorlekarna har bedömts utifrån respektive fastighets förutsättningar som till exempel topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Planförslaget innefattar bestämmelse om högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. Föreslagna byggnadshöjder har bland annat anpassats efter lämplig hustyp och topografi.

### *Huvudmannaskap för allmän platsmark*

Flera ägare till fastigheter i planområdet och Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening har yttrat önskan om fortsatt rådighet och förespråkar enskilt huvudmannaskap på föreningens naturområden.

En detaljplan reglerar allmän platsmark och kvarterersmark, där allmän platsmark (vägar, park- och naturmark) kan ha antingen kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Att vara huvudman innebär att vara ansvarig för markens och anläggningarnas förvaltning. Grundprincipen i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark när ett område permanentas och förtätas. För enskilt huvudmannaskap krävs att särskilda skäl uppfylls, vilket kommunen bedömer att detta område inte uppfyller. Kommunen har också tillfrågat lantmäterisakkunnig som menar att det saknas stöd i anläggningslagen för att genomföra den förrättning som i så fall skulle krävas för den enskilda förvaltningen av naturområdet. Kommunen bedömer därmed att delat huvudmannaskap i planen, med kommunalt huvudmannaskap på vägar och enskilt huvudmannaskap på naturområden, inte är lämpligt.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur

detaljplaneförslaget. Detta innebär att föreningen kommer att ha fortsatt rådighet över naturområdet, ansvara för att hålla det tillgängligt och förvalta naturen.

Planförslaget förutsätter att all övrig allmän platsmark övergår i kommunalt huvudmannaskap eftersom det inte finns särskilda skäl enligt Plan- och bygglagen för enskilt huvudmannaskap. De andra naturområdena inom planområdet behöver ha kommunalt huvudmannaskap och ingå i planområdet eftersom de bedöms utgöra viktiga sammanhängande gångförbindelser till viktiga målpunkter. De utgör även viktiga grönstråk för rekreation och spridningskorridor för flora och fauna och är därmed av allmänt intresse. Naturområdet som utgår ur planområdet kommer främst att nyttjas av de närboende och därmed vara av mindre allmänt intresse.

#### *Väggkoppling mellan Söderled och Kornettvägen*

Flera ägare till fastigheter, främst utanför planområdet, motsätter sig en sammankoppling mellan Söderled och Kornettvägen för biltrafik. De anser att om det enbart blir en cykelväg mellan Kornettvägen och Söderled behövs inte den av kommunen föreslagna breddningen av vägar, trottoar och släntintrång i samma utsträckning. Kommunen bör se över det förändrade behovet och därmed bör kostnaderna minska drastiskt. Fastighetsägarna har redan fullt fungerande tillfarter till sina fastigheter. De boende har således inte något konkret behov av nya vägar. En sammankoppling mellan Söderled och Kornettvägen kommer att ge ökad trafikmängd på flertalet vägar i området och bidra till minskad trafiksäkerhet. Eftersom Dalvägen ska bli huvudgata när den förlängs till Boovägen, behövs endast en gång- och cykelväg. Med detta försvinner även behovet av trottoarer, breddning av väg och nödvändig markinlösen längs med till exempel Kornettvägen och Roddarvägen, vilket minskar kostnaderna.

Väggkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen medger endast gång- och cykeltrafik i det omarbetade förslaget.

#### *Skyddsbestämmelser, prickad mark och släntintrång*

Flera ägare till fastigheter i planområdet har synpunkter på punktprickad mark (mark som inte får bebyggas) som avser skyddsbestämmelser för skyddsvärda träd och vegetation. Fastighetsägare har även synpunkter på släntintrång av tomtmark. Vissa gator blir berörda av släntintrång, för att jämna ut nivåskillnader och ordna infarter och för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området.

Avgränsningen av punktprickad mark för skyddsvärda träd och vegetation samt markinlösen har justerats i detaljplanen för några fastigheter.

### **Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter**

1. **Kommunstyrelsen** tillstyrker detaljplanens samrådsförslag och förordar alternativ 2 med den högre förtätningen. Båda samrådsförslagen har utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun. Däremot finns vissa delar som kan behöva utvecklas och tydliggöras i syfte att öka handlingsutrymmet.

Samrådsförslaget bidrar till kommunens mål för bostäder och arbetsplatser samt till uppfyllandet av skolbehovet i kommundelen sydöstra Boo. Både det lägre och det



högre alternativet bidrar till kommunens mål för bostäder och arbetsplatser samt till uppfyllandet av förskoleplatser i kommundelen sydöstra Boo. Alternativ 2 bidrar dock i högre grad till bostads målet med fler möjliga bostäder totalt sett och ger även området en större variation av bostadstyper. Vidare möjliggör alternativ 2 ett större kollektivtrafikunderlag till följd av fler boenden i området. Kommunstyrelsen förordar därmed att gå vidare med samrådsförslag alternativ 2.

Kommunstyrelsen anser att byggrätten för förskola skulle kunna få en större utbredning så förskolebyggnaden kan placeras på ett friare sätt eller byggas ut, om sådant behov uppstår, utan att en ny detaljplan behöver tas fram. Av tjänsteskrivelsen inför samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden framgår att genomförandet av detaljplanen bedöms att ge ett mindre underskott. Projektet bör redovisa de förväntade intäkterna, vilka ekonomiska överväganden som gjorts samt vad som skulle krävas för att projektet inte ska gå med underskott. Vidare bör beskrivningen av ekonomin behandla framtida drift- och underhållskostnader av de allmänna anläggningarna, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi.

**Planenhetens kommentar.** Förskoletomtens västra del utgår på grund av mycket dåliga grundläggningsförhållanden och för att bevara värdefull del av naturmarken för groddjur och hackspett. I stället utökas tomten i sin östra del för att en lämplig födosökmiljö för bland annat mindre hackspett inte ska påverkas negativt. Förskolebyggnadens placering och fastighetens avgränsning har justerats, vilket gör att förskolan kommer rymma 120 barn istället för 160. Byggrätten har utformats flexibelt.

Tjänsteskrivelsen kompletteras beträffande ekonomi och framtida drift- och underhållskostnader.

2. **Länsstyrelsen** bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### *Dagvattenhantering*

Länsstyrelsen är tveksam till om det är möjligt att i detaljplanen kräva att minst 50 % av fastighetens landareal ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras. Detta eftersom marken i många av de högre belägna fastigheterna i området huvudsakligen består av berg i dagen eller mycket tunna jordlager och därmed redan är naturligt hårdgjorda. Länsstyrelsen rekommenderar därför att kommunen försäkras sig om att de planerade dagvattenåtgärderna är tillräckliga även utan önskad fördröjning inom kvartermark.

#### *Buller*

Vid korsningen Storvägen och Aprilvägen samt korsningen Gustavsviksvägen och Malmbrinken planeras det två stycken större flerfamiljshus som kommer att agera bullervall för framtida bebyggelse. Det framkommer inte vilka bullernivåer som dessa byggnader kommer att utsättas för. Varken vid fasaden mot den stora vägen eller mot innergården. Enligt Structors bullerutredning ligger de ekvivalenta ljudnivåerna mellan 55–70 decibel. Vidare beskrivs olika exempelritningar hur

framtida kvarter kan se ut men det framkommer inga bullerberäkningar vilket gör det svårt att yttra sig om hur framtida boendemiljö kommer att vara i det aktuella planområdet. Detta behöver således förtydligas till granskningskedet. Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning att basprognosens siffror för år 2040 ska utgöra underlag i beräkning av buller. Om andra siffror används behöver kommunen beskriva och motivera varför detta görs och det måste också framgå att denna prognos är lämplig att använda i planförslaget.

#### *Farligt gods*

Länsstyrelsen bedömer att kommunen ska ta ställning samt visa på att bebyggelsen blir säker för människors hälsa och säkerhet med hänsyn till de transporter som går på Värmdöleden (väg 222) och de konsekvensavstånd som råder vid en olycka med farligt gods.

I planbeskrivningen framgår att skyddsavstånd mellan Värmdöledens körbanekant och bebyggelse/bostäder, regleras genom avstånd och prickmark i plankartan. Två fastigheter finns belägna närmast Värmdöleden (avstånd mindre än 30 meter) med beteckning JK vilket medger att kontor och småindustri får uppföras på platsen. Länsstyrelsen vidhåller synpunkter från samrådsyttrande 6 juli 2015 (dnr 4021-20656-2015) att följande åtgärder behöver säkerställas i planbestämmelser:

- Fasader i obrännbart material eller lägst brandteknisk klass EI 30,
- Glas i lägst brandteknisk klass EW30
- Friskluftsintag riktade bort från vägen
- Utrymningsvägar riktade bort från vägen.

Länsstyrelsen vidhåller även att kommunen ska ta ställning till om ytterligare skyddsåtgärder behövs.

#### *Geoteknik*

De geotekniska utredningarna som har tagits fram till planförslaget studerar främst de vägar som planeras i planområdet. I samrådsredogörelsen nämner kommunen att en översiktlig geoteknisk bedömning har gjorts avseende lämpligheten för planerad bebyggelse, vilket har resulterat i att det inte finns någon risk för ras, skred och sättningar. Det framgår inte hur denna bedömning gjorts eller om det tagits fram en utredning. I aktuella planhandlingar finns inget som styrker kommunens bedömning.

I planbeskrivningen nämner kommunen att markförhållandena inom planområdet varierar mellan berg i dagen och lera. Det nämns även att inom delar av området finns låglänta partier med upp till ca 11 meter med lös lera. Till nästa skede ska kommunen tydligt utreda att ras och skred inte kan inträffa i planområdet och att eventuella åtgärder/restriktioner ska föras in i planbeskrivningen samt plankarta. Enligt PBL åligger det kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för ras och skred. I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter samt eventuella restriktioner ska skrivas in som planbestämmelse. Kommunen behöver tydligt motivera om de bedömer att marken är lämplig för planerad bebyggelse. De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till.

### *Översvämning och skyfall*

Kommunen har i planbeskrivningen nämnt att översvämningsytor finns i planområdet för kraftiga regn och i plankartan säkerställs detta genom natur och parkområden som omhändertar skyfallsvattnet vid kraftigt regn. Kommunen har i planbeskrivningen skrivit in förslag till åtgärder för ett 5-årsregn med klimatfaktor 1,25. I dagvattenutredning, Ramböll (2018-09-27) anges att det i detaljplanen finns definierat vilka vattennivåer nya byggnader behöver utformas för att klara. Nivåerna baseras på ytavrinningsmodellering av 100-årsregn utförd i tidigare skede. Länsstyrelsen anser att det inte framgår att ett 100-årsregn med klimatfaktor beaktats vid dimensioneringen av åtgärder och förslag till planbestämmelser i nu aktuellt planförslag. Kommunen behöver tydligare redovisa hur vattnet rinner och var det tar vägen och ansamlas vid 100 års regn med klimatfaktor 1,25. Viktigt att beakta för kommunen är att vattnet inte får avrinna så att övriga byggnader och viktig infrastruktur utanför planområdet blir översvämmade. Kommunen ska även beakta de lågpunkter som finns i planområdet.

### *Markföroreningar*

Länsstyrelsen har, förutom deponin, inga uppgifter registrerade om eventuella eller bekräftade förorenade områden inom planområdet. Det kan finnas förorenade massor inom planområdet vilket bör planeras för inför kommande markarbeten. Även äldre asfalt och bärlager bör kontrolleras med avseende på PAH för korrekt hantering.

### *Vatten och avlopp*

Det framgår inte om kommunen har tagit hänsyn till behovet av skyddsavstånd mellan de planerade spillvattenpumpstationerna och bebyggelsen. I genomförandebeskrivningen (s. 33) skriver kommunen att ”Fastighetsägaren ansvarar även för eventuell tryckstegring av vatten inom fastigheten på grund av topografiska skillnader eller byggnadshöjd i förhållande till gata”. Länsstyrelsen är tveksam till om detta, annat än i undantagsfall, är förenligt med 13§ 3 respektive 19 § vattentjänstlagen.

### *Buller*

En förskola för 160 barn föreslås uppföras i den västra delen av planområdet, söder om Dalvägen. Bullerutredningen visar att de ekvivalenta bullernivåerna vid den tilltänkta platsen för förskola ligger på 55–60. I Naturvårdsverket riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik framkommer det att delar av förskolegård/skolgård avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör ha bullernivåer på max 50 dB(A).

### *Transformatorstationer*

Enligt planhandlingarna kommer det att finnas tre transformatorstationer inom planområdet. Det är viktigt att komma ihåg att i direkt anslutning till transformatorstationer blir det elektromagnetiska fältet något förhöjt, men styrkan avtar snabbt med avståndet. Forskning pekar på att det kan finnas en viss risk för leukemi bland barn i befolkningsgrupper som under lång tid exponeras för

magnetiska fält på 0,4  $\mu\text{T}$  (mikrotesla) eller mer.  
WHO rekommenderar maximalt 0,4  $\mu\text{T}$ .

#### *Fornlämningar*

På plankartan behöver markeringen för gravfältet RAÄ-nr Boo 33:1 justeras så att gravfältets utbredning syns tydligt. Informationstexten om fornlämningar behöver justeras så att den stämmer överens med lagbestämmelserna. I texten står det ”kulturminneslagen” istället för ”kulturmiljölagen”. Det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Lagskyddet gäller även området omkring fornlämningen, fornlämningsområdet. Ett eventuellt tillstånd kan var villkorat med krav på arkeologiska åtgärder, t ex undersökning (däremot inte arkeologisk utredning, som redan har gjorts för det aktuella planområdet). Texten på s. 10 om fornlämningarna norr om Bergbrinken – Aprilvägen behöver också justeras. Vid den arkeologiska utredningen påträffades ytterligare tre forntida gravar. RAÄ Boo 33:1 är nu registrerat som ett gravfält med sex gravar. (Boo 33:2 och 33:3 ingår i gravfältet och har överförts till Boo 33:1.)

#### *Formalia*

Gällande reglering av byggnadsteknik för att byggnad ska klara översvämning, framgår det inte i planbestämmelsen om detta endast gäller nya byggnader, eller också befintliga, vilket gärna får förtydligas. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att samråda med kommunens bygglovsavdelning för att säkerställa att denna planbestämmelse och övriga planbestämmelser kommer kunna tolkas korrekt vid tillämpning av detaljplanen.

Gällande höjdsättning av vägarna framgår det inte heller om detta är något som ändras med hänsyn till befintliga förhållanden, vilket bör framgå, då det kan få påverkan för enskilda fastigheter, tex förändrade förhållanden vid översvämning.

#### ***Planenshetens kommentar:***

##### Dagvattenhantering

Att behålla bestämmelsen om att högst 50 % av fastighetens landareal inom kvartersmark inte får hårdgöras motiveras av slutsatserna från dagvattenutredningen, som visar att det är krav som är möjligt att uppnå. I dagvattenutredningen har hänsyn tagits till nuvarande markbeskaffenhet. Enligt plankarta står följande ”Vid nybyggnation får maximalt 50% av fastighetens landareal hårdgöras”. Denna mening innebär att det är först vid en exploatering och uppförande av nya byggnader som bestämmelsen om max 50 % blir aktuell. Så länge en fastighetsägare inte söker bygglov och upprättar en ny byggnad så ställs inga krav på max 50 % hårdgörandegrad. Överskottsvattnet från kvartersmark beräknas kunna hanteras inom allmän platsmark. Planbestämmelsen som reglerar max 50 % hårdgörandegrad tillsammans med reglering av g-områden (gemensamhetsanläggning för dagvattenändamål) samt krav på fördröjningsmagasin utgör endast ett komplement till planerade allmänna anläggningar på allmän platsmark. Kommunen vill förtydliga att hårdgörande innebär att den är utförd av mänsklig kraft och inte innefattar befintligt berg eller tunt lager av jord på kvartersmark. Kommunen vill med planbestämmelsen öka möjligheten till fortsatt fördröjning och infiltration där det är möjligt. Detta medför i sin tur ökad möjlighet till att nå god ekologisk och kemisk status i vattenförekomsten Baggensfjärden.

### Trafikbuller från Värmdöleden

Bullerutredningar har tagits fram för de bullerutsatta fastigheterna vid korsningen Störvägen och Aprilvägen samt korsningen Gustavsviksvägen och Malmbrinken. Bullerutredningarna visar att ny bebyggelse, som utformas med hänsyn till bullersituationen, kan klara bullerkraven. Planbeskrivningen har kompletterats med bullerkartor för aktuella fastigheter.

Kommunen använder fortsatt basprognosen siffror för 2030 i bedömningen.

I trafikbullerutredningen har skillnaden mellan prognosår 2030 och 2040 undersökts. Trafikverkets prognos ligger lägre än den uppräknade som kommunen gjort. Kommunens kontrollräkning visade på en något högre trafikflöde för år 2040. En skillnad på ett antal tusen fordon gör dock en mycket marginell skillnad för bullernivån varför utredningen ligger till grund för detaljplanen. En fördubbling av trafikflödet ökar den ekvivalenta ljudnivån med 3 decibel (dB). Av de erhållna flödena var det minst 17 500 fordon per dygn och riktning och det högsta 22 500 fordon. Skillnaden i totalt trafikflöde motsvarar cirka 1 dB-enhet i ljudnivåskillnad.

### Farligt gods

Kommunen har kompletterat planförslaget med följande skyddsbestämmelserna:

Byggnader inom 50 m från Värmdöledens närmsta körbanekant ska ha eventuella friskluftsintag riktade bort från vägen och ha minst en evakueringsväg som möjliggör utrymning bort från vägen.

Fasad inom 40 m från Värmdöledens närmsta körbanekant och i riktning mot densamma ska vara obrännbar i lägst brandteknisk klass EI 30 och fönster ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30.

Kommunen har tagit ställning till och bedömer att ytterligare skyddsåtgärder inte behövs.

Kommunen vill även framhålla att förslaget är avstämt med Södertörns brandförsvarsförbund.

### Geoteknik

Ett PM gällande geoteknik har tagits fram som hanterar risk för ras och skred, planbeskrivningen har kompletterats med vilka åtgärder som behövs. Kommunen har även i detaljplanen bland annat begränsat möjligheten att uppföra nya byggnader på mark som inte bedömts lämpliga för bebyggelse. Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med att det inom de betecknade områdena krävs att särskild hänsyn ska tas till grundläggningen för att uppfylla plan- och byggförordningens krav enligt kapitel 3 § 7 samt plan- och bygglagens krav på tekniska egenskaper enligt kapitel 8 § 4.

Enligt PM Geoteknik behövs erforderliga geotekniska undersökningar och utredningar utföras inom kvarteretsmark, samt där behov visar sig föreligga, även förstärkningar av fastighetsmarken. Detta gäller:

- Nya byggnader och uppfyllningar på fastigheter längs Dalvägen.
  - Nya byggnader och uppfyllningar på fastigheter i lågområdet söder om Dalvägen och öster om Hasselvägen.
- Ny byggnad på Baggensvägen

För vissa fastigheter i området enligt ovan kan det krävas särskilda grundläggningstekniker anpassade till platsens förutsättningar, vilket hanteras i bygglovskedet. Dessa fastigheter är

även betecknade med b i plankartan. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att marken är lämplig för planerad bebyggelse.

#### Översvämning och skyfall

Kommunen vill framhålla att en ny skyfallsanalys för planerad bebyggelse har tagits fram. I skyfallsanalysen har man räknat med 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Skyfallsanalysen visar att vattnet inte avrinner så att övriga byggnader och viktig infrastruktur utanför planområdet blir översvämmade. Kommunen har även beaktat de lågpunkter som finns i planområdet. Höjden i planbestämmelsen b, som reglerar att byggnadens konstruktion inte ska skadas vid höga vattenflöden, har justerats på flera fastigheter.

#### Markföroreningar

I samband med schaktningsarbeten kommer erforderlig kontroll och eventuellt lämpligt omhändertagande att ske.

#### Vatten och avlopp

Skyddsavstånd har beaktats och uppfylls samt följer nedan rekommendationer: Riktvärden för skyddsavstånd för avloppspumpstationer som betjänar mer än 25 personer är 50 m enligt Boverkets allmänna råd (BAR 1995-5). Avståndet till bebyggelse bör normalt inte understiga 25-30 meter enligt VAV P47 (Svenska Vatten- och Avloppsverksföreningen Publikation 47- Avloppspumpstationer).

