



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Dnr KFKS 2011/225-214

Projekt 9420

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet samt att ta hand om dagvattnet. Fritidshus ska kunna omvandlas till permanentboende och en förtätning av bostäder möjliggöras, samtidigt som områdets landskapsbild och särskilt värdefull vegetation bevaras. Syftet är även en övergång till kommunalt huvudmannaskap av vägar, park- och naturmarksområden.

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet är totalt cirka 68 hektar och omfattar idag cirka 210 fastigheter.

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

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

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



Utifrån synpunkter från länsstyrelsen har kompletterande geoteknisk utredning tagits fram för hela planområdet. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att marken är lämplig för planerad bebyggelse. Planbeskrivningen har justerats med en redovisning av efter de kompletterande geotekniska utredningarna som tagits fram och fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats och förtydligats. Vidare har justeringar i plankartan gjorts vad gäller två av områdena för flerbostadshus samt att ytterligare en tidigare avstyckning återinförs.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten 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. Vidare planeras för en ny förskola, verksamheter och förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik med buss genom området. Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet är totalt cirka 68 hektar och omfattar idag cirka 210 fastigheter.

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

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

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

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

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

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



Detaljplanens granskningsutlåtande (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 detta granskningsutlåtande utan hänvisas till exploateringsenhetens granskningsutlåtande 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 detta granskningsutlåtande utan sammanfattas och bemöts i respektive detaljplan.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Polismyndigheten i Nacka
- Stockholm Exergi AB
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Vattenfall Eldistribution AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Trafikverket
- Nacka vatten och avfall AB
- Trafikförvaltningen
- Boo Miljö- och Naturvänner Naturskyddsföreningen i Nacka

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 68 stycken av planområdets cirka 210 fastigheter, samt från 6 fastigheter utanför planområdet.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Återkommande synpunkter

Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet/Förtättningsgrad inom bostadsområden

Ägare till 8 av planområdets fastigheter har inkommit med synpunkter om att det är för hög exploatering i detaljplaneförslaget. De anser att exploateringen bör vara som i planprogrammet med 130-180 tillkommande bostäder.

Ägare till 24 av planområdets fastigheter har inkommit med synpunkter där de är negativa till förtättningsgraden, i form av flerbostadshus och radhus inom planområdet. Flera fastighetsägare anser att villafastigheters storlek är för små enligt förslaget och att de ska



vara minst 900-1000 kvadratmeter, samt att alla villafastigheters huvudbyggnad högst får innehålla två bostadslägenheter. Vissa vill även begränsa antalet bostadslägenheter till en per huvudbyggnad.

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

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

I planprogrammet föreslås för vissa områden bostadsbebyggelse med en högre täthet. Det gäller platser som ligger nära gator utformade för busstrafik, längs lättillgängliga delar av vägnätet och på platser som dessutom har goda möjligheter att ge bostäderna en relativt god tillgänglighet med hänsyn tagen till terrängförhållandena. På sådana platser kan det med fördel byggas tätare och högre som till exempel radhus eller mindre flerbostadshus. Området kring Gustavsviksvägen/Dalvägen är utpekad för tätare bebyggelse som får goda kollektivtrafiklägen. För detaljplanen Dalvägen – Gustavsviksvägen bedömdes i planprogrammet cirka 180 bostäder kunna tillkomma, varav cirka 40 bostäder inom område Dalvägen-Hasselvägen. Längs Dalvägen och Storsvängen bedömdes även radhus eller parhus kunna byggas inom redan bebyggda fastigheter. Utmed Värmdöleden angav planprogrammet att området skulle utredas för arbetsplatser och bostäder. Planprogrammet framhåller även att en stor del av utvecklingen inom området ska bygga på enskilda initiativ till exempel genom att fastighetsägare styckar sina fastigheter, går samman för att gemensamt kunna bilda nya fastigheter eller att någon kan köpa upp flera fastigheter för att på så sätt bilda tillräckligt stora fastigheter för flerbostadshus.

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

I detaljplaneskedet utreds och bedöms lämpligheten för exempelvis förtätning mer ingående än i ett planprogramskede. Under detaljplanearbetet för Dalvägen – Gustavsviksvägen har de bullerutsatta utredningsområdena studerats och på vissa platser har såväl verksamhetsområden som bostäder i form av flerbostadshus föreslagits, eftersom de kan utformas på ett sådant sätt att bullerriktvärden klaras. Genom att tillåta en högre



exploatering i dessa lägen, framförallt utmed Värmdöleden, kan bullret skärmas av och en bättre ljud- och boendemiljö skapas för både dagens fastighetsägare och tillkommande bebyggelse. Effektivt bullerskydd kan inte åstadkommas genom en vegetationsskärm. Cirka 100 nya bostäder föreslås i flerbostadshus inom dessa bullerutsatta utredningsområden vilket är en stor del av ökningen av föreslagna bostäder i jämförelse med planprogrammet.