Tryck kan inte fås över bassängerna i vattentornen utan att tryckstegra. I en tidig förstudie har tre områden inom planområdet identifierats som möjligt behov av ytterligare tryckstegring, på grund av topografin i förhållande till höjden på vattentornets bassäng. Tre ytor för tryckstegringsstationer har därför reserverats på plankartan (E-område). Behov av tryckstegring utreds vidare i detaljprojekteringen. Skrivelsen i planbeskrivningen gäller endast för enstaka fastigheter.

#### Trafikbuller vid förskolan

Förskolebyggnaden har getts en ny placering upp på berget, på grund av dåliga grundläggningsförhållanden och skyddsvärd natur i västra delen av planområdet, vilket förbättrar bullersituationen. Planerad förskolegårds och förskolebyggnads placering innebär att bullernivåer i huvudsak kommer att ligga under 50 dB(A).

#### Transformatorstationer

Avstånd mellan närmaste bostadsbebyggelse och nätstationer ligger på ett avstånd som ger en exponering mindre än 0,4  $\mu$ T.

#### Fornlämningar

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5, utgår ur detaljplaneförslaget. Detta område kommer fortsatt att vara planlöst och ägas och förvaltas av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF).

#### Formalia

Planbestämmelsen i plankartan har justerats och förtydligats gällande reglering av byggnadsteknik, för att byggnad ska klara översvämning. Den nya lydelsen för planbestämmelsen b är:

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

Kommunen har samrått med kommunens bygglovsenhet för att säkerställa att denna planbestämmelse och övriga planbestämmelser kommer kunna tolkas korrekt vid tillämpning av detaljplanen.

Enligt projekterade vägar och den höjdsättning som planen anger har hänsyn tagits till eventuella översvämningsrisker.

3. **Lantmäterimyndigheten** har följande synpunkter:

- Det bör finnas dokument med konsekvenser för fastighetsägare både för Alternativ 1 och Alternativ 2.
- Information om grundkartan saknas på plankartor 1 och 2 både för Alternativ 1 och Alternativ 2.
- Illustrationskartan redovisar ett antal föreslagna avstyckningar som med nuvarande planbestämmelse (d000) inte går att genomföra t.ex. Backeböl 1:636 (d1800) som enligt fastighetsregistret har areal 2360 kvadratmeter och Backeböl 1:479 (d2400) som enligt fastighetsregistret har areal 2560 kvadratmeter.
- Det finns även fastigheter som kan avstyckas men avstyckningsmöjligheten inte är redovisad på illustrationskartan t.ex. Backeböl 1:676 och 1:674.
- Lantmäterimyndigheten vill erinra om att det i planområdet finns fastigheter med gränser som har ett osäkert läge. De flesta fastighetsgränserna inom planområde har tillkommit genom avstyckningar och ändrats genom sammanläggningar och fastighetsregleringar.
- Det borde framgå i planbeskrivningen att upphävande av områdesbestämmelse OB2 innebär att området som berörs av områdesbestämmelse OB2 blir planlös.
- Konsekvenser för fastighetsägarna som påverkas av denna planbestämmelse (n) borde redovisas i planbeskrivningen.
- På plankartan borde området tydliggöras (t.ex. skrafferas) så att det inte misstolkas att denna är avsett för allmänplats gata.
- Även i rubriken för detaljplanen borde framgå att denna är en detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen i sydöstra Boo, Nacka kommun samt upphävande av områdesbestämmelse OB2.
- Enligt Boverkets vägledning är g-, z- och u bestämmelser administrativa bestämmelser och ska avgränsas med administrativ gräns, inte egenskapsgräns.
- Många av släntområdena i plankartan är svårtolkade då många av dem är mycket små.
- Ska marken med g- reserverat område vara tillgänglig bara för dagvattenledningar eller andra gemensamhetsanläggningar kan bildas t.ex. gemensamhetsanläggning för väg? Planbestämmelsen bör förtydligas och planbeskrivningen bör kompletteras med detta.
- Lantmäterimyndigheten förutsätter att u-områden planlagts för det fall ledningsrätt behöver bildas för kommunala vatten- och avloppsledningar över kvartermark.
- Lantmäterimyndigheten vill framföra att egenskapsgränserna avseende fastighetsstorlek inte styr fastighetsindelningen.
- Planbestämmelsen e1, ”14 % av fastighetsarean” kan vara otydlig i avseende vilken yta som bestämmelsen relaterar till. Det är att föredra att ”av egenskapsområdet”

läggs till istället för landarealen, alternativt ”av fastighetens yta inom egenskapsområdet”.

- Fastigheten 1:477 berörs av planbestämmelsen d5300. Enligt fastighetsregistret har fastigheten areal 2665 kvadratmeter och blir planstridig efter att detaljplanen vinner laga kraft. Samma förutsättningar är för fastigheten 1:779 som berörs av samma planbestämmelse och har areal 2761 kvadratmeter. Om avsikten är att fastigheterna ska ombildas genom fastighetsreglering eller nybildas genom sammanläggning bör förtydligas i konsekvensbeskrivningen.
- Samma problematik med fastigheterna 1:644 och 1:645(Alternativ 2).
- Enligt illustrationskartan kan fastigheten Backeböl 1:50 bebyggas med flerbostadshus. Fastigheten berörs av planbestämmelsen d2450 Enligt fastighetsregistret har fastigheten areal 2445 kvadratmeter och blir och planstridig efter att detaljplanen vinner laga kraft.
- Enligt 4:21 PBL får genomförandetiden inte vara kortare än 5 år och inte längre än 15 år.
- I planbeskrivningen (sid 29 i Alternativ 1 och sid 30 i Alternativ 2) anges att om utbyggnaden av vatten och avlopp m.m. är tagna i drift innan tre år har gått från den dag planen vinner laga kraft kan startbesked för bygglov på kvartermark lämnas tidigare och att genomförandetiden på kvartermark då förlängs att gälla till 15 år från det datum då detaljplanen vann laga kraft. Lantmäterimyndighetens uppfattning är att detta strider mot bestämmelsen om genomförandetiden för kvartermarken.
- Det är oklart hur E-områden är tänkta att genomföras.
- Det bör också förtydligas hur väg fram till E-områdena ska tryggas. Planbeskrivningen bör kompletteras med detta.
- Fastigheten Backeböl 1:126 är anlagd som allmänplats/ P-platser.
- Konsekvenser för fastighetsägare bör framgå i konsekvensbeskrivningen.
- I planbeskrivningen framgår tydligt att fastigheter som t.ex. belastas av släntintrång har rätt till kompensation och att ersättningsfrågan prövas i en lantmäteriförrättning. Att så är fallet även avseende gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt bör förtydligas i planbeskrivningen.
- Det är svårt att få överblick och förstå sammanhanget hur fastighetsägare påverkas och vilka är konsekvenser för fastighetsägare. Fastighetskonsekvensbeskrivningen behöver göras tydligare för att uppfylla 4:33 PBL.
- ”Genom att använda sig av fastighetsindelingsbestämmelser kan frågan prövas redan i detaljplanen. Frågan ska då inte prövas igen vid en efterföljande lantmäteriförrättning”- det var en kommentar och bör inte vara med i planbeskrivningen (Gemensamhetsanläggningar sid 37).
- ”Kommunen kommer ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark inom Backeböl för formellt övertagande av marken från Gustavsviks fastighetsägareförening”. Är det bara formellt övertagande av marken? (Fastighetsrättsliga åtgärder (sid 30)).

### ***Planenhetens kommentar.***

- En fastighetskonsekvensbeskrivning, som utgör en planhandling, har tagits fram för att förtydliga konsekvenser av detaljplanen för respektive fastighet.
- Plankartan har kompletterats med information om grundkartan.
- Plankartan har justerats avseende avstyckningar.



- Fastigheters gränser har inte utretts i planarbetet, vilket gör att gränser behöver utredas i samband med fastighetsbildning, särskilt i fall där avsöndringar eller sammanläggningar har gjorts för länge sedan. Fastighetsägare kan komma att behöva ansöka om en fastighetsutredning i samband med fastighetsbildning eller bygglov.
  - Vattenområde finns inte inom planområdet.
  - Upphävandet av områdesbestämmelser på Värmdöleden ingår inte längre i detaljplanen.
  - Detaljplanen följer den äldre lagstiftningen och vägledning till den, där g-, z- och u-områden fortfarande avgränsas med egenskapsgränser.
  - Mark- och släntintrång redovisas med färglagda ytor i bilagskarta 1 och 2, till fastighetskonsekvensbeskrivningen.
  - g-områden är enbart reserverade för dagvattenändamål, vilket framgår av planbeskrivningen.
  - Samtliga u-områden utgör reservat för befintliga allmänna ledningar.
  - Planbestämmelser i plankartan för fastigheterna Backeböl 1:477, 1:779, 1:644 och 1:645 har justerats så att risk för planstridighet inte uppkommer.
  - Plankartan har justerats avseende planbestämmelsen d för Backeböl 1:50.
  - Planbeskrivningen har justerats avseende genomförandetiderna.
  - Samtliga E-områden har vägkontakt. E-området vid korsningen Gustavsviksvägen/Storsvängen har utökats, så att tillfartsvägen ingår.
  - Eftersom parkeringsplatsen är utlagd som allmän plats ska kommunen lösa in den.
  - Planbeskrivningen har förtydligats avseende gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt.
  - En fastighetskonsekvensbeskrivning för aktuellt planförslag har tagits fram.
  - Planbeskrivningen har justerats avseende konsekvenser för fastighetsägare.
4. **Fritidsnämnden i Nacka kommun** ställer sig positiva till planförslaget, då det skapar möjlighet för boende med god tillgång till natur och rekreation. Nämnden föreslår att möjligheterna att utveckla lekplatsen vid Dalvägen till en spontanidrottsplats och ett eventuellt framtida utomhusgym utreds. Nämnden förespråkar även en offentlig toalett med god belysning på platsen, bland annat i syfte att göra den mer attraktiv för flickor.

Fritidsnämnden poängterar att det är angeläget att i alla kommundelar se över möjligheten att skapa ytor för fotbollsplaner. Därför ser nämnden behov av att vidare utreda om en fotbollsplan ska kunna anläggas vid den tänkta ytan i östra parken och vilken storlek som kan vara möjlig.

Nämnden påpekar vikten av att samordna planeringen av olika aktivitetsytor som beskrivs i de tre detaljplaner i sydöstra Boo där samråd genomförs hösten 2018. Allt för att ytorna ska utnyttjas optimalt i framtiden. Nämnden poängterar vikten av att längre fram i planeringsarbetet utreda bästa utbud av aktiviteter i den östra parken där till exempel bollspel och boule som kan vara de aktiviteter som prioriteras. Nämnden visar också på vikten att ta reda på vad barn, ungdomar och vuxna i området eftersöker för att skapa den bästa kombinationen av olika aktiviteter som efterfrågas.

Fritidsnämnden menar att det är viktigt att gång- och cykelvägar blir väl utformade och att trygghetsaspekten sätts i fokus vid alla passager till och från området då många barn kommer att förflytta sig till skolor, sporthallar och idrottsanläggningar i närområdet. Samt att allmänna kommunikationer utvecklas för att kunna nå andra delar i kommunen.

**Planenhetens kommentar:** Östra parken, vid Dalvägen, utformas för att bli en aktivitetspark för alla åldrar med fokus på äldre barn och ungdomar. Den exakta utformningen och innehållet i parken styrs inte i detaljplanen, utan det kan variera över tid. Om det finns en finansiering är det t ex möjligt att tillskapa utegym eller offentlig toalett inom Östra parken. Ett av syftena med upprustningen av de allmänna platserna och anläggningarna är bland annat att förbättra belysningen. En femmannaplan på 40x20 meter är också möjlig att förlägga inom Östra parken. Gång- och cykelvägar planeras utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen.

5. **Natur- och trafiknämnden** ställer sig positiv till detaljplanens intention att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp vägsystemet samt att ta hand om dagvattnet.

Alternativ 1 och 2 bedöms dock ha likartade effekter på nämndens berörda områden.

Väg:

Generellt för planområdet är trånga vägområden. Därför måste en plan för vinterväghållningen tas fram. Framförallt behöver platser för snötipp redovisas. Även vid placeringen av anordningar i vägområdet t.ex. stolpar, eventuella träd och liknande, måste hänsyn tas så att vinterväghållning kan fungera. Även kostnader för eventuell borttransport av snö till tipp måste redovisas i driftkalkylerna.

Park

För samtliga parker är det viktigt att miljöer för att gynna biologisk mångfald genomförs i samband med utbyggnaden. Särskilt viktigt är övervintringsmiljöer för groddjur.

Västra parken:

Nämnden anser att det är positivt att det blir flera parker med olika inriktningar inom detaljplaneområdet. Det är även bra med text som beskriver de olika inriktningarna, men det kan vara farligt att utlova specifika funktioner i samrådshandlingen. Exempelvis är det tveksamt att ange odling i västra parken när det inte finns någon uppbyggd organisation för sådant. I anslutning till parken ligger en förskola och det finns risk att allmänheten utestängs när en del funktioner är inriktade på att möta verksamhetens behov.

Dagvattenparken:

Den planerade dagvattenparken ligger i nära anslutning till flerbostadshus och kan bli en fin oas för de boende. Nämnden framhåller dock att den behöver utformas på

ett sådant sätt att den går att underhålla samt att den ska motsvara kraven för vattendjup och släntlutning etcetera för att vara säker för barn.

#### Östra parken:

Här planeras större parkstråk där en av de utpekade funktionerna är skatepark, något som tidigare endast legat på kvarteretsmark. Här liksom i övriga parker är det viktigt att natur- och trafiknämndens förvaltare får vara med och granska handlingarna inför projektering så att de utformas på ett sådant sätt att det möter behoven i området och kan skötas och förvaltas på ett kostnadseffektivt sätt. Exempelvis funktionerna skatepark och boulebana vänder sig till olika målgrupper, vilka kan uppleva att de blir störda av varandra.

#### Dagvatten:

Det är viktigt att dagvattendammar och diken som ej är kulverterade utformas för att gynna inhemsk flora och fauna. Dammarna behöver även anpassas till groddjurens behov genom vattendjup, vegetation och strukturer.

#### Natur och artskydd:

Det är positivt att en kartläggning kring groddjur har genomförts i projektet och att åtgärder för att gynna deras livsmiljöer beskrivs. Hantering av åtgärder för att säkra de funna artskyddsarternas fortlevnad bör följa den så kallade skadelindringshierarkin (undvika skada, skadebegränsande åtgärder, restaurering och kompensationsåtgärder). Enligt artskyddsförordningen får arter som berörs av 6§ inte dödas eller skadas.

I groddjursinventeringen redovisas att groddjur blir överkörda på vägarna i området idag och utredningen föreslår att vandringsstråken säkras genom anläggning av groddjurspassager om trafikmängden bedöms öka. Nämnden anser att föreslagna passager ska anläggas och positioner ska pekats ut i plankarta eftersom antal resor både inom och genom området kan öka när området permanentas, fler anläggningar byggs (skolor, förskolor, parker m.m.) och Dalvägen öppnas upp till Boovägen. Även dammar för groddjur bör definieras i detaljplanen och säkerställas med planbestämmelser. I miljöredovisningen anges att säkra passager ska anläggas men detta nämns ej i planhandlingarna i övrigt.

#### Trafik:

Nämnden efterfrågar en tydligare redovisning av hur trafikflödena kommer att öka vid genomförandet av detaljplanen och om ytterligare framtida kollektivtrafiklinjer ämnas dras genom området, utöver den i dag befintliga. Detta underlag saknas och frågan är viktig så den skulle kunna komma att exempelvis påverka artskyddade arter och oskyddade trafikanter.

Nämnden anser att av planbeskrivningen ska framgå att parkeringsbehovet för förskolan anordnas enligt kommunens parkeringstal för verksamheter och i bygglovsskedet tas fram en trafik- och parkeringsutredning för denna verksamhet.

Nämnden har synpunkter angående vägbredder under samrådsskedet och kan konstatera att i det andra samrådet är vissa vägar nu 3,5 m vilket är smalare än

under det första samrådet. Nämnden vidhåller sin tidigare synpunkt att lokalgatornas bredd är för smal för att exempelvis en bil och en sopbil ska kunna mötas och att detta innebär begränsad framkomlighet - speciellt vintertid.

Nämnden konstaterar att utrymmen för gående och cyklister fortfarande håller den lägsta acceptabla standarden. Därför framför nämnden att detta innebär försämrad framkomlighet för oskyddade trafikanter, speciellt vintertid om det inte finns tillräckligt med sidoområden för snöuppläggning.

### ***Planenhetens kommentar:***

Väg:

Lokalgatornas vägområden är cirka 8 meter med körbanor varierande mellan 3,5 och 4,5 meter, vilket ger relativt breda sidoområden där snön i första hand måste tas omhand.

Park:

Frågan kan inte regleras i detaljplan utan är en genomförandefråga, men detaljplanen ger förutsättningar att gynna den biologiska mångfalden.

Västra parken:

Parkmark ersätts med naturmark i plankartan.

Dagvattenparken:

Dammen föreslås utformas som en vattenpark och ska ges en släntlutning som ska vara säker för barn.

Östra parken:

Planförslaget anger exempel på lämpliga funktioner.

Dagvatten:

Planförslaget ger denna möjlighet.

Natur och artskydd:

I och med att diket vid Dalvägen och den gamla branddammen kommer att finnas kvar finns goda möjligheter att bevara groddjurens livsmiljöer. Hänsyn kommer att tas till groddjurens behov av att säkra gångpassager under vägarna vid projekteringen och utbyggnaden av vägarna, står skrivet under "Konsekvenser av planen".

Planområdets avgränsning i nordväst (mot Dalkarlsängen) har efter samrådsskedet ändrats, så att livs-/reproduktionsmiljöerna för bl.a. mindre hackspett, törnskata och gröngöling inte påtagligt ska påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget.

Direkt öster om förskolan har bestämmelsen för allmän plats ändrats från PARK till NATUR för att en lämplig födosöksmiljö för bland annat mindre hackspett inte ska påverkas negativt.

Trafik:

Busslinjer och turtäthet kan inte regleras i detaljplan. Frågan hanteras av Landstingets trafikförvaltning.

Parkeringsstal för verksamheter är beroende av respektive verksamhets art och redovisas därför inte i planbeskrivningen. Parkeringsstalet regleras i bygglovskedet.

Vägstandarden följer den så kallade ortens sed för förnyelseområden, där vägområdena har anpassats till områdets förutsättningar med hänsyn till topografi och befintlig bebyggelse, med minsta möjliga intrång. Vägområdena (det vill säga körbanan inklusive sidområden) är relativt breda, medan körbanorna varierar mellan 3,5 och 4,5 meter med mötesplatser. Sidområdena utmed vägarna avses vintertid kunna fungera som snöupplag. I anslutning till naturmark kan större upplag anordnas.

6. **Kulturnämnden** poängterar vikten av att fornminnen bevaras när området genomgår en omfattande förtätning. Det är viktigt att fornminnen som gravfältet skyddas från allmänt slitage när befolkningen i området ökar. Nämnden förordar att man tar fram skyltar som berättar om områdets historia, det skapar förståelse för vårt kulturarv. Att kulturminnesvärda byggnader skyddas för rivning ser nämnden som positivt.

Nämnden visar på möjligheter för aktörer inom kulturella och kreativa näringar att kunna etablera sig i verksamhetslokaler som planeras i detta område. Eftersom olika lokaler för denna typ av verksamhet försvinner när Nacka bygger stad ser nämnden det som positivt för att bereda plats för ersättningslokaler för denna typ av näringar. För att bygga lämpliga lokaler poängterar nämnden att kontakter med intressenter tas på tidigt stadium för att skapa rätt förutsättningar.

Kulturnämnden förordar alternativ ett med en lägre grad av förtätning. Nämnden visar intresse för att kunna ta del av det fortsatta arbetet med gestaltning under planprocessen. Nämnden ser att planer på offentlig utsmyckning bör tas i beaktan i den fortsatta planeringen.

Nämnden menar att det är viktigt att gång- och cykelvägar blir väl utformade och att trygghetsaspekten sätts i fokus vid alla passager till och från området då många barn kommer att förflytta sig till skolor och sporthallar för att delta i aktiviteter i närliggande områden som Boo Gård och Dalkarlsängen. Nämnden pekar på vikten av goda allmänna kommunikationer till Orminge centrum och Myrsjö sportcentrum.