Syftet med radhus och flerbostadshus är att möjliggöra för större bostadsvariation i området. Fler bostäder minskar även gatukostnaderna. Under planarbetets gång har många av fastighetsägarnas intresse av den tätare bebyggelsen inom de i programmet utpekade områdena för förtätning växt. Ett flertal fastighetsägare har utnyttjat den möjlighet som programmet angav och då särskilt utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen. I detaljplanen har dessa förslag bland annat prövats mot bakgrund av kollektivtrafiknära lägen och planerad förskola och i vissa fall bedömts lämpliga.

Föreslagen minsta fastighetsstorlek varierar inom planområdet efter områdets olika förutsättningar och planprogrammets inriktning. Fastighetsstorlekar inom stora delar av området föreslås variera mellan 750 - 1200 kvadratmeter beroende på läge och förutsättningar. Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar har planenheten bedömt dessa utifrån respektive fastighets förutsättningar som till exempel topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. I vissa fall, främst i anslutning till kollektivtrafikstråk, har planenheten gjort bedömningen att det är möjligt och lämpligt med mindre fastighetsstorlekar än 900 kvadratmeter. Planenheten bedömer även att det fortsatt är lämpligt att möjliggöra för två bostadslägenheter per huvudbyggnad, för att exempelvis tillåta generationsboende.

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

Ökad trafik inom området

14 fastigheter har inkommit med synpunkter om att de befarar ökad trafik på grund av exploateringen inom området. De anser även att Dalvägens förlängning till Boovägen är en förutsättning för att den höga exploateringen ska vara rimlig.

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



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

Syftet i planprogrammet och detaljplanerna är att anpassa området för permanentboende med kommunalt vatten och spillvatten, ge utökade byggrätter samt ta över huvudmannskapet för allmän plats såsom vägar. Planenheten bedömer att det allmänna intresset att skapa fler bostäder och anpassa området för permanentboende med kommunalt vatten och spillvatten väger tyngre än det enskilda intresset av att trafiken inom området inte ska öka.

Trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen

9 fastigheter har inkommit med synpunkter om att de är oroad för den ökade trafiken på Gustavsviksvägen mot Värmdövägen, där trafiken medför köbildningar. Korsningen Gustavsviksvägen/Gamla Värmdövägen behöver ses över för att skapa ett bättre trafikflöde, med till exempel en cirkulationsplats.

Planenheten bedömer: Kommunen är medveten om trafikproblemet vid korsningen Gustavsviksvägen-Värmdövägen och synpunkter har vidarebefordrats till trafikenheten. Trafikenheten har indikerat att någon form av åtgärd planeras i korsningen för att förbättra situationen. Planenheten vill dock framhålla att detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen inte kan reglera något utanför planområdet.

Skydd av mark och vegetation

8 fastigheter har inkommit med synpunkter på planbestämmelser avseende skydd för mark och vegetation, som de anser saknar saklig grund och yrkar att de tas bort. Flera fastighetsägare påpekar även att träd, som är inritade i detaljplanen, kommer att sågas ned, för att inte riskera att det planläggs för prickad mark, mark som inte får bebyggas, på deras fastigheter. Fastighetsägare föreslår att planens restriktioner för skydd av mark och vegetation justeras för att underlätta en lämplig byggnation.

Planenheten bedömer: För landskapsbilden och närmiljön är det värdefullt att mark och vegetation kan bevaras. Särskild skyddsvärd mark och vegetation har skydds-bestämmelse n₁. Planförslaget har utformats med skydd av särskilt värdefull vegetation och utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd inom vissa delområden inom kvartersmark. Skyddsbestämmelserna är kombinerade med prickad mark vilket innebär att



marken inte får bebyggas. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald och/eller för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet med bestämmelsen är att bevara och utveckla de värden som finns.

Dagvattenhantering

3 fastigheter har inkommit med synpunkter om att mark tas i anspråk för dagvattenavrinning på kvartersmark, med prickmarkerat område och g₂-bestämmelse. De anser att det är en stor del av fastigheten som ska tas i anspråk för dagvattenhantering.

Planenheten bedömer: Det är viktigt att så stor del som möjligt av dagvattnet tas om hand inom fastigheten. Vid förtätning av fastigheter som ligger lägre än gata och som gränsar till lägre liggande bebyggd fastighet behöver fastighetsägaren anlägga ett avskärande dike, ledning eller annan åtgärd för att avleda sitt överskottsvatten till därför avsett släpp mellan fastigheter eller till allmän platsmark. I annat fall riskerar överskottsvatten från anläggning att rinna ner på granntomten. För att detta ska fungera ställs krav i detaljplanen, där det bedöms nödvändigt, att släpp mellan fastigheter regleras i detaljplan som prickmarkerade g₂-områden.

Coronapandemin

12 fastigheter har inkommit med synpunkten att granskningsperioden pågått under Coronapandemin som inneburit begränsningar att ta del av granskningsförslaget i Nacka stadshus samt på bibliotek samt möjligheterna för de som inte har dator eller internet hemma. De anser att granskningen ska pågå fram till att situationen med Coronapandemin förbättras.

Planenheten bedömer: Nacka kommun arbetar nära regionen och de övriga stockholmskommunerna och följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer när det gäller Covid-19. Enligt Plan- och bygglagen är kommunen skyldig att ställa ut detaljplanen för granskning under minst tre veckor. Eftersom detaljplanen fanns utställd för granskning under sex veckor (24 mars – 5 maj) anser kommunen att det är tillräcklig tid för att ta del av de handlingar som ställdes ut. För de fastighetsägare som inte hade möjlighet att ta sig till bibliotek eller kommunhus där handlingar fanns tillgängliga fanns möjlighet att kontakta kommunen och få handlingarna hemskickade till sig per post samt att det också funnits möjlighet att ringa kommunen om man har haft frågor kring detaljplanen.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** har följande synpunkter:

Fågel

Fågelinventeringen och artskyddsbedömningen kring fåglar har tillkommit sedan samrådet. De arter vars bevarandestatus bedömdes kunna påverkas av planen är gröngöling och mindre hackspett. Det är positivt att avgränsningen i nordväst mot detaljplaneområde Dalkarlsängen har ändrats så att livsmiljöerna för bland annat mindre hackspett och gröngöling bibehålls i större utsträckning.

Groddjur

Det är positivt att diket vid Dalvägen och den gamla branddammen till övervägande del kommer att bevaras och fuktstråk utvecklas samt att det i planbeskrivningen nu står att hänsyn kommer att tas till groddjurens behov av att säkra gångpassager under vägarna. För att få med annan viktig information som framkommit under planprocessen, om att anpassningar till groddjuren krävs även vid anläggning av nya diken, justering av branddamm och liknande åtgärder i groddjurens livsmiljöer behöver även detta skrivas in i genomförandedelen av planbeskrivningen. Denna information är viktig att ha med för att föra vidare kunskapen till genomförandet och minimera risken att bryta mot förbudet i artskyddsförordningen i senare skeden.

Naturområde som undantages från detaljplanen

Natur- och trafiknämnden noterar att ett naturområde har undantagits från detaljplanen utifrån att Gustavsviks ekonomiska förening vill ha enskilt huvudmannaskap för området. Nämnden anser att det är bra att gällande områdesbestämmelser som medger byggnation tas bort. Området blir nu planlöst för att den ekonomiska föreningen ska kunna äga och förvalta det. Det naturliga hade varit att låta området ingå i detaljplanen som allmän plats. Det som nu föreslås är en möjlig lösning men det behöver följas upp hur det fungerar att ha ett naturområde, som är tillgängligt för allmänheten, med enskilt huvudmannaskap. Det är viktigt att området fortsatt är tillgängligt för allmänheten, att naturens funktion som ekologiska spridningskorridorer bevaras för framtiden samt att området underhålls.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna. Vad gäller informationen avseende groddjur har den förts vidare i projektet. De förprojekteringar som tagits fram, redovisar förslag till lösningar för fortsatt god livsmiljö för grodor – se ”underlag” till planen, som finns på kommunens hemsida. Lösningarna kommer att studeras vidare vid detaljprojektering. Vissa problem med bland annat detaljerad höjdsättning finns och behöver studeras vidare.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

- 1. Länsstyrelsen i Stockholms län** bedömer att med föreslagen utformning av planen riskerar bebyggelsen att bli olämplig med hänsyn till människors säkerhet utifrån de geotekniska förhållandena i området. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 §.

I samrådsredogörelsen anger kommunen att ett PM gällande geoteknik har tagits fram som hanterar risk för ras och skred och att planbeskrivningen har kompletterats med de åtgärder som behövs utifrån områdets geotekniska förutsättningar. Länsstyrelsen har remitterat planförslaget till Statens Geotekniska Institut som yttrat sig den 22 april 2020. Länsstyrelsen instämmer i yttrandet och att geotekniska aspekter, såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas för hela planområdet i planskedet. Länsstyrelsen vidhåller därför de synpunkter som framfördes i samrådsskedet gällande att det i detaljplanen ska vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter och att

eventuella restriktioner behöver skrivas in som planbestämmelser. Eftersom det finns geotekniska svårigheter i området räcker det inte att göra en sammanfattad beskrivning av de geotekniska förhållandena i planbeskrivningen. Förhållandena behöver redovisas utförligt för att kunna följas upp i bygglovsskedet och de åtgärder som kan krävas behöver regleras med tydliga planbestämmelser i plankartan, då det är den som är juridiskt bindande. Länsstyrelsens ställningstagande motiveras av att det i detaljplanen ska vara säkerställt att planen reglerar användning, placering, utformning och omfattning av bebyggelse på ett sådant sätt att hälsa och säkerhet inte äventyras och att det vid planläggning behöver tas hänsyn till markens beskaffenhet. Kommunen har i plankartan hänvisat till att vissa åtgärder för grundläggning kan komma att bli aktuella att utreda i bygglovsskedet. Länsstyrelsen vill framhålla att den byggrätt som planen medger endast får villkoras i mycket begränsad omfattning och om det är oklart vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig kan inte planbestämmelser med villkor för lov eller startbesked användas. För att villkor ska kunna användas behöver det vara utrett att det finns genomförbara åtgärder, preciserade och effektbeskrivna, som gör marken ändamålsenlig.