**Planenhetens kommentar.** Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5, utgår ur detaljplaneförslaget. Detta område kommer även fortsättningsvis vara planlöst och ägas och förvaltas av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF). Frågan om vård och informationsskyltar får stämmas av med Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF). I övrigt ger planförslaget förutsättningar för att uppfylla nämndens önskemål.

7. **Nacka vatten och avfall AB** har följande synpunkter:  
Eftersom infiltration och fördröjning av dagvatten planeras på förskolefastigheten, behöver bedömning göras om föroreningarna i marken riskerar att frigöras ur jorden och transporteras vidare med vattnet.

De ifrågasätter om planbestämmelsen för byggnadsteknik (b +0,0) skyddar nya bostäder från översvämning om byggnader tillåts uppföras i riskområden för översvämning under rekommenderad höjd. De anser att planbestämmelsen istället ska regler lägsta grundläggningsnivå.

Som framgår av planförslaget sker hämtning rest- och matavfall via separata kärl som placeras vid fastighetsgräns för tömning av sopbil. I stort sett alla fastigheter inom planområdet har direkt anslutning till lokalgata med framkomlighet för sopbil.

De vill informera om att framöver kommer även förpackningsavfallet och tidningar hämtas vid fastighetsgränsen. Regeringen har beslutat att förpackningsavfall och tidningar ska samlas in bostadsnära eller kvartersnära. Servicen ska höjas stegvis från 60 procent 2021 till att vara fullt utbyggt 2025. Det är producenterna av förpackningar och tidningarna som ska ansvara för denna insamling.

De nya reglerna innebär att åtta olika fraktioner behöver samlas in fastighetsnära; plast-, pappers-, metall- och färgade och ofärgade glasförpackningar, tidningar, matavfall och restavfall. I områden med glesare småhusbebyggelse, som för området i denna plan, sker insamlingen av dessa fraktioner lämpligen i två fyrfackskärl (2 \* 370 liter). Fastighetsägarna kommer behöva se till att det finns plats för dessa större kärl inom fastigheten på samma sätt som idag vad det gäller kärlen för restavfall och matavfall.

**Planenhetens kommentar.** Förskoletomtens utbredning i väster har ändrats och dragits tillbaka från väster, vilket innebär att infiltration och transport av vatten från lek- och taktytor kommer att ske mot dagvattendiket utmed Oxbärsvägen.

Planbestämmelsen om byggnadsteknik (b +0,0) har justerats och nivån hänvisar i stället till att byggnadens konstruktion inte ska skadas.

Planenheten bedömer att plats på fastigheterna finns för ytterligare ett avfallskärl.

8. **Trafikverket** önskar att trafikutredningar finns framtagna med användande av basprognosens siffror för år 2040, för att de ska kunna ta ställning till bebyggelse intill en statlig allmän väg. Om kommunen av någon anledning inte väljer att använda sig av dessa siffror är det viktigt att ett resonemang förs kring detta. I medsänd bullerutredning är det svårt att härleda varifrån siffrorna är hämtade. Trafikverket är av uppfattningen att kommunen har ansvar och ska tillse att gällande lagstiftning rörande buller följs och efterlevs. Om det till följd av ny bebyggelse är nödvändigt att uppföra bullerskydd ska dessa *uppföras utanför det av Trafikverket ianspråktagna vägområdet*. Eventuellt bullerskydd ska kunna underhållas på egen fastighet och på intet sätt vara placerat eller beroende av det område som av Trafikverket är ianspråktaget som vägområde.

Trafikverket ställer sig frågande till varför kommunen valt att planlägga väg 222, Värmdöleden? Trafikverket anser att vägen inte bör vara detaljpanelagd. Plangränsen för detaljplanen ska vara placerad utanför vägområde för väg 222, Värmdöleden.

**Planenhetens kommentar.** Kommunen använder fortsatt basprognosen siffror för 2030 i bedömningen. I trafikbullerutredningen har skillnaden mellan prognosår 2030 och 2040 undersökts. Trafikverkets prognos ligger lägre än den uppräknade som kommunen gjort. Kommunens kontrollräkning visade på en något högre trafikflöde för år 2040. En skillnad på ett antal tusen fordon gör dock en mycket marginell skillnad för bullernivån varför utredningen ligger till grund för detaljplanen. En fördubbling av trafikflödet ökar den ekvivalenta ljudnivån med 3 decibel (dB) Av de erhållna flödena var det minst 17 500 fordon per dygn och riktning och det högsta 22 500 fordon. Skillnaden i totalt trafikflöde motsvarar cirka 1 dB-enhet i ljudnivåskillnad.

Värmdöleden ingår inte i detaljplanen. Området som omfattar Värmdöleden avsåg endast upphävande av områdesbestämmelserna. Upphävandet av områdesbestämmelser på Värmdöleden ingår inte längre i detaljplanen.

9. **Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting** anser att det är positivt att Dalvägen byggs ut och ansluts till Boovägen eftersom det möjliggör genomgående busstrafik. Då samrådet genomförs med två alternativ önskar trafikförvaltningen påpeka att det alternativ där en högre bebyggelsetäthet föreslås är förordat. I delar av området är kollektivtrafikförsörjningen god och en högre boendetäthet ökar ytterligare möjligheten för hållbart resande med kollektivtrafiken.

Trafikförvaltningen vill delta i det fortsatta arbetet med utformning av väg och busshållplatser. Detsamma gäller lokalisering av hållplatser. Vid utformning ska trafikförvaltningens riktlinje RiBuss tillämpas för att möjliggöra en attraktiv kollektivtrafik.

Det är viktigt att gång- och cykelvägar till och från busshållplatser, både inom planområdet och mot angränsande områden, är attraktiva och tillgängliga för alla. Om busshållplatser i närområdet behöver tillgänglighetsanpassas anser trafikförvaltningen att detta bör göras parallellt med utbyggnad av området.

**Planenhetens kommentar.** Samråd kommer att ske med Trafikförvaltningen beträffande utformning av väg och busshållplatser.

10. **Södertörns brandförsvärsförbund** anser att skyddsavståndet mellan Värmdöledens körbanekant och bebyggelse/bostäder bör vara minst 25 meter enligt riskanalysen som ligger till grund för bedömningen.

Brandvattenförsörjningen är i nuläget undermålig. Närmaste och enda brandpost i aktuellt planområde är belägen i korsningen Drabantvägen – Baggensvägen. I aktuellt område tillämpas alternativ brandvattenförsörjning dvs. med tankfordon. Lämplig utbyggnad av brandposter förläggs förslagsvis utmed huvudstråk för VA och placering vid huvudbebyggelse och busshållplats. Fortsatt dialog med brandförsväret om placering rekommenderas.

**Planenhetens kommentar:** En fortsatt dialog med Brandförsvaret kommer att ske i samband med projekteringen och genomförandet.

11. **Nacka miljövårdsråd** har följande synpunkter:

- Att bygga ut vatten och avlopp till de boende i området är en självklarhet för att förbättra vattenkvaliteten i Baggensfjärden. Samtidigt är det av största vikt att det görs en strategi för hur dagvattenhanteringen och dagvattenparken ska bli så effektiv som möjligt, risken är stor att den inte räcker till för extremregn med kanske 100 mm under några timmar.
- De mindre vägarna kan med fördel förbli grusvägar för att kunna ta emot så mycket regn/snö som möjligt, allt för att rädda havet från dagvatten och se till att det inte blir översvämningar i husen som byggs i området. Dessutom bör öppna diken finnas kvar.
- Rådet är tveksamma till den föreslagna exploateringsgraden, den bör reduceras för att områdets karaktär ska bibehållas och vi förordar därmed den föreslagna lägre förtätningsgraden. Det är bra att naturmarksexploateringar har tagits bort.
- Att planera för både en boulebana och en skatepark bör undersökas ur genus och åldersstruktur. Det är viktigt att alla åldrar finns representerade även dagtid i ett område.
- De anser att planering av mark för allmänna ändamål, såsom skolor, förskolor, lekplatser, äldreboenden, återvinningsstationer, infartsparkeringar med mera inte har gjorts i tillräcklig utsträckning.
- Att spara så mycket varierad natur som möjligt i parkerna för den flora och fauna som idag finns i naturen är mycket bra. Det ger de boende i området en så hög livskvalité som möjligt. Bra med djurpassager under vägar, för att trygga vandrigen för ex grodor. Att spara värdefulla träd om vägarna breddas är också mycket viktigt. Mycket bra om det blir odlingsområden i en av parkerna – det gynnar alla levande varelser. Bra att det blir detaljplanelagt annars är det lätt att denna typ utav markanvändning försvinner.
- Hur ska friluftslivet göras mer attraktivt i området?
- Det ska satsas på att människorna ska kunna cykla eller göra det möjligt för invånarna att kunna gå mellan olika aktiviteter. Cykelstrategin – hur det är tänkt, är den glömd? Efter cykelvägar och trottoarer bör motorfordonen komma i andra hand.
- Att bygga ut kollektivtrafiken är ett måste. Att använda vattenvägarna som redan finns borde ses som naturligt – flera båtlinjer in till staden från till exempel Boo brygga.
- Klimatsäkra de nya hus som byggs, så att försäkringsbolagen är villiga att försäkra husen mot översvämningar.
- En flexibel förtätning med olika typer av hus är bra med tanke på åldersstruktur i området. Att ha vuxna som dagtid finns ute i området är mycket bra, för att socialisera det uppväxande släktet.
- De befår att lakvatten från Boo-tippen kan förorena den planerade förskolans närliggande omgivning. Prov i vatten och mark måste göras innan lokalisering av förskolan bestäms och framtida risker av föroreningar från tippen analyseras.
- Gestaltungsprinciperna borde vara bindande för hur utformningen av husen och området blir.



- Nacka Miljövårdsråd anser att kommunen måste ställa krav på ekologiskt byggande för planerad exploatering och möjligheterna att utnyttja solenergi, berg- och sjövärmvärme bör undersökas.
- Det vore lämpligt med bullerplank längs Värmdöleden.

**Planenhetens kommentar:** En dagvattenutredning har upprättats som ligger till grund för detaljplanen och dess genomförande.

Av underhåll- och skötselskäl förslås att samtliga vägar asfalteras. Avvattning av vägarna föreslås huvudsakligen ske genom öppna diken och s.k. skärvdiken.

Östra parkens innehåll regleras inte i detaljplan utan är en genomförande fråga. Planen ger dock möjligheter till dessa anläggningar.

Planen reglerar inte boendekategori. Däremot ger planen inte utrymme för äldrevård.

Infartsparkering är inte aktuellt inom planområdet. Övriga ändamål ingår i detaljplanen.

Planen ger förutsättningar för att bevara flora och fauna inom allmän platsmark.

Odlingsområde på parkmark utgår i Västra parken. Parkmark övergår till naturmark i planförslaget.

Planenheten delar uppfattningen om flexibel förtätning.

Åtgärder för att säkra föroreningar i samband med övertäckningen av Bootippen regleras i angränsande detaljplan för Dalkarlsängen.

Frågor om gestaltungsprinciper detaljregleras inte i planförslaget. Bebyggelsens och fastigheternas storlek regleras. Utformning av husen prövas i samband med bygglov.

Frågor om ekologiskt byggande har behandlats i planbeskrivningen.

## 12. **Boo Miljö- och Naturvänner Naturskyddsföreningen i Nacka** har följande synpunkter:

Sammanfattningsvis anser föreningen att:

- exploateringen är alltför hög
- egentliga exploateringen är avsevärt högre än den redovisade
- en hållbarhetsanalys inkluderande ekosystemtjänster bör göras
- naturvärdesinventering även på fastighetsmark bör göras
- osäkerhet finns kring hanteringen av Bootippens förorenade massor
- stärk skyddet för natur på fastighetsmark med allmän lovplikt
- bebygg inte ängen vid Dalvägen utan utveckla den som våtmark

Föreningen saknar fortfarande en naturvärdesinventering som planunderlag, som borde vara styrande för valet av exploateringsgrad. Handlingarna saknar underlag med resonemang om exempelvis spridningskorridorer och underlag till n-bestämmelserna. Det kan vara lättare att genom att bygga radhus/flerfamiljshus bevara större sammanhängande naturmark och att inte tillåta styckning utan behålla större villatomter kan också ge bättre förutsättningar att behålla naturmark. Dessa avvägningar är svåra att följa och förstå valet av förtätning och graden av förtätning utifrån naturvärdesaspekter.

Föreningen kritiserar programmet för att sakna en djupare hållbarhetsanalys, vilket även gäller detaljplanen. Andra överväganden har getts större vikt.

Som grund för en hållbarhetsanalys skulle en heltäckande naturvärdesinventering behöva göras. Viktigt är då att även fastighetsmarken inventeras avseende värdefulla träd.

Sedan programmet för Sydöstra Boo antogs 2012 har exploateringsgraden avsevärt höjts och nya beslut tillkommit som ytterligare höjer exploateringsgraden.

Dels har villafastighetsägare fått generellt utökade rättigheter genom att förutom en Friggebod få bygga en mindre lägenhet i ett *Attefallshus* på 25 m<sup>2</sup> utan bygglov. *Under utredning är att Attefallshuset ska få byggas upp till 30 m<sup>2</sup>.*

Dels har Nacka kommun fattat beslut om att i detaljplanerna införa planbestämmelsen att endast tillåta en huvudbyggnad per fastighet med två bostadslägenheter i varje. Detta med anledning av att ingen begränsning alls fanns tidigare av antalet bostadslägenheter och att detta missbrukades. Sammantaget kan villaägare bygga för tre hushåll per fastighet, varför ingen annan förtätning skulle föreslås i detaljplaneområdet. Antalet befintliga hushåll kan med bibehållna tomterstorlekar ökas tre gånger sitt nuvarande antal.

Föreningen efterfrågar beräkningar av t ex antal hushåll, boende och bilar. Vilket är det faktiska underlaget för beräkningar av t ex trafikmängder och parkeringsplatser. I en hållbarhetsanalys skulle bl.a. ingå beräkningar av biltrafik m.m.

Det föreslås en mycket kraftig förtätning, som ger en total förändring av områdets karaktär. De ser också att en ökad byggrätt föreslås.

Flera tomter jämfört med första samrådet föreslås bebyggas med flerfamiljshus nära Värmdöleden, även om två exploateringar i naturmark utgått, vilket är bra. Bostäder nära Värmdöleden blir kraftigt bullerutsatta och riskerna för de boendes hälsa är väl kända. Kommunen tänjer dessutom på säkerhetsavståndet till motorvägen och vidhåller att 25 meter räcker. Trafikverket och Länsstyrelsen i Stockholms län förordar 35 meter.

Bostäder i bullerutsatta lägen ifrågasätts. Istället kan en vegetationsridå mellan motorväg och bostäder ha samma syfte. Mot denna bakgrund bör samtliga tomter med flerfamiljshus och radhus utgå.

I en hållbarhetsanalys bör en ekosystemtjänstanalys ingå. I en ekosystemtjänstanalys kartläggs vilka ekosystemtjänster som finns inom området, så att planeringen sedan kan utgå från dessa. Med ekosystemtjänstanalyser kan planeringen istället bidra med att förstärka ekosystemtjänsterna. Föreningen konstaterar att ordet ekosystem inte nämns i planhandlingarna över huvud taget.

När underlag är framtaget kan man med utgångspunkt från detta avgöra vilken exploateringsgrad som är möjlig inom ramarna för en hållbar utveckling.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande för att öka hållbarheten i stadsbyggandet. Detta är lovvärt men de är kritiska till att man i varje enskild detaljplan väljer ett eller flera av dessa mål att jobba med, vilket betyder att många relevanta och viktiga mål väljs bort vid varje projekt.

Kommunens valda målområdena för denna detaljplan:

***dagvatten som renas och filtreras.*** Frågan är om planen verkligen lever upp till detta när man tillåter kraftig exploatering, tar bort många träd som suger upp vatten

från marken och tillåter hårdgjorda ytor på upp till 50% på fastighetsmark. Bygg inte på ängen.

**energieffektivt och sunt byggande.** Det finns inga krav i detaljplanen hur man vill säkra detta när den ska genomföras?

**en hållbar avfallshantering.** Det finns bara en återvinningsstation i norra delen av planområdet. Om planen genomförs blir det en betydande mängd nya invånare och man bör planera in en till återvinningsstation i området, så man inte frestas att ta bilen dit.

**nära till skola, idrott, kultur och fritid.** Bra att man gör det mera tydligt var man kan gå i naturområden mellan fastigheter, men det är mycket viktigt att stigar rustas upp varsamt. Många fungera bra som de är och behöver inte rustas upp.

Förbind inte Söderleden och Kornettvägen med bilväg. Argumentet är trygga och säkra skolvägar (och till idrottsplatsen på Boovallen).

**använda och utveckla gröna tjänster.** Fokus bör vara på de ekosystemtjänster som ängen erbjuder med till exempel rening av dagvatten och reglering av vattenflöden. I Riktlinjer för hållbart byggande från 2012 finns följande förslag på åtgärder/indikatorer på detta område:

*"Andelen hårdgjorda ytor har minimerats till fördel för ytor med naturlig infiltration."*

**en levande kulturmiljö.** *"Att kunna få uppleva historien i vardagsmiljön är en kvalitet som varierar och berikar stads- och landskapsbilden, ger den identitet och historisk förankring. Kulturbesökskvaliteter bidrar till att skapa en attraktiv livsmiljö."*

Man har tagit en del hänsyn i planen bland annat har man tagit bort en exploatering i naturområdet vid Bergbrinken där fornlämningar har hittats, men vi menar att den ökade bebyggelsen i området och fällning av ett stort antal gamla träd förstör värdefulla kulturvärden.

Enligt plankartan framgår att nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska *"anpassas till markens topografi"* för att minimera sprängning, schaktning- och fyllnadsarbeten. Detta är en mycket bra intention, men vi anser att intentionen inte avspeglas i planen, eftersom att det är omöjligt att bygga flera hus på grund av topografin.

Föreningen påpekar att en miljöredovisning helt saknar relevant information om en detaljplans klimatpåverkan. Under avsnittet *Klimatpåverkan* framkommer inget om planens klimatpåverkan. Det handlar mest om klimatanpassning, vilket såklart är viktigt och ska självklart behandlas.

Trots att detaljplanen innebär stor exploatering av naturvärden nämns ingenting om ekologisk kompensation för förlorade värden. De anser att en policy för ekologisk kompensation borde utarbetas. Den ska sedan tillämpas vid alla detaljplaner som innebär exploatering av naturmark. Kompensationen kan ske antingen inom detaljplanen eller inom programområdet eller kommundelen. Än så länge finns inga krav på ekologisk kompensation vid detaljplaner i lagstiftningen men det kan komma att ändras. Föreningen vill här lyfta upp den s.k. skadelindringshierarkin som innebär att man vid exploateringar i första hand ska undvika påverkan, minimera negativ påverkan, kompensera negativ påverkan och i sista hand kompensera negativ påverkan.

Att planera långsiktigt för dagvattenhanteringen blir allt viktigare när konsekvenserna av klimatförändringarna blir alltmer påtagliga. Enligt planhandlingarna kommer föroreningshalterna i dagvattnet att minska om planerade åtgärder införs, vilket är bra. Viktigt är att följa upp att föreslagna åtgärder. Men trots att föroreningshalterna minskar bör större hänsyn tas till ökade regnmängder i framtiden. Även om man räknar med en klimateffekt i dagvattenutredningarna bör man verkligen ha marginaler för vad ett ändrat klimat kan innebära i fråga om regnmängder och skyfall eftersom effekterna kan bli värre än vad vi tror idag. Föreningen konstaterar att Nacka kommun väljer att bebygga lågpunkter där det finns översvämningsrisk. Dessa lågpunktsområden är också ofta viktiga miljöer för biologisk mångfald.

I miljöredovisningen framgår under avsnittet *Klimatpåverkan* att i princip all bebyggelse utmed Dalvägen bedöms som särskilt utsatt för omfattande översvämning vid kraftigare regn. Allt talar rimligen för att låta dessa områden vara obebyggda. Effekterna av klimatförändringarna är svåra att beräkna och det kan självklart slå fel åt olika håll. Här måste försiktighetsprincipen råda. Den föreslagna vattenparken anser vi vara alldeles för liten för att kunna ha någon verklig effekt. Bebyggelsen i dessa lågpunktsområden borde utgå ur planen. Dessa områden borde istället utnyttjas för att jämna ut vattenflödena genom att anlägga våtmarker där. Detta skulle också ha positiva effekter på den biologiska mångfalden. Ängen bör bevaras och utvecklas som våtmark. Åtminstone bör exploateringen begränsas kraftigt. Detta för att bevara biologisk mångfald, det är brist på våtmarker, och dra nytta av ekosystemtjänster i form av rening och omhändertagande av dagvatten. Man kan också fråga sig om detta område, som består av lös lera och vattenområden är tjänligt för bebyggelse.