Statens Geotekniska Institut (SGI) har lämnat följande synpunkter:

Ur planunderlaget framgår att markförhållandena inom området domineras av fastmarkspartier med ytnära berg och/eller berg i dagen. I lågpartierna längs delar av Dalvägen, Storsvängen och Baggensviksvägen består jorden i huvudsak av upp till ca 11 m lös lera ovan friktionsjord på berg. Enligt plan- och bygglagens andra kapitel ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Stabilitetsrisker omfattas av ovanstående krav. Kraven gäller vid såväl planering för nya byggnader som vid detaljpanelläggning av ett område med befintliga byggnader. När ett område planläggs, måste alltså områdets lämplighet visas - oberoende av om det som planeras tillför någon last eller inte (=försämrar stabiliteten eller inte). Det kan vara så att områdets befintliga stabilitet, oberoende av det som planeras, inte är tillfredställande. Detta kräver i så fall åtgärd - och åtgärden måste säkerställas i planhandlingarna - för att planområdet ska anses lämpligt.

Områdets geotekniska förutsättningar har utretts i två olika handlingar där den ena behandlar utbyggnaden av vägnätet i området och den andra behandlar förhållanden för "fastighetsmark". WSP:s utredning från 2014 är en förstudie som översiktligt tittar på stabilitetsförhållanden samt behov av förstärkningsåtgärder för den utbyggnad av vägnätet som planeras. Stabilitetsförhållanden beskrivs i ord, men redovisning av valda parametrar samt utförda stabilitetsberäkningar saknas i PM. Rekommenderade åtgärder, samt utförda geotekniska fältundersökningar, redovisas i en bilaga till PM, Bilaga I Markteknisk undersökningsrapport daterad 2014-10-10. Denna rapport saknas som underlag till planförslaget, vilket gör det svårt att få en överblick över vilka stabilitetshöjande åtgärder som rekommenderas samt hur/om detta har omhändertagits i planhandlingen. SGI anser att PM Geoteknik behöver kompletteras med denna bilaga samt även en redovisning av parametrar och stabilitetsberäkningar. SGI vill också ställa frågan till kommunen om det sedan 2014 har skett någon förändring avseende den planerade utbyggnaden av vägnätet som gör det nödvändigt med en revidering av WSP:s utredning?

Iterios utredning från 2019 behandlar förhållanden för "fastighetsmarken" enbart där nybyggnation planeras. Iterio har inte utfört några kompletterande fältundersökningar, utan har använt sig av information från WSP:s tidigare undersökningar för vägarna, SGU:s jordartskarta och ett platsbesök. I PM görs bedömningar avseende stabilitet för både befintliga och planerade förhållanden avseende nybyggnation, men dessa bedömningar samt eventuellt behov av belastningsrestriktioner har ej kontrollerats med stabilitetsberäkningar. För Baggensvägen, där det saknas geotekniska undersökningar, rekommenderas i PM ny geoteknisk undersökning samt vidare utredning av bland annat stabilitetsförhållanden. Bedömningar avseende stabilitetsförhållanden för fastigheter med befintliga byggnader saknas i handlingen. SGI anser att PM behöver kompletteras med erforderlig stabilitetsutredning för både befintliga samt planerade förhållanden. Gällande byggnation i fastmarkspartier har risk för ras och blocknedfall ej bedömts. För att säkerställa att ingen sådan risk föreligger inom planområdet eller dess närmaste omgivning rekommenderar SGI att en bergtekniskt sakkunnig inspekterar de aktuella områdena. Ett bergtekniskt PM bör ge svar på detta samt förslag på åtgärder för att minska eventuella sådana risker. Med hänvisning till 2 kap 4-5 § PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas för hela planområdet i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Den geotekniska utredningen ska utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt. IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

Planenhetens kommentar: Planenheten har utifrån synpunkter från länsstyrelsen och SGI låtit ta fram kompletterande geotekniska utredningar för hela planområdet.

WSP har utrett stabiliteten för planerade anläggningar inom detaljplaneområdet (PM Geoteknik – Stabilitetsutredning, WSP, 2020-12-11). Enligt utredningen är stabilitetsförhållandena inom det aktuella området tillfredsställande och uppfyller gällande rekommendationer enligt IEG:s tillämpningsdokument Rapport 6:2008. Laster från blivande uppfyllnad av gata anses inte påverka eller begränsa utformningen av detaljplanen och framtida exploatering.

Iterio har utfört en detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning (PM Geoteknik, Iterio, 2020-12-04) i syfte att utreda de geotekniska stabilitetsförhållandena inom fastighetsmarken i området. Utredningen är en komplettering till PM geoteknik, fastighetsmark, som upprättades av Iterio 2019-10-02.

Enligt utredningen anses stabiliteten utifrån utförda beräkningar vara tillfredsställande för befintlig och planerad bebyggelse i området vid Storsvägen, Baggensvägen samt Baggensviksvägen. Lerområdet längs Dalvägen anses också ha tillfredsställande stabilitet bortsett från fastigheterna Backeböl 1:645 och 1:624. Utredningen föreslår att planerad komplementbyggnad på fastighet Backeböl 1:645 ska placeras minst 6 m från



fastighetsgräns, alternativt ska uppfyllnadsnivån sänkas, samt att byggnaderna på fastighet Backeböl 1:624 kräver pålgrundläggning.

Vad gäller fastigheten Backeböl 1:645 är ett område om 6 meter från Dalvägen, samt cirka 10 meter från naturmarken öster om fastigheten, prickmarkerat (byggnad får inte uppföras) i detaljplanen. Vad gäller fastigheten Backeböl 1:645 har avsnitten Konsekvenser av planen - Risk och säkerhet, samt Tekniska åtgärder – Geoteknik i planbeskrivningen kompletterats med tydlig information att byggnader på fastigheten kräver pålgrundläggning. Grundläggningstekniker anpassade till platsens förutsättningar hanteras vidare i bygglövskedet. Fastigheten är även betecknad med b i plankartan. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att marken är lämplig för planerad bebyggelse.

2. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun har följande synpunkter:

Plankarta

Många av z- områdena i plankartan är svårtolkade då många av dem är mycket små (t.ex. släntintrång för fastigheter Backeböl 1:112, 1:630- 1:632 m.fl.) detta kvarstår från tidigare samrådssvar.

Fastigheten 1:687 berörs av planbestämmelsen d1600. Fastigheten har en areal om 2800 kvm enligt fastighetsregistret. Enligt fastighetskonsekvensbeskrivningen och illustrationsplanen får fastigheten Backeböl 1:687 möjlighet till avstyckning vilket inte är möjligt med planbestämmelsen d1600 (planstridig fastighetsbildning).

Fastigheten 1:696 berörs av samma planbestämmelse d1600. Fastigheten har en areal om 2970 kvm enligt fastighetsregistret. Enligt fastighetskonsekvensbeskrivningen och illustrationsplanen får fastigheten Backeböl 1:696 möjlighet till avstyckning vilket inte är möjligt med planbestämmelsen d1600 (planstridig fastighetsbildning).

Bestämmelsen 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 fastighetsarean, alternativt ”av fastighetens yta inom egenskapsområdet”.

Bestämmelsen om avstånd till gräns p1 reglerar avstånd mellan befintlig byggnad och befintlig gräns. Men den reglerar inte avstånd när det gäller befintlig byggnad och ny gräns. Om avsikten är att reglera även det avståndet måste bestämmelsen omformuleras.

Bestämmelsen d1 finns inte med i planbestämmelserna (berör fastigheten Backeböl 1:683).

Planbeskrivning

Vägarna inom planområdet ägs och sköts av Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening (istället för Gustavsviks fastighetsägarförening som var lagfaren ägare för fastigheten fram till 2015-12-16). (Gator och trafik, s.10)

Frågan om avstyckning prövas av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun i en lantmåteriförrättning (Styckningsrätter för villafastigheter, s.13).

Se kommentaren för Plankarta ovan (Byggrätter för villafastigheter, s. 13).

Det är oklart hur E1, E2 och E3-områden är tänkta att genomföras. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen bör kompletteras med detta.

Lantmäterimyndigheten ifrågasätter förskjuten genomförandetid för z och u områdena (Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller, s.33).

Det norra naturmarksområdet ingår inte i planområdet och borde inte finnas med i planbeskrivningen. För det aktuella området gäller områdesbestämmelser OB2 som inte reglerar huvudmannskapet. Lantmäterimyndigheten vill påpeka att myndigheten inte tar ett beslut om ändrat förvaltning. Om tanken är att en gemensamhetsanläggning ska bildas för det aktuella området i framtiden så måste en ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning skickas in till myndigheten. Frågan kommer då prövas i en lantmåteriförrättning.

Fastigheten Backeböl 1:624 ägs av Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening (Fastighetsrättsliga åtgärder, s.34).

Fastigheterna Backeböl 1:141–145 ingår inte i planområdet, däremot berörs fastigheterna Backeböl 1:41- 1:45 av planen. Lantmäterimyndigheten vill framföra att fastighetens utnyttjandegrad reglerar möjligheten till avstyckning indirekt. Förutom bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek kan även byggrätt och avstånd till fastighetsgräns påverka möjlighet till avstyckning.

Lantmäterimyndigheten vill framföra att förutom delägarförvaltning kan en gemensamhetsanläggning förvaltas av samfällighetsförening.