Bevara branddammen, som är viktigt för groddjur. Alternativt ta bort den planerade fastighet där bussen i dag har vändplan och gör dammen större i den riktningen och anlägg översvämningsområde/natur som kompensation för att en del av branddammen försvinner.

Föreningen hoppas också att man vill inarbeta ett antal groddjurspassager vid Gustavsviksvägen och Dalvägen som WSP föreslår.

Diket längs Dalvägen skall på vissa sträckor gå i kulvert – hur fungerar det för groddjur?

Föreningen menar att beskrivningen av områdets natur är otillräcklig, i planhandlingarna. I programskedet gjordes inga naturinventeringar i det nu aktuella planområdet. Inför planarbetet gjordes en groddjursinventering. Men det finns behov av att göra inventeringar av de skogsområden samt den ängsmark som finns i planområdet. Även fastighetsmark behöver inventeras. Någon trädinventering finns inte i de programhandlingar som finns utlagda på Nacka kommuns web. För att få en uppfattning om naturvärdena och spridningssamband för olika arter borde en mer övergripande naturinventering ha gjorts inför planarbetet.

Erfarenheter visar att skyddsbestämmelser för fällning av träd inte räcker till utan att många träd kommer att tas ner ändå. Självklart är det bra med sådana planbestämmelser, men det är viktigt att inte ha en övertro på vilket skydd det ger.

Något som borde belysas mer är vilken betydelse ängen har för den biologiska mångfalden i området. Områden med öppen ängsmark är en stor bristvara i hela sydöstra Boo och de få områden som finns kan antas ha en stor betydelse för den biologiska mångfalden genom sin funktion, även om man inte skulle hitta några sällsynta eller ovanliga arter på platsen.

Resonemang saknas om övergripande grönstruktur i planområdet och hur denna plan påverkar grönstrukturen i sydöstra Boo.

I programmet för Sydöstra Boo konstaterades också att Sydöstra Boo har ett underskott av grönstruktur men trots detta föreslås nu flera naturområden att bebyggas. Detaljplanen innebär exploatering av naturmark, som saknar hänvisningar och referenser till Nacka kommuns grönstrukturprogram.

I n-markerade områden bör skyddet utökas att gälla hela vegetationsmiljön även mark- och buskvegetation. På övrig fastighetsmark bör skyddet utökas med allmän lovplikt för fällning av träd.

I den nu aktuella detaljplanen för Dalvägen – Gustavsviksvägen förutsätts att en förskola kan anläggas intill Bootippen vid Oxbärsvägen. Alternativ placering borde reserveras för förskolan om tillstånd inte ges med anledning av föroreningarna från Bootippen eller om processen drar ut på tiden. Vidare förutsätts att Dalvägens anslutning till Boovägen görs genom en förlängning av Dalvägen.

**Planenhetens kommentar.** Som grund för plankartans n-områden har en inventering av värdefulla träd och sammanhängande vegetationspartier utförts. Planområdets avgränsning i nordväst (mot Dalkarlsängen) har efter samrådsskedet ändrats, så att livs-/reproduktionsmiljöerna för bl.a. mindre hackspett, törnskata och gröngöling inte påtagligt ska påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget. Direkt öster om förskolan har bestämmelsen för allmän plats ändrats från PARK till NATUR för att en lämplig födosöksmiljö för bland annat mindre hackspett inte ska påverkas negativt.

Av de två alternativa planförslagen överensstämmer alternativ 1 i huvudsak med detaljplaneprogrammets förtätning. 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. Tillräckligt bullerskydd kan inte åstadkommas genom en vegetationsskärm.

Beträffande säkerhetsavståndet 25 meter till Värmdöledens körbana bygger detta på en riskutredning i samråd med Södertörns brandförsvär.

Efter ett pilotarbete med ekosystemtjänster drog kommunen slutsatsen att beskrivning och analys av dessa fungerar bäst i en lite större skala än i detaljplanearbetet. Kommunen har därför valt att inte gå vidare med att göra ekosystemtjänstanalyser på detaljplanenivå. Detta innebär dock inte att kommunen inte arbetar med ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster ingår bl.a. i GYF – grönytefaktor, som kommunen tillämpar i relevanta projekt. Ekosystemtjänstanalys är även ett lämpligt instrument när det gäller analys av större områden – enligt Nacka kommun.

Riksdagen har antagit två nya etappmål som handlar om urbana ekosystemtjänster. Det första målet handlar om att kommunerna senast år 2020 ska ha tillgång till en utvecklad metod för att ta tillvara och integrera stadsgrönska och ekosystemtjänster i urbana miljöer vid planering, byggande och förvaltning i städer och tätorter. Det andra målet handlar om att en majoritet av kommunerna senast år 2025 ska ta tillvara och integrera stadsgrönska och ekosystemtjänster i urbana miljöer vid planering, byggande och förvaltning i städer och tätorter.

Nacka kommun inväntar resultatet av Boverkets metodutveckling för analys av ekosystemtjänster i bl.a. planeringen enligt ovan. Boverket arbetar för närvarande med att ta fram ett analysverktyg för kommunal planering. Nacka kommun ser ingen anledning att ta fram en egen metodik, när arbete med detta pågår hos Boverket. Kommunen följer arbetet och kommer att testa verktyget när det finns på plats.

En dagvattenutredning har upprättats som ligger till grund för detaljplanen och dess genomförande, vilket bland annat grundar sig på 100-årsregn. Ett PM avseende skyfall har tagits fram som visar att vid exploateringar behöver höjdsättning göras med hänsyn till säker avledning av yttledes rinnande vatten vid skyfall. I detaljplanen finns definierat vilka vattennivåer nya byggnader behöver utformas för att inte skadas, som regleras med en planbestämmelse b.

Utanför planområdet behöver planerade fördröjningsvolymmer inom detaljplan Dalkarsängen utföras. Projekterad D1000-ledning genom detaljplan Mjölkudden behöver få en större dimension. Korsningen Dalvägen/Baggensvägen i gränsen mellan detaljplanerna Dalvägen och Mjölkudden behöver arbetas om.

Under avsnittet luft har miljöredovisningen tagit upp att det i området ska byggas ut kollektivtrafik vilket bidrar till att bilåkandet minskas och minskade utsläpp från bilismen. Detta kan belysas tydligare under avsnittet klimatpåverkan i miljöredovisningen senare i planskedet.

Gestaltungsprinciper detaljregleras inte i planförslaget. Bebyggelsens och fastigheternas storlek regleras. Utformning av husen prövas i samband med bygglov. Beträffande energieffektivt och sunt byggande har detta behandlats i planbeskrivningen.

Framöver kommer även förpackningsavfall och tidningar hämtas vid fastighetsgränsen. Servicen kommer att stegvis att höjas från 60 procent 2021 till att vara fullt utbyggt 2025. De nya reglerna innebär att åtta olika fraktioner behöver samlas in fastighetsnära; plast-, pappers-, metall- och färgade och ofärgade glasförpackningar, tidningar, matavfall och restavfall.

Kornettvägen och Söderled kommer endast att förbindas med gång- och cykelväg.

Beslutat detaljplaneprogrammet anger att ängen kan prövas med en tätare bostadsbebyggelse.

I samband med planarbetet har bebyggelsemöjligheterna studerats och bedömning av lämpliga avstyckningar har gjorts.

Förutom ängen och bullerstörda områden mot Värmdöleden exploateras inte någon naturmark.

Nuvarande bussvändslinga regleras som parkmark i detaljplanen.

Kulvert krävs på vissa ställen för fastighetsinfarter.

Som grund för plankartans n-områden har en inventering av värdefulla träd och sammanhängande vegetationspartier utförts. Redovisade naturområden avses att bevaras som naturmark med en försiktig gallring där så behövs. Detta är en genomförandefråga, som inte närmare regleras i detaljplan.

I det omarbetade planförslaget föreslås förskolan placeras på höjdpartiet, norr om Oxbärsvägen. Detta med hänsyn till dåliga grundläggningsförhållanden och angränsande våtmark samt värdefull naturmark i väster. Dessutom för att livs-/reproduktionsmiljöerna för bl.a. mindre hackspett, törnskata och gröngöling inte påtagligt ska påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget. Direkt öster om förskolan har bestämmelsen för allmän plats ändrats från PARK till NATUR för att en lämplig födosökmiljö för bland annat mindre hackspett inte ska påverkas negativt.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget. Planförslaget förutsätter att all övrig allmän platsmark övergår i kommunalt huvudmannaskap eftersom det inte finns särskilda skäl enligt Plan- och bygglagen för enskilt huvudmannaskap.

13. **Skanova** önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkterna.

### **Inkomna synpunkter från föreningar och företag**

14. **Baggenhöjdens Samfällighets Förening** påpekar att i det förslag som presenterats, har gångvägen mellan Persvägens vändplan och Evedalsvägen tagits bort. Detta är mycket olyckligt då denna gångväg frekvent används av boende i Baggenhöjden med närliggande område. Dels för att den förkortar och förenklar förbindelsen med bussarna på Gustavsviksvägen men också med övriga delar inom Gustavsvik. Denna gångväg är idag asfalterad och underhålls av Baggenhöjdens-Samfällighetsförening så väl som sommartid men nu också under vintertid.

**Planenhetens kommentar:** Gångvägen ligger kvar i planförslaget.

15. **Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening** har följande synpunkter: Styrelsen för Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsförening (GEF) noterar att kommunen tycks ha för avsikt att gå vidare i planprocesserna utan ett avtal med markägaren GEF avseende fastigheterna Backeböl 1:5, 1:624 och 1:126.

GEF motsätter sig att allmän platsmark i detaljplanen övergår till kommunalt huvudmannaskap.

Styrelsen för GEF konstaterar att deras förening har ca 330 fastigheter varav 210 ligger inom planområde Dalvägen – Gustavsviksvägen. Antal boende i planområdet är idag ca 600 personer.

Planförslag 1 ger en exploatering om ca 270 nya bostäder => En ökning från 210 => 480 (ökning med ca 2,3 ggr) innebär en högst avsevärd ökning av trycket på kommunikationer, skolor, andra allmänna servicebehov, som behöver utvecklas rejält.

Planförslag 2 ger en exploatering om ca 390 nya bostäder=> en ökning från 210 => 600 (ökning med ca 2,85 ggr) innebär således en ännu större ökning på behov av allmän service och kommunikationer.

De noterar att när antalet boende ökar från dagens ca 600 till ca 1500 eller fler, resulterar det i en kraftfull ökning av behov avseende allmän service, biltrafik samt övriga kommunikationer till och från vårt område. Detaljplanen saknar en konsekvensanalys och en tydlig beskrivning på hur dessa frågor ska lösas.

Skurubron står tidigast klar 2023 – och tunnelbanan tidigast år 2030 – så belastningen på andra knutpunkter måste också beaktas i helheten.

Föreningen noterar även att summan av samtliga föreslagna detaljplaner för hela Sydöstra Boo sammantaget skiljer sig markant från det politiskt beslutade planprogrammet för Sydöstra Boo från 2012, bl.a. avseende antal nya bostäder.

**Planenhetens kommentar:** Eventuella avtal regleras inte i detaljplan utan tas fram i annan ordning.

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

Planförslaget förutsätter att all övrig allmän platsmark övergår i kommunalt huvudmannaskap eftersom det inte finns särskilda skäl enligt Plan- och bygglagen för enskilt huvudmannaskap, se även *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.



Av de två alternativa planförslagen överensstämmer alternativ 1 i huvudsak med detaljplaneprogrammets förtätning. 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.

Genom föreslagen utbyggnad av Dalvägen till Boovägen samt på- och avfartsramper till Värmdöleden ges förutsättningar för en god trafikförsörjning av Sydöstra Boo.

En successiv utbyggnad inom sydöstra Boo kan påbörjas när gator och vatten- och avlopp är utbyggt, vilket bedöms till 3 år efter planens lagakraftdatum. Detta innebär att Skurubron beräknas vara klar för trafik innan husproduktionen kommer igång.

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

16. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:58** har inkommit med ett förslag på ett flerbostadshus alternativt radhus på fastigheten.

*Planenhetens kommentar.* En stor del av fastighetens norra del består av skyddsvärd vegetation, på plankartan betecknad med n1-restriktioner, som innebär att träd och vegetation ska skyddas. En förtätning i form av flerbostadshus eller radhus är inte lämpligt.

17. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:61, 1:84, 1:153, 1:784, 1:786 och 1:789** anser att inget av alternativen följer det i mars 2012 beslutat detaljplaneprogram. Av de två alternativa planförslagen förordas alternativ 1 med nedanstående synpunkter:
- Inga flerbostadshus och verksamheterna vid Storsvängen - Aprilvägen
  - Inga flerbostadshus vid korsningen Gustavsviksvägen - Malmbrinken.
  - Flerbostadshusen på ången vid Dalvägen/Hasselvägen ersätts med radhus
  - Maximal byggnadshöjd införs för flerbostadshus och radhus
  - Alla villafastigheters huvudbyggnad får högst innehålla två bostadslägenheter
  - Villafastigheters storlek ska vara minst 900 m<sup>2</sup>
  - All mark som Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening äger och som inte ska exploateras i detaljplaner ska fortsätta att ägas av den ekonomiska föreningen och inte övertas av Nacka Kommun. Alternativt att naturmarken omvandlas till naturreservat för att förhindra ytterligare exploatering.

*Planenhetens kommentar.* 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.

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

Planförslaget innefattar bestämmelse om högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad.

Föreslagna byggnadshöjder har bland annat anpassats efter lämplig hustyp och topografi.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget. Planförslaget förutsätter att all övrig allmän platsmark övergår i kommunalt huvudmannaskap eftersom det inte finns särskilda skäl enligt Plan- och bygglagen för enskilt huvudmannaskap, se även planenhetens kommentarer av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

18. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:90** har samma synpunkter som redovisas för Backeböl 1:61, under punkt 17. Ägaren vill dock att minsta fastighetsstorlek ska vara minst 1000 kvm.

Ägaren motsätter sig flerbostadshus vid korsningen Gustavsviksvägen/Törnbrinken.

Ägaren motsätter sig avstyckning på grund av att de bedömer tomten olämplig att stycka. Huset ligger centralt på tomten uppe på ett berg som sedan sluttar ner mot Gustavsviksvägen. En avstyckning mot Gustavsviksvägen skulle bli en smal landtunga huvudsakligen bestående av branta terrängpartier och trafikbuller som konsekvens.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

Planförslaget har justerats så att föreslagen avstyckning utgår. De föreslagna minsta fastighetsstorlekarna har bedömts utifrån respektive fastighets förutsättningar som till exempel topografi, vegetation och markbeskaffenhet.

19. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:63, 1:81, 1:83, 1:106, 1:114 och 1:769** förordar alternativ 2. Förslaget möjliggör en utbyggnad av området på ett ansvarsfullt sätt som tar hänsyn till områdets karaktär och särart. Fastigheterna är noga utvalda som lämpliga för exploatering med hänsyn taget till omgivning och lämpligheten i förhållande till grannfastigheterna, också i nära dialog med kommunen.

De föreslagna radhusen placeras varsamt i terrängen i samklang med naturmiljö, topografi och landskapsbild, de bidrar till att behålla områdets blandning av byggnadstyper och de gör det möjligt för fler att bo i området. Framkomligheten till fastigheterna är mycket goda. Radhusen bidrar till ökad trygghet i området då det innebär fler människor på mindre yta jämfört med ett område med stora villatomter. Radhusbebyggelse innebär ett effektivt nyttjande av aktuella fastigheter.

I den händelse förordad förtätning inte äger rum kommer det dock få förödande konsekvenser fastighetsägaren. De mycket små byggrätter som presenteras i alternativ 1 är inte rimliga. Motivering till varför radhus på fastigheterna inte skulle vara lämpliga saknas också helt. Då boende närmast fastigheterna i huvudsak är positiva hoppas de på att alternativ 2 vinner acceptans också hos kommunen. För fastigheterna skulle exempelvis förslaget enligt alternativ 1 innebära att stora fastigheter endast får delas i två, trots att de även efter delning skulle vara mycket större än många andra fastigheter i området. Något som måste anses vara högst orättvist. Varför vissa flerbostadshus och radhus finns med också i alternativ 1, går inte heller att utläsa ur förslaget.

**Planenhetens kommentar.** På fastigheterna Backeböl 1:81 och 1:83 föreslås radhusbebyggelse. För övriga fastigheter föreslås friliggande villor med minsta fastighetsstorlek mellan 900-1200 kvadratmeter. De fastigheterna ges möjlighet till avstyckning. Detta i enlighet med beslutat detaljplaneprograms principer om förtätning. Radhusbebyggelse på Backeböl 1:63, 1:106, 1:114 och 1:769 bedöms inte lämpligt i dessa delar av planområdet utan bedöms lämpligt i direkt anslutning till kollektivtrafikstråk som Backeböl 1:81 och 1:83.

20. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:64** är emot avstyckning av fastigheten. De anser att fastigheten inte är lämplig att stycka utifrån följande aspekter:

Befintliga byggnaders placering, huvudbyggnad och garage, gör det inte möjligt att stycka fastigheten. Planerad tillbyggnad omöjliggörs genom en avstyckning. En avstyckning innebär även att fastighetens karaktär kommer att förstöras.

Den föreslagna nya fastigheten är trafikstörd, sank och är därför olämplig att bebyggas.

Ägaren är emot att fastighet Backeböl 1:63 ska styckas och att radhus/flerfamiljshus uppförs på fastigheten.

Grannfastigheten Backeböl 1:63 är inte lämplig att bebygga med radhus eller avstyckas utifrån att även den fastigheten är sank och trafikstörd. Vid radhusbebyggelse är parkeringssituationen otydligt redovisad. De tycker att alternativ 1 är bättre än alternativ 2 eftersom en mindre förtätning föredras då detta kommer påverka områdets karaktär negativt.

Även dottern till fastighetsägaren till **Backeböl 1:64** påpekar i skrivelse olägenheterna av att stycka fastigheten.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har justerats och medger nu endast en fastighet. Radhusen på Backeböl 1:63 har utgått ur planförslaget.

21. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:65** är emot den förtätning som planeras och önskar bevara Gustavsvik så som idag. Båda förslagen redovisar för stor förtätning. Ägaren föredrar alternativ 1. De är emot att Backeböl 1:63 och 1:64 förtätas.

Förtätningen kommer förstöra områdets karaktär. Deras fastighet är trafikstörd och med förtätningen innebär det att det blir ytterligare buller och även ökad trafik, vilket kommer förstöra områdets karaktär.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:64 under punkt 20.

22. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:69** har samma synpunkter som redovisas för Backeböl 1:61, under punkt 17. Utöver dessa synpunkter har ägaren följande synpunkter:
- Inga flerbostadshus vid korsningarna Gustavsviksvägen/Törnbrinken, Dalvägen/Rönnvägen och Dalvägen/Måbärsvägen.
  - Inga par- och radhus vid korsningarna Hasselvägen/Söderled, Storsvängen/Malmbrinken, Storsvängen/Malmbrinken, Storsvängen/Gustavsviksvägen, Gustavsviksvägen/Malmbrinken samt Persvägen/Baggensviksvägen.

**Planenhetens kommentar:** Det bearbetade planförslaget överensstämmer i stora delar med det beslutade detaljplaneprogrammet, se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17. I det bearbetade planförslaget utgår rad- och parhus vid korsningarna Malmbrinken/Bergbrinken, Gustavsviksvägen/Malmbrinken, Hasselvägen/Söderled och Persvägen/Baggensviksvägen.

23. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:70** är emot styckningsmöjlighet. Ägaren är emot att Backeböl 1:63 förtätas. Alternativ 1 är mycket bättre än alternativ 2. Marken på Backeböl 1:63 är sank och de planerade radhusen kommer bli väldigt höga om höjden från grundvattennivån ska kunna klaras. Ska då Baggensviksvägen höjas?

**Planenhetens kommentar:** Fastighetens storlek och beskaffenhet bedöms ge möjlighet till avstyckning. Fastigheten Backeböl 1:63 ges en avstyckningsmöjlighet. Föreslagna radhus på fastigheten Backeböl 1:63 utgår ur planförslaget.

24. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:71 och 1:72** har följande synpunkter på detaljplaneförslag alternativ 2 som de förordar:
- Saknar par- och radhus på fastigheterna i enlighet med deras skiss som tidigare skickats in.
  - De vill projektera och bygga de nuvarande 2 tomterna med radhus och parhus då det är mest efterfrågan på denna typ av byggnader. Det är ur miljöperspektiv den bästa lösningen för att bygga miljömässigt hållbart.
  - Detaljplaneförslaget alternativ 2 visar även att en tomt på andra sidan gatan har fått radhusmarkering så det borde inte vara några hinder att det tillåts för dem också.
  - I planförslaget visas delning av 2 tomter till 6 stycken. I deras förslag har de samma indelning, men har placerat radhus på två av dessa tomter.

**Planenhetens kommentar:** Vid en bedömning, med hänsyn till mark- och topografiska förhållanden samt inte nära anslutning till kollektivtrafikstråk, medger inte planförslaget

radhus inom denna del av planområdet. Föreslagna radhus på fastigheten Backeböl 1:63 utgår ur planförslaget.

25. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:74** funderar på att stycka av fastigheten och undrar vad vägavgiften skulle bli för den avstyckade fastigheten i så fall.

*Planenhetens kommentar:* Fastigheten har bedömts avstyckningsbar. Se gatukostnader, som redovisas i gatukostnadsutredningen.

26. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:78 och 1:80** förordar alternativ 2. De har jobbat fram ett alternativ som passar deras två tomter och området generellt. I första hand vill de kunna bygga de parhus, som de redovisar. I andra hand skulle det få plats med totalt fem tomter. Detta var också kommunens förslag innan en förtätning med parhus var aktuell. Minsta fastighetsstorlek föreslås till 900 kvadratmeter, så att Backeböl 1:78 kan styckas i tre tomter.

Styrelsen i Gustavsviks fastighetsförening har inkommit med synpunkter till kommunen där styrelsen förordar lägre förtätning. Den åsikten representerar på inget sätt enskilda medlemmar där många är för alternativ 2, utan är helt och hållet styrelsemedlemmarnas egna åsikter. De vill också poängtera att flera styrelsemedlemmar bor i Eriksvik, utanför planförslaget och alltså inte berörs av någon förändring. Deras synpunkter bör då lämnas utan avseende.

*Planenhetens kommentar:* Planförslaget medger avstyckning på fastigheterna för totalt fem fastigheter på Backeböl 1:78 och 1:80. Parhusbebyggelse bedöms inte lämpligt i den här delen av planområdet utan bedöms lämpligt i direkt anslutning till kollektivtrafikstråk.

27. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:85** anser att inget av alternativen följer det i mars 2012 beslutat detaljplaneprogram. Av de två alternativa planförslagen förordas alternativ 1.

De välkomnar kommunalt VA och en viss höjning av standarden på vägnätet, men anser att det kan och bör göras utan att områdets karaktär förändras på ett så omfattande sätt som båda alternativen kommer att innebära.

Om kommunen väljer en detaljplan enligt alternativ 1 har de inga nya synpunkter när det gäller deras egen fastighet. Om kommunen väljer en detaljplan enligt alternativ 2 önskar de möjlighet att bygga radhus för upp till 7 radhuslägenheter på fastigheten. De anser att det inte borde finnas några hinder för att även deras fastighet bebyggs med radhus, och att det skulle passa väl ihop med den nya karaktär som området kring nuvarande vändplats kommer att få i alternativ 2.

Fastighetsägaren anser att det är otydligt redovisat kring slänt- och markintrång. Det är olika redovisningar i samrådsredogörelsen och konsekvenser för fastighetsägare. Vad gäller?

De yrkar i första hand på att busshållplatsen förläggs på annan plats, samt att det inte anläggs någon gångbana längs deras tomtgräns. De anser att hållplatsen bör förläggas i Dalvägens början, nära parkeringsplatsen och idrottsplatsen eller ungefär

där den finns idag, dvs vid nuvarande vändplan. Detta förutsätter att ingen ny tomt byggs vid nuvarande vändplan. De framhåller ett antal aspekter som på olika sätt stödjer deras förslag på alternativ placering av hållplatsen:

- Uppfyllande av SLL – Trafikförvaltningen och SL:s rekommendationer gällande avstånd mellan hållplatser i tätorter.
- Markinlösen samt Släntintrång
- Försämrade naturvärden
- Ökat buller, insyn och andra olägenheter

I detaljplaneförslaget finns förslag på nybildning av tomt i direkt anslutning till fastigheterna Backeböl 1:85, 1:86, 1:96 och parken vid nuvarande branddamm. De yrkar på att denna nybildning stryks helt och att den nybildade fastigheten tas bort ur detaljplanen.

**Planenhetens kommentar:** Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet.

Slänt- och markintrång redovisas tydligt i Fastighetskonsekvensbeskrivningen med kartbilagor.

Busshållplatsers läge har studerats utifrån vägarnas geometriska utformning med lutningar som krävs för att uppnå godkänd standard för busstrafiken. Placering vid nuvarande vändplan är inte lämplig på grund av projekteringen av vägen, som gör att lutningen blir för brant på den korta sträckan. En placering på Dalvägen, väster om parkeringsplatsen, blir för nära busshållplatsen vid husen på ängen.

Den föreslagna nybildade fastigheten, vid nuvarande bussvändplats, utgår och ersätts med parkmark.

#### 28. Ägaren till fastigheten Backeböl 1:92 förordar alternativ 1.

**Planenhetens kommentar:** Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet.

#### 29. Ägaren till fastigheten Backeböl 1:96 har följande synpunkter:

Om befintlig byggnad ska ligga kvar uppstår problem med släntintrång och tillfart till fastighetens verksamhet i bottenvåningen. Konsekvensen blir att verksamheten måste läggas ner eller flyttas till annan plats.

Trafikbullerutredningen ifrågasätts med hänsyn till trafikmängden, andelen tung trafik med många bussrörelser, vägens utformning med brant backe och bredare väg. För att klara bullret skulle det krävas stora ombyggnader av befintligt hus.

För att förbättra situationen för fastigheten bör Gustavsviksvägen flyttas väster om branddammen, vilket även skulle minska vägens lutning, förbättra kurvradien och den fria sikten samt spara befintliga träd. Den nya fastigheten, vid branddammen, måste då utgå ur planförslaget.

Ägaren ifrågasätter varför föreslaget flerbostadshus inte är medtaget i alternativ 1, då detta skulle kunna lösa en stor del av fastighetens problem.

För fastigheten Backeböl 1:96 finns över 60 servitut men i den föreslagna detaljplanen har ingen servitutsutredning gjorts. En servitutsutredning bör göras innan detaljplanen kan antas.

Områdets karaktär bör bevaras i större omfattning än konsekvenserna av förslaget.

**Planenhetens kommentar:** Det bearbetade planförslaget medger ett flerbostadshus på fastigheten, enligt inlämnat förslag.

Den tidigare föreslagna nya fastigheten, vid branddammen, utgår och ersätts med parkmark. Alternativa vägsträckningar har här särskilt studerats. Ett läge väster om branddammen ingår i studien, men har avfärdats på grund av den inte uppfyller tillräckliga geometriska krav för busstrafik.

En särskild fastighetskonsekvensbeskrivning har upprättats.

30. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:110** anser att det är olyckligt om Dalvägen kommer att användas som "genomfartsled" om det skulle uppstå köer på väg 222 i vardera riktningen. Ett förslag vore att koppla ihop Dalvägen med Boovägen ena riktningen för persontrafik för trafiken mot Stockholm och endast tillåta buss att åka båda riktningarna och dessutom nyttja område/avfarten vid "passagen" väg 222 vid Storsvängens början och där Gustavsviksvägen går under väg 222 som nedfart till området. Dessutom att ordna med en trafikplats med av- och påstigning för busstrafik på samma sätt som för Nacka trafikplats. Detta ökar flexibiliteten för boende och kommande behov av att knyta samman området för pendling till Stockholm och Värmdö med att minska klimatpåverkan på ett positivt sätt.

Ägaren vill kunna stycka sin fastighet i två fastigheter, för att kunna uppföra två byggnader, alternativt kunna bygga ett parhus/flerfamiljshus på en tomt. Ett alternativ skulle även kunna vara att bygga en bostadsrättsförening med flera byggnader. Då marken väl kan nyttjas för suterräng. Källare med två plan skulle ej påverka nämnvärt och ej skymma utsikt för bakomliggande bebyggelse.

**Planenhetens kommentar:** Ovan beskrivna trafiklösning bedöms inte möjlig med hänsyn till korsningsavstånd på Värmdöleden, trafiksäkerhet och kommunikation inom sydöstra Boo samt höga kostnader för nya ramper.

Fastigheten bedöms inte avstyckningsbar med hänsyn till topografiska svårigheter samt värdefull mark och vegetation.

31. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:111** anser att både alternativ 1 och 2 är för långt ifrån planprogrammet från 2012. De anser hela denna planprocess skett tvivelaktigt då det verkar fattats beslut/förhandsbesked mellan kommunens tjänstemän och byggherrar som ser Gustavsvik som en investering. De menar att det som kommunen försöker göra av/med Gustavsvik strider mot en rad demokratiska tankar och även svensk lag.

Ägaren har efterfrågat svar på frågor gällande insänt byggnadsförslag (2016) på sin fastighet. Ägaren har efterfrågat återkoppling på begäran om att få filer på det reviderade förslaget.

Gällande sin fastighet står ägaren fast vid sitt första insända förslag med radhus och anser att detta är fullt rimligt då denne blir omringad av radhus, enligt planförslaget alternativ 2.

**Planenhetens kommentar.** Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet.

Fastighetens storlek och beskaffenhet bedöms ge möjlighet till avstyckning för en ny villa. Radhusbebyggelse bedöms inte lämpligt med hänsyn till topografiska svårigheter och värdefull mark och vegetation samt att fastighetens läge inte ligger i direkt anslutning till kollektivtrafikstråk. Även föreslagna radhus på angränsande fastigheter har utgått ur planförslaget.

32. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:113 och 1:792** förordar alternativ 2 som innebär en större förtätning med flerfamiljshus. De har inkommit med ett förslag på radhus på deras fastigheter, vilka är inkluderade i alternativ 2.

Styrelsen i Gustavsviks fastighetsförening har inkommit med synpunkter till kommunen där styrelsen förordar lägre förtätning. Den åsikten representerar på inget sätt enskilda medlemmar där många är för alternativ 2, utan är helt och hållet styrelsemedlemmarnas egna åsikter. Notera även att samma styrelse förordade tidigare en större byggnation på Bergbrinken/Malmbrinken. De vill också poängtera att flera styrelsemedlemmar bor i Eriksvik, utanför planförslaget och alltså inte berörs av någon förändring. Deras synpunkter bör då lämnas utan avseende.

**Planenhetens kommentar.** Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet.

Fastigheternas storlek och beskaffenhet bedöms ge möjlighet till avstyckning för sammantaget sex villafastigheter. Radhusbebyggelse bedöms inte lämpligt i den här delen av planområdet utan bedöms lämpligt i nära anslutning till kollektivtrafikstråk. Även föreslagna radhus på angränsande fastigheter har utgått ur planförslaget.

33. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:116** anser att båda alternativen ger en stor höjning av antalet bostäder jämfört med programmet från 2012. Nacka kommun lovade att förtätningen av Gustavsvik skulle ske på ett varsamt sätt eftersom det är en unik miljö, värd att värna om. Exploateringen som föreslås i de olika alternativen är så stor att den gör en helt ny bild av Gustavsvik. Eftersom fastigheten ligger mitt i området blir den helt omringad av stora huskroppar, motsätter ägaren sig speciellt alternativ 2. Ägaren motsätter sig byggandet av alla stora flerfamiljshus utmed Malmbrinken och Storsvängen. Ägaren motsätter sig att Malmbrinken blir en genomfartsgata och är emot avstängningen av Storsvängen, mellan Baggensvägen och Malmbrinken.

**Planenhetens kommentar.** Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet.



Inom kvarteret där fastigheten är belägen utgår tidigare föreslagen radhusbebyggelse, enligt alternativ 2 med högre förtätning.

Storsvängens anslutning till Gustavsviksvägen kommer efter Gustavsviksvägens ombyggnad att få betydligt försämrade förhållande beträffande lutning och sikt, varför den av trafiksäkerhetsskäl inte är lämplig för biltrafik.

**34. Ägaren till fastigheten Backeböl 1:120** har följande synpunkter:

Anser att inget av alternativen följer det i mars 2012 beslutat detaljplaneprogram.

Av de två alternativa planförslagen förordas alternativ 1 med nedanstående synpunkter:

- Inga flerbostadshus inom planområdet.
- Positiva till radhus samt parhus och vill att alla flerbostadshus ersätts med antingen radhus eller parhus.
- Positiva till verksamheterna på Storsvängen/ Aprilvägen
- Positiva till återvinningsstationen
- Alla villafastigheters huvudbyggnad får högst innehålla två bostadslägenheter
- Villafastigheters storlek ska vara minst 900 kvadratmeter
- All mark som Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening äger och som inte skall exploateras i detaljplaner skall fortsätta att ägas av den ekonomiska föreningen och inte övertas av Nacka Kommun. Alternativt att naturmarken omvandlas till naturreservat för att förhindra ytterligare exploatering.

**Planenhetens kommentar:** Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet.

De föreslagna minsta fastighetsstorlekarna har bedömts utifrån respektive fastighets förutsättningar som t ex topografi, vegetation och markbeskaffenhet.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget.

Planförslaget förutsätter att all övrig allmän platsmark övergår i kommunalt huvudmannaskap eftersom det inte finns särskilda skäl enligt Plan- och bygglagen för enskilt huvudmannaskap, se även planenhetens kommentarer av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

**35. Ägaren till fastigheten Backeböl 1:122** har följande synpunkter:

- I första hand önskar ägaren att kommunen återgår till ursprungsplanen i planprogrammet.
- I andra hand förordas alternativ 1, men helt utan flerbostadshus, radhus och verksamheter. Bevara nyckelbiotoper och låt ängen vid Dalvägen/Hasselvägen bli en stor park med vatteninslag. Detta skulle också kunna medföra att hotade arter har habitat som är lämpliga för deras överlevnad när nu branddammen föreslås minska betydligt i storlek. Med största sannolikhet torrläggs denna vid byggnation av den nya vägen vilket kan leda till att fridlysta grodor och vattensalamandrar dör.

- Om det är problem med buller bör en bullerskärm byggas istället för verksamheter/flerbostadshus och skärmen ska betalas av kommunen och inte fastighetsägarna.
- I tredje hand förordas alternativ 2. Alternativet strider mot bevarandet av den unika karaktären som området har samt att många boende uttryckt ett starkt motstånd mot den höga förtätningsgraden. Det strider också mot kommunens intresse att bevara grönområden för rekreation för de boende och den värnar inte om ädellövträdbeståndet och nyckelbiotoper.
- Ägaren anser att alla fastigheter med bostadshus inom planområdet ska ha en och samma begränsning till maximalt två bostadslägenheter per fastighet och att samma maximala nockhöjd ska tillämpas för alla bostadsfastigheter inom planområdet, oavsett byggnadstyp.
- Ägaren emotsätter sig att korsningen Gustavsviksvägen-Storsvängen och början på Storsvängen görs om till gång- och cykelväg istället för att vara en bilväg. Detta skulle avsevärt försvåra trafiksituationen för boende längs med Storsvängen. De skulle bli tvingade att åka omvägar för att ta sig hem. Med dagens trafiksituation är inte korsningen Gustavsviksvägen-Storsvängen en olycksdrabbad korsning.
- De kommer få stora problem om den förtätningen som föreslås i alternativ 1 och alternativ 2 går igenom. Den långa backen uppför Storsvängen blir till exempel extremt hal på vintern, så den undviker de helt att köra. Det går inte att mötas i den backen för den är för smal. Ett flerbostadshus på Storsvängen/Aprilvägen kan medföra en mycket svår trafiksituation i den långa backen, på grund av halka och svårighet att mötas. Detsamma gäller backen nerför Ekliden.
- Vattenparken i detaljplaneförslaget är väldigt liten. Den borde kunna få en större del av ängen. Angående den Östra parken så undrar ägaren hur kommunen tänkt att göra om fotbollsplanen till en allaktivitetsyta för olika bollsporter?
- Om den lägre graden av förtätning antas borde kommunen se över om placeringen av förskolan är den rätta. Då kan det bli väldigt mycket genomfartstrafik från andra områden. Kanske vore det bättre att placera förskolan vid den tilltänkta skolan vid Dalkarlsängen för att slippa genomfartstrafik?
- Ägaren anser inte att det behövs en återvinningsstation i området. Den kommer att medföra nedskräpning och att stora lastbilar måste kunna komma fram för att tömma behållarna.
- Ägaren vill behålla huset och göra en eventuell avstyckning bredvid. Enligt förslaget anges minsta tomtstorlek på 1000 kvadratmeter. Om det blir den föreslagna tomtstorleken som angetts i förslaget kommer inte deras tomt vara

avstyckningsbar utan att det permanenta huset rivs. Ägarna föreslår en minsta fastighetsstorlek på 700 m<sup>2</sup>, för att kunna behålla det befintliga huset.

- Prickad mark på fastigheten är felaktigt utritad och stämmer inte överens med var träden faktiskt står. Önskar att prickmarken ritas om så att den stämmer med verkligheten.
- På flera platser längs vägen som är markerade för släntintrång står det träd, som ägaren är mån om att de får stå kvar.
- Ägaren anser att rondellen vid busshållplatsen Gustavsvik ska bevaras. Den är ett landmärke av stort kulturellt värde.
- Ägaren vill att all mark som idag ägs av Gustavsviks Ekonomiska Förening även fortsättningsvis skall ägas av föreningen.

**Planenhetens kommentar.** Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet.

Ängen vid Dalvägen/Hasselvägen föreslås bebyggas med flerbostadshus och radhus, vilket bedöms möjligt efter att marken fyllts upp till minst föreskriven höjd enligt detaljplanen (+17.5 m).

Enligt detaljplaneprogrammet angavs att trafikbulerstört område utmed Värmdöleden skulle prövas för flerbostadshus och verksamheter. I föreliggande förslag föreslås såväl flerbostadshus som verksamheter där det är lämpligt med hänsyn till bullersituationen. Flerbostadshusen innebär även att bakomliggande bebyggelse får mindre störningar. Planförslaget innefattar bestämmelse om högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. Byggnadshöjden har bland annat anpassats efter hustyp och topografi.

Storsvängens anslutning till Gustavsviksvägen kommer efter Gustavsviksvägens ombyggnad att få betydligt försämrade förhållande beträffande lutning och sikt, varför den av trafiksäkerhetsskäl inte är lämplig för biltrafik. Där så erfordras anordnas mötesplatser på lokalgatorna där sikt är begränsad och lutningsförhållanden är besvärliga.

Vattenparken har dimensionerats utifrån framtida dagvattenavrinning utmed Dalvägen från planområdet och angränsande områden.

Båda förskolorna kommer på sikt att behövas.

Med tanke på områdets storlek och antal hushåll krävs en återvinningsstation inom området. Förslaget läge, strax söder om Värmdöleden, är fördelaktigt med hänsyn till Gustavsviksvägen som är huvudgata samt att läget är bullerstört.

En lämplig minsta fastighetsstorlek inom kvarteret har bedömts vara 1000 kvadratmeter. Förutsättningen för att dela fastigheten kräver grannsamverkan för att uppnå minsta fastighetsstorlek.

Hela prickmarkerade zonen inom kvarteret är naturmark som utgör en s.k. spridningskorridor för flora och fauna.

Nuvarande vägområdesbredd jämte mindre släntintrång krävs för att uppnå en fullgod standard. Hänsyn kommer där så är möjligt att tas till befintliga träd.

Nuvarande bussvändslinga vid Gustavsvik föreslås utgöra parkmark.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget.

Planförslaget förutsätter att all övrig allmän platsmark övergår i kommunalt huvudmannaskap eftersom det inte finns särskilda skäl enligt Plan- och bygglagen för enskilt huvudmannaskap, se även planenhetens kommentarer av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

36. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:123** anser att inget av alternativen följer det i mars 2012 beslutat detaljplaneprogram. Av de två alternativa planförslagen förordas alternativ 1 med nedanstående synpunkter:

- Endast låga byggnader, parhus och radhus tillåts och inga flerfamiljshus
- Begränsa bredden på Dalvägen. Det räcker med "en" gång- och cykelbana, på ena sidan av vägen.
- Nuvarande lekplats ska bevaras i nuvarande karaktär (grönområde)
- Berget mellan Storsvängen och Gustavsviksvägen där det finns fornlämningar/sprickan i berget bör bevaras helt, föreslår att området skyddas genom att klassas som naturreservat.
- All mark som Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening äger och som inte skall exploateras skall fortsätta att ägas av den ekonomiska föreningen och inte övertas av Nacka Kommun.