Lantmäterimyndigheten vill informera om att gemensamhetsanläggningen Bo ga:2 inte ligger inom planområde och påverkas inte av planen (s.35).

Lantmäterimyndigheten vill framföra att fastigheter som berörs av markinlösen eller släntintrång har rätt till ersättning enligt fastighetsbildningslagen (Markinlösen/släntintrång, s. 38).

Fastighetsägarna betalar inte kostnaderna för upplåtelse av ledningsrätt. Kostnaderna för upplåtelse av ledningsrätt betalas av ledningshavaren enligt ledningsrättslagen (Gatukostnader, s.39).

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastigheterna Backeböl 1:41 -1:45, Backeböl 1:55 och 1:56, Backeböl 1:497 berörs av planen men finns inte med i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Dessutom större delar av fastigheterna är planlagda som allmänplats för park/natur ändamål. Konsekvenser av planen borde framgå i fastighetskonsekvensbeskrivningen.



Gemensamhetsanläggningarna Backeböl ga:10 och Backeböl ga:11 kommer att upphävas enligt planen. Backeböl ga:10 och ga:11 borde vara med i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Det borde även framgå att delägarna i gemensamhetsanläggningen har rätt till ersättning. Ersättningsfrågan prövas i en lantmäteriförrättning.

Enligt fastighetskonsekvensbeskrivningen så berörs fastigheterna Backeböl 1:61, 1:642 av markinlösen. Områdena som berör av markinlösen är inte redovisat på bilaga 1 "Slänt och markintrång".

Fastigheten Backeböl 1:126 berörs av planen men finns inte med i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Dessutom är fastigheten Backe-böl 1:126 planlagt som allmänplats för parkändamål. Det borde framgå i fastighetskonsekvensbeskrivningen att fastigheten berörs av markinlösen.

Konsekvenser av planen borde framgå i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Det borde redovisas hur utfartsfrågan är tänkt att lösas för de fastigheter som får möjlighet till avstyckning (t.ex. genom skafsväg, bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning). Det borde även framgå att fastigheter som berörs av bildande av servitut och gemensamhetsanläggning har rätt till ersättning. Ersättningsfrågan prövas i en lantmäteriförrättning.

Planenhetens kommentar. En bestämmelse om "inom egenskapsområdet" kan lätt bli missvisande och svårtolkad då det finns många olika egenskapsområden inom detaljplanen som avser olika frågor.

Bestämmelsen p₁ gäller endast de befintliga huvudbyggnader som redan idag ligger närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Planenheten bedömer att det inte påverkar planens syfte om en fastighetsgräns vid fastighetsreglering skulle läggas närmare sådan byggnad än 4,5 meter. Bestämmelsen bedöms därmed kunna kvarstå utan ändring. Planenheten vill dock påtala att det är mindre lämpligt att genomföra en sådan fastighetsreglering då det kan påverka möjligheten till tillbyggnad av befintlig byggnad då det av bestämmelsen p₁ framgår att tillbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Plankartan, planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har justerats och kompletterats efter ovan nämnda synpunkter.

3. Trafikverket har följande synpunkter:

Vägområde

Detaljplanegränsen ska vara förlagd utanför Trafikverkets vägområde. Vägområde är den mark som tas i anspråk för väganordningarna. Vägområdet innefattar vägbanan samt diken, slänter, dagvattenmagasin, tryckbankar med mera med direkt koppling till vägen. I anslutning till planområdet sträcker sig vägområdet till och med en meter efter viltstängslet, sett från väg 222.

Buller

I samrådsredogörelsen motiverar kommunen skillnaderna mellan Trafikverkets basprognos för 2040 och Nacka kommuns basprognos med trafik för 2030.



Trafikverket anser att det trots kommunens resonemang i samrådsredogörelsen är oklart huruvida bullerriktvärdena överskrids i detaljplanen. Eftersom detaljplanearbetet påbörjades när den äldre bullerlagstiftningen var gällande utgår Trafikverket från att denna ligger till grund för detaljplanen. Detta ska framgå tydligt av planhandlingarna. Det innebär att om det i ett senare skede visar det sig att riktvärdena inte uppfylls ska fastighetsägaren åtgärda detta utan att Trafikverket ställs till ansvar. Om det till följd av ny bebyggelse är nödvändigt att uppföra bullerskydd ska dessa uppföras utanför det av Trafikverket ianspråktaga 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.

Bebyggelsefritt avstånd

I planbeskrivningen under rubriken risk och säkerhet står att skyddsavståndet mellan Värmdöledens väggkant och bebyggelse ska vara minst 25 meter, vilket regleras i detaljplanen.

Trafikverket vill framföra att för en motorväg som Värmdöleden ska ett byggnadsfritt avstånd i ett detaljplanlagt område vara 25 meter från beläggingskant och kvartersgräns. Avståndet mellan kvartersgräns och byggnad ska vara ytterligare 10 meter. Detta innebär ett totalt avstånd från Värmdöleden till byggnad på åtminstone 35 meter.

Ett byggnadsfritt avstånd ska säkerställas inom detaljplanlagt område, exempelvis genom bestämmelser om byggnadsförbud ("prickmark").

Planenhetens kommentar. Detaljplanegränsen är placerad utanför Trafikverkets vägområde.

Eventuella nödvändiga bullerskydd avses att placeras inom kvartersmark och utanför Trafikverkets vägområde.

Ett byggnadsfritt avstånd har säkerställts inom detaljplanlagt område genom prickmark. Kommunen vill även framhålla att förslaget är avstämt med Södertörns brandförsvarsförbund.

4. Nacka vatten och avfall AB har följande synpunkter:

VA

Egenskapsgränsen har försvunnit sedan Samrådshandling 2 för u1 -området på fastighet Backeböl 1:729. u1 pekar på en annan linje som inte är korrekt.

Enligt planbeskrivning föreslås fördröjning på fastigheter som exploateras.

Plankartorna verkar sakna planbestämmelsen n2 för ytor som betecknas JK (småindustri, kontor).

Avfall

Enligt planbeskrivningen ska plats för sopkärl för restavfall och matavfall finnas i anslutning till respektive fastighet. Plats vid fastigheten behöver även finnas för insamling av förpackningsavfall. Regeringen har beslutat att förpackningar och tidningar ska samlas in fastighetsnära (eller kvartersnära). Enligt beslutet ska servicen höjas stegvis från 60 procent 2021 till att vara fullt utbyggt 2025. Det är producenterna av förpackningar som har ansvaret för denna insamling.

Planenhetens kommentar: Plankartan har kompletterats med egenskapsgräns för u_1 och bestämmelsen n_2 på ytor med bestämmelsen JK.

5. Trafikförvaltningen har följande synpunkter:

För att framtida kollektivtrafik ska kunna trafikera Gustavsviksvägen och Dalvägen kräver trafikförvaltningen en bredare körbanebredd. I planbeskrivningen planeras körbanebredden till 6,5 meter för de båda vägarna. Båda vägarna behöver breddas till minst 7 meter för att göra det framkomligt för busstrafik. Vägbredden ska följa trafikförvaltningens Riktlinjer Utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik, RiBuss (2019).

Befintligt hållplatsläge vid Norrkärr på Gustavsviksvägen är idag endast placerat i ficka utan plattform eller gångbana som leder fram till hållplatsläge. Dessutom är hållplatsläget placerat i en kurva samt i uppförsbacke. Det framgår inte i planbeskrivningen om någon åtgärd planeras vid denna hållplats. Trafikförvaltningen anser att kommunen bör se över hållplatsen och förbättra den så att den följer riktlinjerna i RiBuss.

Hållplatsen på Gustavsviksvägen flyttas norrut (Gustavsvik/Vändplanen) respektive västerut (Malmbrinken). Vid Malmbrinken börjar vägen luta neråt en bit västerut. Det är viktigt att marken inte lutar mer än 2% där ny hållplats anläggs. I plankartan ser det ut som hållplatserna planeras bli timglashållplatser. Detta beskrivs inte i planbeskrivningen. Det är viktigt att utformningen följer riktlinjerna i RiBuss. Trafikförvaltningen önskar delta i det fortsatta arbetet med hållplatsernas utformning.

Planenhetens kommentar: Det första samrådet av detaljplanen genomfördes år 2015 och det andra samrådet år 2018. I de dåvarande versionerna av RiBuss kunde minsta körfältsbredden accepteras i undantagsfall vid ombyggnad där befintliga förhållanden omöjliggör att önskade minsta bredd 3,5 m kan uppnås. De befintliga förhållanden inom detaljplanen gör att kommunen har tillämpat den minsta standard för körfältsbredd på raksträcka d.v.s. 3,25 m.

I och med flytt av hållplatserna vid Malmbrinken väster ut, utgår denna hållplats.

Lutningen utmed den nya placering av hållplatsen Gustavsvik uppfyller riktlinjer som fanns i tidigare versioner av RiBuss, d.v.s. 3,5%.

Hållplatserna görs om till timglashållplats och flyttas väster ut. Vid den nya placeringen av hållplatsen är vägen plan med liten lutning.

Planbeskrivningen kompletteras med text om timglasutformade busshållplatser.



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

Naturvärdesinventering

Föreningen efterlyser fortfarande en heltäckande Naturvärdesinventering (NVI) av naturmarken i planområdet. De har själva genomfört en större inventering av naturmarken i Boo utanför de stora grönområdena med inventeringsmetodik enligt SIS standard för Naturvärdesinventeringar. Det stora skogsområdet norr om Bergbrinken inventerades och p.g.a. det stora antalet naturvårdsarter som påträffades och att skogen är gammal med gott om död ved fick området högsta naturvärdesklass, klass 1.