**Planenhetens kommentar.** Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet.

De föreslagna minsta fastighetsstorlekarna har bedömts utifrån respektive fastighets förutsättningar som t ex topografi, vegetation och markbeskaffenhet.

Av trafiksäkerhetsskäl föreslås en gångbana på Dalvägens norra sida och en gång- och cykelväg på dess södra sida.

Lek- och rekreationsytor är anpassade efter områdets storlek och antal hushåll.

Fornlämningar är lagskyddade enligt kulturmiljölagen.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget.

Planförslaget innebär att all övrig allmän platsmark övergår till kommunalt huvudmannaskap, eftersom det saknas särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap enligt Plan- och bygglagen, se även planenhetens kommentarer av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

37. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:145** har samma synpunkter som redovisas för fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17. De vill dock att minsta fastighetsstorlek ska vara minst 1000 kvadratmeter.  
Ägaren vill att all prickmarkering avseende gällande naturvärden tas bort, då träden togs bort under 2016.

*Planenhetens kommentar.* Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

Fastighetens minsta storlek föreslås till 1000 kvm.

Prickmarkering avseende naturvärden har justerats på plankartan.

38. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:153** har synpunkter på förslaget släntintrång på fastigheten avseende föreslagen busshållplats. Befintlig infart blir inte möjlig att använda med föreslagen släntintrång för busshållplatsen.

*Planenhetens kommentar.* Busshållplatsen har flyttats till ett mer västligt läge, så att befintlig infart fortsättningsvis blir möjlig att använda. Det återstår en smal remsa släntintrång, väster om den flyttade busshållplatsen, som krävs för att kunna bygga om vägen till kommunal standard.

39. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:477** välkomnar och förespråkar alternativ 2 med högre förtätning. De ser fram emot fungerande vatten, fungerande och trygga gator, flera grannar, mindre tomter, en ny förskola och förlängningen av Dalvägen, vilken kan trafikeras med buss. De välkomnar flerbostadshus som kan ge en blandad bebyggelse.

De förespråkar att fastigheter skall kunna bebyggas tidigare än nu utsatt tid efter att planen vunnit laga i kraft.

Ägarna ser även gärna att busshållplatser byggs vid väg 222 så att boende i området även har tillgång till bussarna som passerar Gustavsvik/Eriksvik på väg till och från Värmdö, lämpliga ställen för detta kan vara vid viadukten som går över Gustavsviksvägen i närhet till Storsvängen, Malmbrinken och Bergsbrinken. De efterfrågar ett övergångsställe vid Storsvängen/Gustavsviksvägen vid busshållplats Norrkärr. Det är ett farligt ställe att korsa vägen, bilisterna håller höga hastigheter trots 40 km/h hastighetsbegränsning, det är dålig sikt på grund av kurvor samt hög bullernivå vilket minskar chanserna att höra bilarna.

*Planenhetens kommentar.* Busshållplatser på Värmdöleden är en fråga för Landstingets trafikförvaltning. Detaljplanen kan inte reglera placering av övergångsställen. Frågan har förts vidare till trafikenheten för åtgärd.

40. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:478** anser att flerfamiljshusen vid Storsvängen/Aprilvägen bör minskas avsevärt i skala och att de hus som står närmast deras tomtgräns kommer längre ifrån och blir mindre och att hänsyn tas till miljön och bevarar det lilla gröna som finns idag.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten bedömer att föreslagna avtrappade hushöjder på flerbostadshusen tar hänsyn till angränsande bebyggelse.

41. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:480** har samma synpunkter som redovisas för fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

Ägaren vill kunna stycka sin fastighet. En redovisning av bullersituationen för flerfamiljshusen på Aprilvägen – Storsvängen krävs samt hur denna byggnad påverkar bullersituationen för bakomliggande fastigheter.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

Fastigheten bedöms inte avstyckningsbar på grund av den besvärliga topografin.

En mer exakt bullerberäkning kan i nuläget inte göras förrän planerad ny bebyggelse mot Värmdöleden är projekterad.

42. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:482** förespråkar alternativ 2.

- De önskar att Nacka kommun lägger tillbaka förslag till exploatering som är bortplockat både ur alternativ 1 och 2. Exploateringen är väl genomtänkt och platsen är lämplig inte minst för att det är nära till kommunikationer på Dalvägen. Husen är också belägna i ena änden av Storsvängen. I den andra änden finns förslag till flerbostadsbebyggelse och det passar väl in med förslaget i andra änden av Storsvängen.
- Ägaren önskar att det ska vara möjligt att bilda egen fastighet för vart och ett av radhusen med gemensamhetsanläggning.
- Om kommunen inte finner att de fyra radhusen är lämpliga önskar ägaren byggrätt för ett parhus med möjlighet att bilda separat fastighet för respektive hus. Byggrätten per parhus bör vara 120 kvm per parhusdel i två våningar plus vind. Byggnadshöjd 8,8 meter.
- Enligt översiktsplan 2018 ska det i området vara möjligt att uppföra gruppbyggda småhus och mindre flerbostadshus. Därför bör kommunen tillåta en något högre exploatering än vad som medges i samrådsförslag 1 och 2.
- Planen bör ändras så att det är möjligt att inreda 3-4 bostäder i respektive huvudbyggnad. Enligt planförslaget står angivet att en huvudbyggnad per villafastighet får uppföras. Detta bör ändras till en huvudbyggnad per fastighet för bostadsändamål.
- Det bör också vara möjligt att i större omfattning bygga parhus med egna fastigheter på 550 kvadratmeter.
- Kommunen har lagt in ett avsnitt om fördröjd genomförandetid med tre år med motiveringen att blivande fastighetsägare ska slippa bekosta enskilt avlopp. Då planarbetet redan är påtagligt försenat bör den fördröjda genomförandetiden kortas ner alternativt helt tas bort. Det bör vara möjligt att åtminstone bygga en-

och tvåbostadshus direkt när planen har vunnit laga kraft. På så vis går det att få en spridning i byggandet.

**Planenhetens kommentar.** Fastigheten bedöms inte lämplig för parhus eller radhus på grund av fastighetens storlek och topografi samt att fastighetens läge inom planområdet. Radhus bedöms lämpligt i direkt anslutning till kollektivtrafikstråket. Planförslaget medger en avstyckning av fastigheten. Planbestämmelserna reglerar markanvändningen för friliggande bostadshus (e1) och att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad.

Kommunen har gjort bedömningen att fördröjd genomförandetid behövs framför allt för att underlätta utbyggnaden av vatten- och avlopp samt ombyggnation av gator.

43. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:488** förordar alternativ 1.

Då Storsvängen ska höjas vid sektion 0/750-0/780 om än i mindre omfattning än tidigare vill de ha möjlighet till stödmur (inget släntintrång) för vägen på denna sträckning. De bor idag lägre än vägen och har bekostat naturstenskant och motfyllning mot vägen för att kunna anlägga ett buskage för att hindra insyn och bygga bort höjdskillnaden för bättre trivsel på uteplatsen och dammen. De vill fortsättningsvis kunna bygga ett staket och sätta häck för att förhindra insyn, känslan av att man tittar ner på dem känns inte trevligt, därav nuvarande stödmur och häck. Lika viktigt är att förhindra att all snö som plogas knäcker buskar och träd. Så som släntintrånget är ritat kommer det inte finnas plats för detta, om buskar och träd skall placeras nedanför slänten. I den delen där man vill göra markintrång 0/710-0/740 har de inget att erinra då de antar att lösningen med stödmur i hörnet mot stigen kvarstår? De kan dock inte utläsa detta ur planförslaget.

**Planenhetens kommentar.** Släntintrånget bedöms nödvändigt för att vägen ska uppnå godkänd kommunal standard. Om släntintrång krävs som påverkar befintlig mur och plantering kommer detta att ersättas på lämpligt sätt.

44. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:491** vill inte stycka fastigheten.

De anser att båda alternativen är dåliga. Det skulle innebära en alldeles för stor förtätning av området. Hyreshus passar inte in i området. Föreningens mark ska inte beslagtas av kommunen.

**Planenhetens kommentar.** Fastigheten bedöms lämplig att avstycka i två fastigheter. Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet.

De föreslagna minsta fastighetsstorlekarna har bedömts utifrån respektive fastighets förutsättningar som t ex topografi, vegetation och markbeskaffenhet.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget. Planförslaget innebär att all övrig allmän platsmark övergår till kommunalt huvudmannaskap, eftersom det saknas särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap enligt Plan- och bygglagen, se även planenhetens kommentarer av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

45. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:492** motsätter sig alternativ 2 och flerbostadshus vid Storsvängen-Aprilvägen. Ägaren ifrågasätter förändringen i förhållande till planprogrammet samt varför är det okey att bygga utmed Värmdöleden?

*Planenhetens kommentar.* Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet.

De föreslagna minsta fastighetsstorlekarna har bedömts utifrån respektive fastighets förutsättningar som till exempel topografi, vegetation och markbeskaffenhet.

Enligt detaljplaneprogrammet angavs att trafikbullerstört område utmed Värmdöleden skulle prövas för flerbostadshus och verksamheter. I föreliggande förslag föreslås såväl flerbostadshus som verksamheter där det är lämpligt med hänsyn till bullersituationen. Flerbostadshusen innebär även att bakomliggande bebyggelse får mindre störningar.

46. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:494** förordar alternativ 2. De vill stycka sin fastighet. Fastighetsägarna avser att utföra en bullerutredning och lämna in ett förtättningsförslag som visar en utformning av byggnader som uppfyller bullerkraven om tyst sida. Detta i paritet med de grannar som lämnat in förslag om förtätning och får stycka av sina fastigheter.

*Planenhetens kommentar.* Fastigheten bedöms inte avstyckningsbar på grund av bullerstörningar och fastighetens besvärliga topografiska förhållanden.

47. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:632** förordar alternativ 2. De vill kunna stycka sin fastighet. Enligt tidigare planförslag har fastigheten varit avstyckningsbar. I de två nya alternativen finns inte denna möjlighet kvar och de undrar varför det inte kvarstår.

*Planenhetens kommentar.* Fastigheten bedöms inte avstyckningsbar på grund av bullerstörningar och fastighetens besvärliga topografiska förhållanden.

48. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:643** har samma synpunkter som redovisas under punkt 17.  
Ägaren motsätter sig de föreslagna flerbostadshusen på Backeböl 1:644 och 1:645 i alternativ 2, då de kommer att ligga nära tomtgräns till deras fastighet och skymma dagsljuset och reflektera trafikbuller till deras tysta sida på tomten.  
Ett av flerbostadshusen är ritad att stå på brunnen som de delar med Backeböl 1:644.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten bedömer att föreslagna avtrappade hushöjder på flerbostadshusen tar hänsyn till angränsande bebyggelse.  
Samtliga fastigheter kommer att förses med kommunalt vatten och avlopp som kommer att ersätta enskilda brunnar.

49. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:644 och 1:645** förordar alternativ 2. De önskar att deras fastigheter får byggrätt enligt den framtagna utformningen med tre flerbostadshus, därför att:



- De ska ses i det urbana sammanhanget som bildas med radhusen på andra sidan Dalvägen och som bildar en "port" från öster till hela området Dalvägen-Gustavsviksvägen.
- Dalvägen förses med kollektivtrafik (buss) och den höjda exploateringen ligger i linje med ett samhällsekonomiskt intresse, strax intill deras fastigheter planeras hållplatser.
- Husen innehåller bostäder i olika storlekar och detta utgör ett välbehövligt tillskott i området som annars domineras av enfamiljshus.
- Placeringen och utformningen av husen anpassas till topografin och värdefulla träd sparas och skyddas.

**Planenhetens kommentar:** Fastighetens storlek bedöms inte lämplig för tre flerbostadshus på grund av besvärlig topografi samt tillräckligt utrymme för gemensamhetsytor som parkering och utevistelse. På fastigheten föreslås två flerbostadshus.

50. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:646** har följande synpunkter:

Den aktuella fastigheten är topografisk problematisk då fastigheten består dels av en plåtå, där all bebyggelse är förlagd, samt ett lågt beläget vattensjukt område mot Dalvägen. Med anledning härav anlades, i samband med att boningshuset uppfördes under senare delen av 1940- eller början av 1950-talet, en tillfartsväg till fastigheten. Fastigheten fick i samband med att den bildades ett officialservitut. Sedan vägen anlades har den använts som fastighetens in- och utfart.

Med anledning av topografin och det vattensjuka området finns ingen tillgänglighet till fastigheten via Dalvägen. Det går inte att ordna en in- och utfartsväg som uppfyller dagens gällande tillgänglighetskrav.

Enligt 2 kap 6 § PBL ska man vid både planläggning och bygglovgivning utforma och placera bebyggelse på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

Enligt 8 kap 9 § första stycket femte punkten PBL ska tomter 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.

Vid antagandet av en detaljplan måste man även göra en intresseavvägning mellan olika motstående allmänna och enskilda intressen, enligt uttryck i 2 kap 1 § PBL samt även i 4 kap 36 § samma lag, i vilken det anges att detaljplaner skall vara utformade med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse- äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Tillfartsvägen har funnits under mycket lång tid och även garage har placerats här, med beviljat bygglov, i förhållande till den befintliga in- och utfartsvägen.

**Planenhetens kommentar:** Efter kontroll med Lantmäterimyndigheten i Nacka har konstaterats att servitut för tillfartsväg via angränsande naturmark saknas. Fastigheten förslås få tillfart direkt från Dalvägen.

Planenheten anser det inte rimligt att en enskild tillfartsväg ska skära igenom ett från natur- och rekreativsynpunkt värdefullt naturområde. Servitut på allmän plats NATUR är inte möjligt. 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.

51. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:648** har samma synpunkter som redovisas för fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17. De vill dock att minsta fastighetsstorlek ska vara minst 1000 kvadratmeter. De motsätter sig alla flerbostadshus utom radhus/tvåbostadshus. Ägaren vill att en maximal byggnadshöjd införs för parhus respektive radhus som inte skall inte överstiga 15 meter.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

Fastigheternas minsta storlek har anpassats efter förutsättningarna på plats, till exempel topografi, vegetation, trafikbuller, förutsättning för dagvattenhantering och fastighetens form.

Byggnadshöjd upp till 15 meter föreslås inte för par- och radhus. Högsta nockhöjd för dessa har anpassats till platsens förutsättningar.

52. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:655** vill kunna stycka sin fastighet, som medgavs i samråd 1. De vill att prickmark för skyddsvärda träd tas bort. Träden finns inte kvar. De vill att minsta tomtstorlek ändras från 1800 kvadratmeter till förslagsvis 750 eller 800 kvadratmeter, som är en lämplig tomtstorlek på västra delen från topografisk synpunkt. För att minimera intrånget på deras tomt önskar de att kommunen bygger stödmur mot Dalvägen för att minska påverkan från vägbygget.

**Planenhetens kommentar:** Fastigheten bedöms kunna avstyckas. Planförslaget har ändrats avseende prickmark för skyddsvärda träd. Minsta tomtstorlek föreslås till 800 kvadratmeter. Uppförande av stödmur bedöms inte aktuellt.

53. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:656** vill att det flerbostadshus som de har skickat in förslag på ska ingå i båda samrådsförslagen, då de anser att projektet väl stämmer överens med de ambitioner Nacka kommun har för Dalvägen som central genomfartsled. Genom att två intilliggande fastigheter bebyggs med mindre flerbostadshus harmoniserar bebyggelsen arkitektoniskt.

Ägaren motsätter sig föreslagen minsta tomtstorleken om 1000 kvadratmeter. De vill i stället ha en minsta tomtstorlek om 800 kvadratmeter.

**Planenhetens kommentar.** Förslaget på flerbostadshus bedöms inte lämpligt med hänsyn till fastighetens storlek och topografiska förutsättningar. Fastigheten bedöms avstyckningsbar för en ny villa. Minsta tomtstorlek föreslås till 900 kvadratmeter på grund av fastighetens topografiska förutsättningar.

54. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:657** förordar alternativ 2. Ägaren önskar att exploateringen ska ligga med i båda alternativen. Flerbostadshuset ligger längs Dalvägen där kommunen avser att tillåta tätare bebyggelse. Det finns också bra kommunikationer. Om möjligt vill de även att grannen på Dalvägen 15 ska få in ett flerbostadshus då de skulle vilja samarbeta genom ett större projekt.

**Planenhetens kommentar.** Flerbostadshus bedöms inte lämpligt med hänsyn till fastighetens storlek och topografiska förutsättningar. Fastigheten bedöms avstyckningsbar för en ny villa. Minsta tomtstorlek föreslås till 900 kvadratmeter på grund av fastighetens topografiska förutsättningar.

55. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:662** har samma synpunkter som redovisas för fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17. De vill inte stycka sin fastighet. De vill behålla storleken på tomten, behålla garaget, ev. bygga ett attefallshus, ha möjlighet till om- och tillbyggnader. De vill behålla vegetation som enligt detaljplan föreslås bevaras och skyddas samt ha en gemensamhetsanläggning för dagvatten på fastigheten. De är emot flerbostadshus, radhus samt verksamheter/småindustri/kontor i förslaget generellt och framför allt den tätare bebyggelsen som föreslås främst inom trafikbullerutsatta lägen mot Värmdöleden samt utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen. De är emot dubbla gång och cykelbanor på Dalvägen.

**Planenhetens kommentar.** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17. Fastigheten bedöms möjlig att avstycka. Eventuella attefallshus kan inte regleras i detaljplanen.

Kommunen kommer inte att ingå eller bekosta någon gemensamhetsanläggning utan det är respektive fastighetsägare som ska ingå i anläggningen.

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.

Av trafiksäkerhetsskäl föreslås en gångbana på Dalvägens norra sida och en gång- och cykelväg på dess södra sida.

56. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:664** anser att det är olyckligt om vägen kommer att användas som "genomfartsled" om det skulle uppstå köer på väg 222 endera riktning. Ett förslag vore att koppla ihop Dalvägen med Boovägen ena riktningen för persontrafik för trafiken mot Stockholm och endast tillåta buss att

åka båda riktningarna och dessutom nyttja område/avfarten vid "passagen" väg 222 vid Storsvängens början och där Gustavsviksvägen går under väg 222 som nedfart till området. Dessutom att ordna med en trafikplats med av- och påstigning för busstrafik på samma sätt som för Nacka trafikplats. Detta ökar flexibiliteten för boende och kommande behov av att knyta samman området för pendling till Stockholm och Värmdö med att minska klimatpåverkan på ett positivt sätt.

Ägaren önskar i första hand uppföra flerfamiljshus på sin fastighet, då den ligger intill bussgata och den skulle smälta in bättre samt att den skulle kunna erbjuda infart och utfart från två håll, från Ekliden och Hasselvägen.

Ägaren önskar i andra hand kunna stycka sin tomt i två, för att kunna uppföra två byggnader.

Ägaren önskar i tredje hand kunna bygga ett parhus/flerfamiljshus på en tomt.

**Planenhetens kommentar:** Förslagen trafikföring bedöms inte genomförbart med hänsyn till Trafikverkets krav och av kostnadsskäl.

Fastighetens storlek bedöms endast medge plats för en villa.

57. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:665** förordar alternativ 1.

**Planenhetens kommentar:** 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.

58. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:666** har samma synpunkter som redovisas för fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17. De anser även att höghus inte ska sprängas in bland villabebyggelsen.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

59. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:667** har samma synpunkter som redovisas för fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17. De vill dock att minsta fastighetsstorleken skall vara minst 850 kvadratmeter.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

Fastighetens storlek bedöms endast medge plats för en villa.

60. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:671** anser att båda alternativen avviker i allt för stor utsträckning till detaljplaneprogrammet. Ifrågasätter att busstrafiken genom området kommer att förändra bilberoendet eftersom turtätheten befaras vara låg. Lämpligheten av de föreslagna förtätningsområdena i förhållande till planprogrammet ifrågasätts. Detta eftersom lämpligheten redan i programarbetet hade studerats.

Anser att den tätare bebyggelsen i första hand ska prövas utmed Dalvägen. Inriktningen bör vara hus i två våningar men enstaka hus kan göras högre.

Förutsätter att samtliga flerbostadshus i naturområdet vid Bergbrinken har tagits bort ur förslaget, enligt Länsstyrelsens tidigare synpunkt.

Anser att inom de områden som planprogrammet anger försiktig förtätning bör det anges som minsta tomtstorlek 1200 kvadratmeter och vid förtätning som minsta tomtstorlek 800 kvadratmeter.

En namninsamling för enskilt huvudmannaskap har cirkulerat inom området, som kommunen inte verkat ha tagit hänsyn till.

Alternativa avloppslösningar till exempel minireningsverk kan ge samma reningseffekt som kommunala ledningar. Detta innebär att vägarna inte behöver byggas om.

Ägaren anser att en ny Skurubro inte löser kollektivtrafiken om inte bussarna får direkt förbindelse till Slussen eller City.

De viktigaste målen i programmet är en förbättring av gator och kollektivtrafiken inom området samt möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse. I programmet anges även att området avses bli ett långsiktigt hållbart område som kan få förtäta i den takt fastighetsägare vill och med reserverade ytor för kommunal service. Programförutsättningarna är tveksamma då samma mål kan uppnås utan detaljplaneläggning.

Ifrågasätter hur naturstråk kan förstärkas då föreslagna flerbostadshus vid Värmdöleden motarbetar detta mål.

Anser att det är vilseledande att fastighetsägare inte behöver stycka om så önskas. I realiteten måste fastighetsägare betala gatukostnader för styckningsrätten.

Efterlyser konsekvenser av tillkommande småhusbebyggelse och verksamhetslokaler samt parkeringsbehovet. Innebörden av kommunens parkeringspolicy framgår inte av handlingarna.

Störningar från busstrafiken har inte redovisats.

Anser att vattenparken blir otillräcklig och att hela den öppna ängsmarken, på södra delen av Dalvägen, ska utgöra våtmarksområde.

Förutsätter att vinterunderhållet på de kommunala vägarna motsvarar nuvarande underhåll.

Hur definieras centralt respektive ocentralt placerade fastigheter?

En jämförelse mellan de olika samrådsförslagen saknas beträffande antal fastigheter och kostnadsskillnader. I jämförelse med andra liknande områden krävs inte den höga förtätning som föreslås inom detta område.

Anser att kommunalt huvudmannaskap ska omfatta Gustavsviksvägen och Dalvägen samt kommunala vatten- och avloppsledningar. Resterande delar av vägarna och naturmarken bör vara enskilda.

Motsätter sig biltrafik mellan Söderled och Kornettvägen.

Anser att nuvarande vägnät klarar dagens trafik och underhåll.

Ifrågasätter bullerberäkningarna.

Förtätningarna och kostnaderna tvingar bort boenden från området.

För att slippa bo på en byggarbetsplats föreslås att antalet beviljade bygglov per år begränsas.

Saknas tidskalkyl för pendlande som visar skillnaden mellan kollektivtrafik och bil.

För alla som redan har utnyttjat sina byggrätter ska kostnaden för allmänna anläggningar inte ingå.

Fastighetsägare som har fått planbeteckningen n1 och vill utnyttja den delen av tomten kan redan nu, innan planen vinner laga kraft, ta bort träden. Om kommunen i stället haft en mer generös bestämmelse med att bevilja borttagande av träd så hade säkert många av dessa fått stå kvar.

Tror att de flesta nuvarande fastighetsägare som inte nu har köpt i spekulering inte önskar föreslagen förtätning.

Anser att samrådstitiden var felaktigt vald eftersom den slutade i anslutning till en långhelg, samrådet ska göras om eftersom det inte uppfyller plan- och bygglagens krav samt att förfarandet vid samrådet har varit felaktigt. Tillsammans med fastighetsägarna och deras representanter borde man i samarbete komma överens om var förtätning av radhus och flerbostadshus ska placeras.

Rangordning av alternativ:

1. I första hand motsätter vi oss alla förändringar!
2. I andra hand vill vi ha ett nedbantat alternativ 1 med minst 1200 kvm tomter söder om Dalvägen och minst 800 kvm tomter norr om Dalvägen. Inga radhus och absolut inga flerbostadshus! Ängen vid Dalkarsvägen/Hasselvägen skall bli park i sin helhet!
3. I tredje hand väljer vi alternativ 1 långt före alternativ 2
4. Alternativ 2 är fullkomligt oacceptabelt på alla sätt!

**Planenhetens kommentar.** Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur

detaljplaneförslaget. Planförslaget innebär att all övrig allmän platsmark övergår till kommunalt huvudmannaskap, eftersom det saknas särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap enligt Plan- och bygglagen, se även planenhetens kommentar av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

All naturmark avses att bibehållas som natur. Naturmarken tillsammans med vegetation som ska sparas på fastigheterna ger goda möjligheter som spridningskorridor för flora och fauna. Västra parken övergår från parkmark till naturmark.

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

Enligt detaljplaneprogrammet angavs att trafikbulerstört område utmed Värmdöleden skulle prövas för flerbostadshus och verksamheter. I föreliggande förslag föreslås såväl flerbostadshus som verksamheter där det är lämpligt med hänsyn till bullersituationen. Flerbostadshusen innebär även att bakomliggande bebyggelse får mindre störningar. Den tätare bebyggelsen föreslås i kollektivtrafiknära lägen utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen.

Länsstyrelsen har förelagt kommunen att bygga ut kommunalt vatten och avlopp inom sydöstra Boo. Minireningsverk och egna brunnar är inget hållbart alternativ. Ett flertal brunnar inom området har sinat eller har otjänligt dricksvatten.

En ny Skurubro med ökad kapacitet är en förutsättning för utvecklingen i Boo och Värmdö kommun.

Enligt Plan- och bygglagen kapitel 4 krävs en detaljplan för reglering av marken inom denna typ av bebyggelseområde.

Parkeringsbehovet för bostadsbebyggelsen har redovisats i planbeskrivningen. Parkeringsbehovet för verksamheter är beroende av verksamhetens art och prövas i samband med bygglovet.

En bullerutredning utmed Värmdöleden, Dalvägen och Gustavsviksvägen har utarbetats och ligger till grund för planförslaget

En särskild dagvattenutredning har tagits fram som ligger till grund för dimensionering för omhändertagandet av dagvattnet.

Frågan om vinterunderhåll kan inte regleras i detaljplanen.

Frågan om fastigheters läge definieras i första hand utifrån fastigheternas läge i förhållande till kollektivtrafikstråk.

Förbindelse mellan Söderled och Kornettvägen föreslås som en gång- och cykelväg.

En utbyggnad inom området och ökad permanent bosättning kräver av trafiksäkerhets- och framkomlighetsskäl en förbättring av lokalvägarna. För att medge busstrafik på Dalvägen och Gustavsviksvägen krävs en högre standard anpassad för busstrafiken.

Antal beviljade bygglov per år får inte regleras enligt Plan- och bygglagen.

Planförslaget ger förutsättningar för en god kollektivtrafik. Turtäthet kan inte regleras i detaljplanen. Det är en fråga för Landstingets trafikförvaltning.

Samrådstiden var cirka 6 veckor samt ett samrådsmöte, vilket väl uppfyller Plan- och bygglagens krav.

**61. Ägaren till fastigheten Backeböl 1:672** förordar alternativ 2.

De motsätter sig att markinlösen samt släntintrång, för bygge av ny vändplan, endast görs på deras tomt. De anser att det även ska göras på de två andra fastigheterna, som gränsar till den föreslagna vändplanen. Vidare vill de att detaljplanen ändras, så att deras fastighet ges möjlighet till styckning.

**Planenhetens kommentar:** Intrång i form av markinlösen och släntintrång föreslås inte på fastigheten.

Fastigheten bedöms olämplig att stycka av i likhet med angränsande fastigheter utmed Klockstigen och i enlighet med beslutat detaljplaneprogram.

**62. Ägaren till fastigheten Backeböl 1:674** önskar i första hand att bebygga fastigheterna Backeböl 1:674, 1:676 samt 1:675 med radhus, eventuellt parhus. I andra hand önskar de bebyggelse av radhus eventuellt parhus på fastigheterna Backeböl 1:674 samt 1:675.

I tredje hand önskar de bygga radhus eventuellt parhus på fastighet Backeböl 1:674. I fall deras önskemål inte går igenom så ser de ingen annan anledning än att motsätta sig all exploatering av Gustavsvik inklusive marken mellan Dalvägen samt Söderled, då de tycker att bebyggelse skulle ske på orättvisa grunder. I närliggande fastigheter så har kommunen föreslagit ett liknande byggprojekt så som de önskar.

**Planenhetens kommentar:** Fastigheterna bedöms olämpliga att bebygga med par- eller radhus, med hänsyn till bland annat det något ocentrala läget i förhållande till kollektivtrafiken och enlighet med förtätningsområden i beslutat detaljplaneprogram. Par- och radhus bedöms lämpligt i direkt anslutning till kollektivtrafikstråk.

**63. Ägaren till fastigheten Backeböl 1:675** önskar i första hand att bebygga fastigheterna Backeböl 1:674, 1:676 samt 1:675 med radhus, ev. parhus.

I andra hand önskar de bebyggelse av radhus ev. parhus på fastigheterna Backeböl 1:674 samt 1:675.

I tredje hand önskar de bygga radhus eventuellt. parhus på fastighet Backeböl 1:675. I fall deras önskemål inte går igenom så ser de ingen annan anledning än att motsätta sig all exploatering av Gustavsvik inklusive marken mellan Dalvägen samt Söderled, då de tycker att bebyggelse skulle ske på orättvisa grunder. I närliggande fastigheter så har kommunen föreslagit ett liknande byggprojekt så som de önskar.



Träden med föreslagna skyddsbestämmelser för mark och vegetation i norra delen av tomten är fällda sedan länge.

**Planenhetens kommentar.** Fastigheterna bedöms olämpliga att bebygga med par- eller radhus, med hänsyn till bland annat det något ocentrala läget i förhållande till kollektivtrafiken och enlighet med förtätningsområden i beslutat detaljplaneprogram. Par- och radhus bedöms lämpligt i direkt anslutning till kollektivtrafikstråk.

Plankartan har justerats avseende träden.

64. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:676** önskar i första hand att bebygga fastigheterna Backeböl 1:674, 1:676 samt 1:675 med radhus, eventuellt parhus. I andra hand önskar de bebyggelse av radhus eventuellt parhus på fastigheterna Backeböl 1:674 samt 1:675. I det här önskemålet förespråkar de alternativ 2. I tredje hand önskar de att kunna få stycka av deras fastighet 1:676 och möjliggöra enbostadshus, parhus eventuellt radhus i angränsning mot nuvarande ängen norr om deras fastighet. I detta önskemål förespråkar de alternativ 1.

**Planenhetens kommentar.** Fastigheterna bedöms olämpliga att bebygga med par- eller radhus, med hänsyn till bland annat det något ocentrala läget i förhållande till kollektivtrafiken och enlighet med förtätningsområden i beslutat detaljplaneprogram. Par- och radhus bedöms lämpligt i direkt anslutning till kollektivtrafikstråk.

65. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:681** har samma synpunkter som redovisas för fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17, förutom följande synpunkter:
- De motsätter sig alla flerbostadshus inom det planområdet.
  - De ställer sig positiva till radhus samt parhus och vill därmed att alla flerbostadshus ersätts med antingen radhus eller parhus.
  - De ställer sig positiva till verksamheterna på Storsvängen/ Aprilvägen.
  - De ställer sig positiva till återvinningsstationen.
  - Ägaren vill kunna stycka sin fastighet.

**Planenhetens kommentar.** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

Fastigheten bedöms olämplig att avstycka med hänsyn till besvärliga grundläggningsförhållanden och fastighetens topografiska förhållanden.

66. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:683** vill kunna stycka sin fastighet.

**Planenhetens kommentar.** Fastigheten bedöms kunna avstyckas. Minsta tomtstorlek föreslås till 750 kvadratmeter.

67. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:688** har samma synpunkter som redovisas för fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17, förutom följande synpunkter:
- Villafastigheters storlek ska vara minst 1000 kvadratmeter
  - Är emot att vissa fastigheter får göra byggnationer mellan fastighetsgränser samt att vissa har fått kraftigt utökade byggrätter på sina fastigheter.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

68. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:689** anser att inget av alternativen följer det i mars 2012 beslutat detaljplaneprogram:
- Avvisar alternativ 2 i sin helhet.
  - Kan acceptera alternativ 1, med vissa förändringar.
  - Kan konstatera att vägkoppling Söderled/Kornettvägen är slopad, vilket är bra.
  - Vattenparken blir ett trevligt inslag.
  - Inga Flerbostadshus vid Storsvängen /Aprilvägen, Gustavsviksvägen/Malmbrinken och Dalvägen/Hasselvägen.
  - Gärna radhus, men inte flerbostadshus.
  - Inga flerbostadshus eller parhus på villafastigheter.
  - Väger övertas av kommunen.
  - All övrig mark stannar i Gustavsviks Ekonomiska Förenings ägo.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget. All övrig naturmark avses att bibehållas som natur, se även planenhetens kommentar av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

69. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:690** har samma synpunkter som redovisas för fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17, förutom följande synpunkter nedan.
- Motsätter sig alternativ 2.
  - Motsätter sig att vägen öppnas upp för biltrafik mellan Söderled och Kornettvägen. Deras förslag är att göra Söderled enkelriktad i västlig riktning mellan Ekliden och Hasselvägen.
  - Tycker att Dalvägen blir för bred, det räcker med endast en gång- och cykelbana på ena sidan.
  - Då Dalvägen blir en bussgata så önskas en direktbuss till och från stan, från Gustavsvik, som ansluter direkt till motorvägen.
  - Vill ha mindre förtätning för hela området. De motsätter sig att parhus får byggas med minsta fastighetstorlek 550 kvadratmeter.
  - Vill att detaljplanen ska gälla över en längre tid än de 7 år som kommunen har föreslagit, för att säkerställa att det inte tillkommer ytterligare förtätning under kommande år.
  - Vill att deras nya villa ska ritas in, där det nu redovisas ett tidigare fritidshus.
  - Vid nybyggnationen fälldes de prickade träden som markerats som yta med höga naturvärden. Då de inte finns kvar så vill de att all prickmarkering tas bort.

Ägaren har bifogat en namnlista på boende inom området som har synpunkter på:

- Vill ha mindre förtätning för hela området. De motsätter sig att man ska få bygga parhus med minsta fastighetstorlek 550 kvadratmeter. samt att man ska få slå ihop fastigheter för att bygga parhus, radhus och små flerbostadshus.

- Vill att all mark som GFF äger och som inte skall exploateras i detaljplaner skall fortsätta ägas av GFF och inte övertas av Nacka Kommun.
- Vill att detaljplanen ska gälla över en längre tid än de 7 år som kommunen har föreslagit, för att säkerställa att det ej tillkommer ytterligare förtätning under kommande år.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

Förbindelse mellan Söderled och Kornettvägen föreslås som en gång- och cykelväg. Av trafiksäkerhetsskäl föreslås en gångbana på Dalvägens norra sida och en gång- och cykelväg på dess södra sida.

Busshållplatser på Värmdöleden är en fråga för Landstingets trafikförvaltning och Trafikverket.

Plankartan har justerats avseende träden.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget. All övrig naturmark avses att bibehållas som natur, se även planenhetens kommentar av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

70. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:691** har samma synpunkter som redovisas för fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget. All övrig naturmark avses att bibehållas som natur, se även planenhetens kommentar av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

71. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:696** förordar alternativ 1. Ägaren vill inte stycka sin fastighet samt vill inte ha prickat g-område gällande gemensamhetsanläggning för dagvatten. Område markerat med g är fel på grund av geografin, lutning, placering mitt över tomt som skapar en bakre otillgänglig del av tomt. Ägaren vill bevara områdets landskapsbild och värdefulla vegetation både på sin fastighet och i dess omedelbara närhet.

Om avstyckning sker på grannfastigheten 1:687, enligt detaljplaneförslaget, och att det innebär att de orsakar dagvattenproblem, måste det garanteras att dagvattnet från de fastigheterna ansvaras av de respektive fastighetsägarna och inte påverkar negativt ägaren av fastighet 1:696. Skulle avstyckning av 1:687 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 bebyggelse och fastigheter.

**Planenhetens kommentar.** De topografiska förhållandena på fastigheterna Backeböl 1:687 och 1:696 har särskilt studerats i en dagvattenutredning och resulterat i föreslagen gemensamhetsanläggning för dagvattenhanteringen. Båda dessa fastigheter har bedömts lämpliga att avstycka.

72. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:697 och 1:698** förordar planförslag alternativ 2.

Ägaren är intresserad av hur ersättning för markinlösen kommer att beräknas då detta kommer att vara aktuellt för fastigheten Backeböl 1:697 (T-vändplan).

**Planenhetens kommentar.** Ersättningen för markinlösen avgörs av lantmäterimyndigheten enligt bestämmelser i expropriationslagen. Vid inlösen av vägmark handlar det normalt om ett marginalvärde, vilket i ett närliggande område innebar cirka 700 kronor per kvadratmeter 2014.

73. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:710** förordar planförslag alternativ 1.

**Planenhetens kommentar.** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

74. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:712 och 1:713** har samma synpunkter som redovisas för fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17, dock inte följande synpunkt:

- All mark som Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening äger och som inte ska exploateras i detaljplaner ska fortsätta att ägas av den ekonomiska föreningen och inte övertas av Nacka Kommun. Alternativt att naturmarken omvandlas till naturreservat för att förhindra ytterligare exploatering.

**Planenhetens kommentar.** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget. All övrig naturmark avses att bibehållas som natur, se även planenhetens kommentar av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

75. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:714** förordar planförslag alternativ 1.

**Planenhetens kommentar.** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

76. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:715** motsätter sig att kommunen ska ta över allmänna ytor. Om möjligt bör även vägar drivas under enskilt huvudmannaskap. Ägaren förordar alternativ 1. En försörjning med vatten- och avlopp till befintliga

fastigheter utan förtätning och utan att bygga ut vägarna till onödigt hög standard vore att föredra.

Ägaren vill inte stycka av sin fastighet och motsätter sig föreslagen styckning i planen, då den inte medger att befintligt hus kan behållas. Ägaren vill inte riva eller flytta befintlig huvudbyggnad. Tomtens terräng och topografi samt prickmarken runt en skyddsvärd ek ger få alternativ till placering av en eventuell ny huvudbyggnad. Minsta tillåtna tomtstorlek föreslås att minskas från föreslagna 1000 kvadratmeter till 750 kvadratmeter. Inritat förslag till delad infart med Backeböl 1:714 är inte heller bra med hänsyn till terrängen och topografi, samt att befintlig infart till övre delen av fastigheten går längs gränsen till Backeböl 1:716.

**Planenhetens kommentar:** Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget. All övrig naturmark avses att bibehållas som natur, se även planenhetens kommentar av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

Plankartan har justerats och medger en avstyckning enligt fastighetsägarens önskemål.

77. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:717** vill inte stycka sin fastighet. De emotsätter sig all form av flerbostadshus som kan byggas enligt förslaget på höjden med en begränsning med en maxhöjd enligt förslaget 8,5 m, samt att maximalt för varje fastighet innehålla två bostadslägenheter. De emotsätter sig parhus och flerbostadshus insprängda i rena villagator. De vill att all mark som Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening äger och som inte ska exploateras i detaljplaner skall fortsätta ägas av Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening och inte övertas av Nacka Kommun. De vill ha samma andelstal även om deras hus klassas som fritidshus. Sammanfattningsvis så vill de bibehålla området nuvarande karaktär och miljö, en viss förtätning enligt ursprungsförslaget av våra politiker från 2012 ser de positivt med tillägg om att centralisera förtätningen runt Dalvägen och Gustavsviksvägen men motsätter sig flerbostadshus utan begränsning på maximal höjd.

**Planenhetens kommentar:** Fastigheten bedöms avstyckningsbar.

Byggnadshöjden har bland annat anpassats efter lämplig hustyp och topografi.

Den huvudsakliga förtätningen föreslås utmed kollektivtrafikstråken, Dalvägen och Gustavsviksvägen, samt utmed trafikbulerstörda områden vid Värmdöleden.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget. All övrig naturmark avses att bibehållas som natur, se även planenhetens kommentar av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

78. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:718** förordar alternativ 2. De vill kunna stycka sin fastighet enligt förslaget.

*Planenhetens kommentar.* Planförslaget medger avstyckning.

79. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:721, 1:722 och 1:725** förordar alternativ 2.

*Planenhetens kommentar.* Planförslaget medger avstyckning för samtliga fastigheter.

80. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:724** förordar alternativ 1. De ifrågasätter den prickmark som ritats in på den södra delen av tomten. Hur påverkar detta deras möjligheter att t.ex. bygga garage/carport? Om prickmarken i stor utsträckning påverkar den möjligheten så motsätter de sig denna. De vill veta anledningen till att prickmarken är inritad.

Ägarna är oroliga för släntintrång på den del av tomten som vänder sig mot Dalvägen och även mot Måbärsvägen och undrar vad släntintrånget skulle innebära. De undrar vilken typ av släntintrång det är och hur påverkar det placeringssmöjligheter för nya byggnader på tomten och möjligheten att uppföra staket/mur på deras tomtgräns. Om det innebär större inskränkningar vad gäller detta så motsätter de sig släntintrång alternativt kan de kanske godta det mot en skälig ekonomisk ersättning då det sannolikt påverkar värdet på deras fastighet.

De är också oroliga för den trafiksituation som den nya förskolan skulle medföra. De vill gärna ha fartbegränsare i form av t.ex. fartgupp på Oxbärsvägen för att hålla nere hastigheten på gatan. Kanske även förbud mot infart för trafik till förskolan.

*Planenhetens kommentar.* Utmed Dalvägen och Oxbärsvägen begränsas byggrätten av prickmarkerad förgårdsmark, som inte får bebyggas. Detta bedöms inte hindra lämplig placering av garage på fastigheten.

Ett mindre släntintrång föreslås endast utmed Dalvägen, vilket inte bedöms påverka fastighetens byggbarhet.

Förskolans placering förutsätter tillfart från Oxbärsvägen. Från Dalvägen föreslås även tillfart och en parkering för förskolan.

81. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:728** förordar alternativ 1, av följande skäl:
- De anser att kommunen med tanke på rådande markförhållanden utsätter boende på Dalvägen för en allt för stor risk för skador på hus och fastighet, om utbyggnaden blir för omfattande.
  - Deras fastighet kommer att bli mycket störd av buller i och med utbyggnaden, då trafiken kommer att öka kraftigt.
  - Flerbostadshus kommer att generera mer trafik. Med tanke på det låga läge som deras fastighet har, med närhet till väg 222 och med mycket vedeldning från hus i området, tror de att luftkvaliteten kommer att försämrats som en följd av utbyggnaden.

**Planenhetens kommentar.** Inom de lågt belägna delarna utmed Dalvägen, betecknade med planbestämmelse b, krävs uppfyllnad innan marken kan tas i anspråk för byggnation. Vid en bygglovsprövning förutsetts att en geoteknisk undersökning utförs.

En bullerutredning har utförts utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen och denna redovisar acceptabla nivåer efter en utbyggnad.

Vedeldning kräver anmälan till kommunen. Härvid prövas lämpligheten som till exempel utsläpps nivåer och olägenheter för grannar.

82. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:729** förordar alternativ 2.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar synpunkten. Planförslaget medger radhus på fastigheten.

83. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:757** har samma synpunkter som redovisas för fastigheten Backeböl 1:712 under punkt 74.  
De motsätter sig flerbostadshus vid korsningen Dalvägen/Måbärsvägen.

**Planenhetens kommentar.** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

84. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:758** förordar alternativ 1.

Ägaren anser att prickmarkerad mark för ”g”-område är en för stor inskränkning i äganderätten. Ledningsrätt borde gå att ordna utan att pricka ett så stort område. Enligt förslaget är minsta fastighetsstorlek 1100 kvadratmeter för fastigheten. Ägaren anser att minsta fastighetsstorlek bör justeras till 800 kvadratmeter.

Området märkt ”n1”, i fastighetens sydöstra del, saknar skyddsvärda träd. Ägaren anser att det är en för stor inskränkning i äganderätten att pricka ett stort område på grund av grenar högt över mark. Det bör även skrivas in att skyddsbestämmelserna upphör om området fortsatt saknar skyddsvärda träd.

Ägaren anser att byggytan för komplementbyggnader bör ökas så att möjligheten att bygga fristående garage möjliggörs. Ytan för största komplementbyggnad bör ökas till minst 50 kvadratmeter.

**Planenhetens kommentar.** De topografiska förhållandena på fastigheterna Backeböl 1:490 och 1:758 har särskilt studerats i en dagvattenutredning och resulterat i föreslagen gemensamhetsanläggning för dagvattenhanteringen.

Minsta tomtstorlek för fastigheterna inom denna del av kvarteret har bedömts till 1100 kvadratmeter.

Befintliga träd och vegetation har bedömts värdefull för närmiljön och har därför skyddats med n1 betecknat område.

Detailplanen medger för komplementbyggnader en sammanlagd byggnadsarea per fastighet om 60 kvadratmeter varav den största byggnaden får vara högst 35 kvadratmeter.

Byggnadsarean har bedömts fullt tillräcklig för såväl garage som förrådsbyggnad.

85. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:760** förordar alternativ 1.

Ägaren motsätter sig flerbostadshus på Gustavsviksvägen/Malmbrinken, flerbostadshus på Dalvägen/Hasselvägen samt flerbostadshus och verksamheter på Storsvängen/Aprilvägen. Ägaren förespråkar att fastigheters huvudbyggnad får vara högst två bostadslägenheter. Ägaren anser att den mark som ägs av Gustavsviks Fastighetsägares Ekonomiska Förening, som inte ska exploateras, ska fortsätta att vara i föreningens ägo.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget. All övrig naturmark avses att bibehållas som natur, se även planenhetens kommentar av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

86. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:761** anser att det är olyckligt om Dalvägen kommer att användas som "genomfartsled" om det skulle uppstå köer på väg 222 endera riktningen. Ett förslag vore att koppla ihop Dalvägen med Boovägen ena riktningen för persontrafik för trafiken mot Stockholm och endast tillåts buss att åka båda riktningarna och dessutom nyttja området/avfarten vid "passagen" väg 222 vid Storsvängens början och där Gustavsviksvägen går under väg 222 som nedfart till området. Dessutom att ordna med en trafikplats med av- och påstigning för busstrafik på samma sätt som för Nacka trafikplats. Detta ökar flexibiliteten för boende och kommande behov av att knyta samman området för pendling till Stockholm och Värmdö med att minska klimatpåverkan på ett positivt sätt.

Ägaren vill stycka sin fastighet för att kunna uppföra två byggnader. Alternativt att kunna bygga ett parhus/flerfamiljshus på en tomt. Det är bra att minsta tomtstorlek är 900 kvm.

**Planenhetens kommentar:** Ovan beskrivna trafiklösning bedöms inte möjlig med hänsyn till korsningsavstånd på Värmdöleden, trafiksäkerhet och trafikförsörjningen för sydöstra Boo samt höga kostnader för nya ramper. Fastigheten bedöms avstyckningsbar för ytterligare en villa.

87. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:768** förordar alternativ 1.

Om alternativ 2 beslutas som lämpligast begär de att fastigheten 1:768 kan bebyggas med radhus, som intill liggande fastigheter på Bergbrinken. Att ha en solitär villafastighet i slutet av ett radhusområde kan inte ses som homogent i en plan. Bergbrinkens sträckning idag är längre än vad som inritats på plankartan, fastigheten 1:768 har en infart längre åt väster. Med inritad vägsträckning kan denna infart inte användas. Vändplanen i slutet av Bergbrinken som finns idag skulle kunna vara mer lämplig än den nu inritade T-vändplanen längre öster ut, som ligger i en mer lutande terräng och innebär ny inverkan på skogsmark.



Planförslaget stämmer inte med tidigare information gällande avstyckning till tre fastigheter som tidigare bedömts möjlig, prickmarkens placering och minskning från tidigare förslag, för att möjliggöra byggnaders placering.

Prickmarkens sakliga grund för konsekvent genomförande inom planområdet ifrågasätts. Prickad mark med liknande vegetation finns inom merparten av planområdet. Det saknas redogörelse för vad som gör det prickade området unikt mot liknande områden. Konsekvensen för fastighetsägaren är betydande. Skyddsvärda träd saknas inom ”n1”-markerat område.

**Planenhetens kommentar:** Bergbrinkens sträckning överensstämmer med nuvarande förhållande. En vändplan i slutet av Bergbrinken skulle innebära ett alltför stort ingrepp i naturmarken.

Fastigheten bedöms avstyckningsbar för ytterligare en villa. Ytterligare förtätning bedöms inte lämplig med avseende på det något ocentrala läget i förhållande till kollektivtrafiken och fastighetens topografiska förutsättningar.

Befintliga träd och vegetation har bedömts värdefull för närmiljön och har därför skyddats med n1 betecknat område och fungerar som en spridningskorridor för flora och fauna tillsammans med angränsande fastigheter.

#### 88. Ägaren till fastigheten Backeböl 1:779 förordar alternativ 2.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar synpunkten. Planförslaget medger flerbostadshus på fastigheten.

89. Ägaren till fastigheten Backeböl 1:782 förordar alternativ 2, dock med nedanstående synpunkter:
- Inga flerbostadshus och verksamheter vid Storsvängen/Aprilvägen, men är helt för radhus där flerbostadshusen är inritade.
  - Inga flerbostadshus vid Gustavsviksvägen/Malmbrinken
  - Flerbostadshusen på ängen vid Dalvägen/Hasselvägen ersätts med radhus
  - Maximal byggnadshöjd införs för flerbostadshus och radhus
  - All mark som Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening äger och som inte skall exploateras i detaljplaner skall fortsätta att ägas av den ekonomiska föreningen och inte övertas av Nacka Kommun. Alternativt att naturmarken omvandlas till naturreservat för att förhindra ytterligare exploatering

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5 som ägs av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägarförening (GEF), utgår ur detaljplaneförslaget. All övrig naturmark avses att bibehållas som natur, se även planenhetens kommentar av yttrande nr 15 och *Huvudmannaskap för allmän platsmark* på sid. 7.

90. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:793** anser att befintliga vägar är fullt tillräckliga och det behövs inga trottoarer.
- Minsta tomtarea borde vara 1200 kvadratmeter
  - Ägaren önskar se alternativ 3 utan höghus eller radhus, möjligen parhus.
  - Det finns redan en fungerande fotbollsplan och lekplats.
  - Bullerplank kan byggas längs med motorvägen (Storsvängen), inte ett flervåningshus som ett bullerskydd.
  - Det är många som vill ha enskilt huvudmannaskap och inte kommunalt.
  - Ägaren ifrågasätter varför kommunen har bedömt att det inte blir betydande miljöpåverkan med ytterligare 400-550 fastigheter samt en förskola.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

I bostadsområden med den omfattning som sydöstra Boo utgör krävs ytor för lek och rekreation. Föreslagen bollplan och lekytor har anpassats till bostadsbebyggelsen i hela sydöstra Boo.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunen gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### Synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

91. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:92** förordar alternativ 1.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar synpunkten. Övriga synpunkter sammanfattas och bemöts i granskningsutlåtandet inom detaljplan för Mjölkudden-Gustavsviks gård.

92. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:100** anser att inget av alternativen följer det i mars 2012 beslutat detaljplaneprogram.
- I första hand motsätter de sig alla förändringar.
  - I andra hand vill de ha ett nedbantat alternativ 1 med minst 1200 kvm tomter söder om Dalvägen och minst 800 kvadratmeter tomter norr om Dalvägen. Inga radhus och absolut inga flerbostadshus. Ängen vid Dalkarsvägen/Hasselvägen bör bli park i sin helhet.
  - I tredje hand väljer de alternativ 1 långt före alternativ 2. Alternativ 2 är fullkomligt oacceptabelt på alla sätt.

**Planenhetens kommentar:** Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet, se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

93. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:142** har synpunkter som berör

detaljplan för område kring Galärvägen och Kornettvägen.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkterna sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelsen inom detaljplan för område kring Galärvägen och Kornettvägen.

94. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:151** förespråkar alternativ 1 – den lägre förtätningsgraden. Motiveringen är att planerna inte tycks skilja sig beträffande nya fastigheter/byggrätter som görs möjliga på den gemensamma marken, samt att en mindre exploatering förändrar områdets karaktär mindre än den med högre förtätningsgrad.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

95. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:250, 1:251 och 1:498** har synpunkter som berör detaljplan för Mjölkkudden-Gustavsviks gård.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkter sammanfattas och bemöts i granskningsutlåtandet inom detaljplan för Mjölkkudden-Gustavsviks gård.

96. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:252 och 1:441** förordar alternativ 2.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar synpunkten.

97. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:258** förordar alternativ 1. Fastighetsägaren vill se färre flerbostadshus men kan tänka sig enstaka radhus/parhus. Ska det ändå byggas flerfamiljshus så får de vara högst två våningar.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

98. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:260 och 1:266** har samma synpunkter som redovisas för fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

99. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:269** förordar alternativ 1. De anser att all mark som inte är gatumark ska fortsätta att ägas av GEF.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

100. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:765** förordar alternativ 1.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:61 under punkt 17.

101. **Ägarna till fastigheterna Bo 1:530, 1:548, 1:550, 1:551, 1:612, 1:613, 1:618, 1:622, 1:626, 1:628, 1:630, 1:632, 1:633, 1:546, 1:655, 1:663, 1:669, 1:670, 1:671, 1:672, 1:673, 1:680, 1:681, 1:688, 1:693, 1:696, 1:769, 1:783, 1:784, 1:786, 1:787, 1:793, 1:795, 1:796, 1:798, 1:808, 1:1085 och 1:1662** har följande synpunkter:  
Om det enbart blir en cykelväg mellan Kornettvägen och Söderled behövs inte de av kommunen föreslagna breddningar av vägar, trottoar släntintrång m.m. i samma utsträckning.

Kommunen bör se över det förändrade behovet och därmed bör kostnaderna minska drastiskt. Fastighetsägarna har redan fullt fungerande tillfarter till sina fastigheter. De boende har således inte något konkret behov av nya vägar. Det nya gatanätet för Dalvägen-Gustavsviksvägen, framförallt genomfarten med Kornettvägen, synes istället vara ett led i att genomföra detaljplanen för det angränsande detaljplaneområdet.

En sammankoppling mellan Söderled och Kornettvägen kommer att ge ökad trafikmängd på flertalet vägar i området och bidra till minskad trafiksäkerhet. Eftersom Dalvägen ska bli huvudgata när den förlängs till Boovägen, behövs endast en gång/cykelväg. Med detta försvinner även behovet av trottoarer, breddning av väg och nödvändig markinlösen längs med t.ex. Kornettvägen och Roddarvägen, vilket minskar kostnaderna.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten gör den bedömningen att vägkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen föreslås som en gång- och cykelväg i planförslaget. Se vidare samrådsredogörelse detaljplan för område kring Galärvägen och Kornettvägen.

102. **Ägaren till fastigheten Bo 1:777** har samma synpunkter som redovisas för fastigheterna Bo 1:530 med flera, under punkt 100.  
Ägaren har en "tarm" (naturväg) mellan sin och grannes tomt. Denna "tarm" ska enligt den nya detaljplanen återställas till naturväg (Sigmas rapport) från dagens utförande som är den enda uppfarten till huset. Om de inte kan utnyttja denna uppfart så skulle det vara förödande för dem. Ursprunglig ägare fick godkänt av vägföreningens ordförande 2004 att utnyttja delar av 1:608 för uppfart. Svårt att tyda men det står "Tillåtelse att utnyttja delar av Bo 1:608 som körväg till anlagda vägen Kornettvägen". Medgivandet gavs i samband med bygglov för garage söktes. Idag används delar av "deras" uppfart som gångväg för grannarna bakom huset och det har fungerat jättebra, ser egentligen ingen anledning att ändra på det. Om kommunen fortsätter att driva denna linje så kommer de förlora sin enda ingång.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten gör den bedömningen att vägkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen föreslås som en gång- och cykelväg i planförslaget. Se vidare samrådsredogörelse detaljplan för område kring Galärvägen och Kornettvägen. Synpunkten om tillfart sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelsen inom detaljplan för område kring Galärvägen och Kornettvägen.

103. **Ägarna till fastigheterna Bo 1:785 och 1:928** vill att sammanlänkningen mellan Söderled och Kornettvägen endast blir en gång/cykelväg. Med detta försvinner även

behovet av trottoarer, breddning av väg och nödvändig markinlösen längs med Kornettvägen och Roddarvägen, vilket minskar kostnaderna.

Trafikutredning Kornettvägen, Ramböll, Stockholm 2017-09-22, finns inte med i handlingarna för samråd på kommunens hemsida.

I trafikutredningens slutsats går det att läsa ”Systemhandlingen som har tagits fram föreslår att den nya förbindelsen ska vara 4,5 m bred med en gångbana på sidan. Detta innebär att förbindelsens gaturum får samma karaktär som Kornettvägen har idag. Planprogrammet säger att gaturummet ska utformas med hänsyn till befintlig struktur och karaktär”. Det utredarna har missat totalt är att detta inte är på det sättet Kornettvägen är utformad idag eller kommer vara utformad när planen är klar.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten gör den bedömningen att vägkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen föreslås som en gång- och cykelväg i planförslaget. Se vidare samrådsredogörelse gällande detaljplan för område kring Galärvägen och Kornettvägen.

104. **Ägaren till fastigheten Bo 1:789** anser inte att det ska öppnas någon genomfart mellan Kornettvägen och Söderled. Det är en utmärkt genväg för barn och vuxna som är på väg till skolan, utan fordon som förstör miljön och omgivningen.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten gör den bedömningen att vägkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen föreslås som en gång- och cykelväg i planförslaget. Se vidare samrådsredogörelse detaljplan för område kring Galärvägen och Kornettvägen.

105. **Ägaren till fastigheten Bo 1:790** har synpunkter som berör detaljplan för område kring Galärvägen - Kornettvägen.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkter sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelsen inom detaljplan för område kring Galärvägen - Kornettvägen.

## Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- En skyfallsanalys har tagits fram som utgör nytt underlag till detaljplan, planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av konsekvenser till följd av skyfall vid 100-årsregn.
- PM om geoteknik har tagits fram som hanterar risk för ras och skred, planbeskrivningen har kompletterats med vilka åtgärder som behövs.
- Vägstandarden har motiverats med att den följer den så kallade ortens sed för förnyelseområden, där vägområdena har anpassats till områdets förutsättningar med hänsyn till topografi och befintlig bebyggelse, med minsta möjliga intrång.
- Hanteringen av snöupplag har motiverats med att sidområdena utmed vägarna avses vintertid kunna fungera som snöupplag, då vägområdena är relativt breda. I anslutning till naturmark kan större upplag anordnas.
- En fastighetskonsekvensbeskrivning har tagits fram, som en handling tillhörande detaljplanen.

- Förtätningsgraden har omarbetats till ett förslag som ligger mellan det lägre och högre alternativet.
- Enskilt huvudmannaskap inom naturområden har studerats, men inte bedömts lämplig att kombinera med kommunalt huvudmannaskap inom övrig allmän plats, så kallat delat huvudmannaskap. Det norra naturmarksområdet innehållande fornlämningar, del av fastigheten Backeböl 1:5, utgår ur detaljplaneförslaget.
- Vägkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen medger endast gång- och cykeltrafik.
- Plankartan har justerats avseende skyddsbestämmelser för träd och vegetation, släntintrång och punktprickad mark.

Utöver ändringarna ovan har även följande ändringar gjorts:

- Förskolebyggnadens placering och fastighetens avgränsning har justerats, vilket gör att förskolan kommer rymma 120 barn istället för 160.
- Busshållplatsen, vid korsningen Gustavsviksvägen/Malmbrinken, har flyttats en bit åt väster. En tillfällig bussvändplan föreslås inom naturmark, söder om Dalvägen.
- Västra parken har övergått från parkmark till naturmark för att en lämplig födosöksmiljö för bland annat mindre hackspett inte ska påverkas negativt.
- Planområdets avgränsning har justerats, dels genom att det norra naturmarksområdet inte längre ingår, dels genom att förskoletomten dragits tillbaka från naturmark i väster. Dessutom ingår inte längre området för upphävande av områdesbestämmelser längs Värmdöleden.
- Föreslagen pumpstation (E1), vid korsningen Gustasviksvägen/Baggensvägen, har flyttats en bit åt nordost, för att få ett bättre läge vid eventuellt skyfall.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Kristina Källqvist  
Planarkitekt