Någon NVI har såvitt de vet inte gjorts av kommunen och de inventeringar det hänvisas till har de inte haft tillgång till så de kan inte bedöma dem eller om planförslaget tagit hänsyn till inventeringarna. Rimligen borde det varit styrande i valet av exploateringsgrad. De kan inte bedöma n-markeringarna eftersom de inte vet vilket underlag som använts. De efterlyser också resonemang om spridningskorridorer och gröna samband.

Tyvärr saknas mer ingående kunskap om naturvärden på tomtmark trots att de ofta kan vara betydande.

Det sägs också att effekterna begränsas genom planbestämmelser som skyddar biologiskt värdefulla träd. Detta är naturligtvis bra men eftersom stora delar av området inte inventerats är risken uppenbar att värdefulla träd inte får det skydd de behöver. De undrar om efterträdare till dagens gammelekar över huvud taget ingått i bedömningen av värdefulla träd? 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.

Med en inventering som utgångspunkt och hänsynstagande till naturvärdesaspekter hade troligen planförslaget blivit ett annat. Det är ju inte självklart att utifrån naturvärden välja en lägre exploateringsgrad men som har flera avstyckningar till mindre tomter. 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.

Exploateringsgraden

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 de på sin villatomt förutom en Friggebod får bygga en mindre lägenhet i ett Attefallshus på 30 m² utan bygglov. 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. Ett nödvändigt förtydligande och samtidigt nu en tydligt uttalad möjlighet att bygga för två bostadslägenheter. Sammantaget kan villaägare bygga för tre hushåll per fastighet. I



själva verket behöver då ingen annan förtätning föreslås i detaljplaneområdet. Antalet befintliga hushåll kan med bibehållna tomterstorlekar ökas tre gånger sitt nuvarande antal.

Föreningen ifrågasätter nödvändigheten av bostäder i dessa lägen och föreslår att man istället har en vegetationsridå mellan motorväg och bostäder. Den skulle fungera både som bullerdämpning och som visuell skärm. De anser att samtliga tomter med flerfamiljshus och radhus bör utgå.

Spridningssamband

Föreningen saknar också kartor som visar spridningsvägarna. Detta skulle underlätta förståelsen av planens konsekvenser.

Här framgår att de negativa effekterna delvis begränsas av planbestämmelser men det blir ändå negativa effekter. Det innebär enligt dem att planen måste omarbetas för att bättre anpassas till spridningssamband och naturvärden.

Artskydd

Enligt planhandlingarna har plangränsen justerats så att livsmiljöer för mindre hackspett inte ingår i denna detaljplan. Vi förstår att kommunen inte vill ha några artskyddsärenden i planerna i onödan och att man vill behandla dem i detaljplanen för Dalkarlsängen. Men eftersom ingen NVI har gjorts i det nu aktuella planområdet undrar vi hur man kan vara så säkra på att livsmiljöer för mindre hackspett inte finns i planområdet? Åtminstone finns det inget sådant underlag vi har kunnat ta del av. Likadant borde en bedömning av tomtmarkens betydelse för mindre hackspett också göras. Dessa miljöer kan vara viktiga för arten. Eftersom många träd kommer att tas ned om planen genomförs, till stor del ekar, kan det påverka mindre hackspetten negativt.

Väster om den planerade förskolan, på gränsen mot detaljplanen för Dalkarlsängen, finns en n_3 -markering på plankartan. Det betyder att alla lövträd och tallar över en viss storlek ska sparas till skillnad från n_1 -områden där det bara gäller ekar och andra ädellövträd samt tallar. Vad vi förstår är detta område inom eller på gränsen till det som betraktas som livsmiljö för mindre hackspett. Vi antar att det starkare skyddet för naturen här beror på att man vill värna mindre hackspettens livsmiljöer. Detta är mycket lovvärt men i och med att området kommer att bli förskolegård tror vi inte att området kan behålla de värden som den mindre hackspetten behöver. Risken är att döda träd och döda grenar på träd kommer att tas bort av säkerhetsskäl. Någon markvegetation kommer inte heller kunna sparas då slitaget blir för stort. Vi tror inte att ambitionen att spara naturvärden går ihop med att området blir en förskolegård. Den typ av lövskog med gott om död ved är svårt att förena med en förskola.

De vill också påpeka att radhusen som planeras i samma område ligger på mark som kan ha betydelse för den mindre hackspetten.

Påverkan på groddjur kan också utlysas förbud enligt artskyddsförordningen. Är de åtgärder man planerar för groddjur tillräckliga skyddsåtgärder?

Ekologisk kompensation

Trots att detaljplanen innebär stor exploatering av naturvärden nämns ingenting om ekologisk kompensation för förlorade värden. Detta är tyvärr vanligt i detaljplanerna i Nacka kommun. Vi 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 och kommunen bör vara beredd på det. Oavsett krav i lagstiftning kan kommunen såklart höja ambitionerna ändå. Vi 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.

Enligt planhandlingarna innebär planen en förlust av naturvärden genom att många träd kommer att fällas, framförallt ekar. Hur tänker kommunen kring kompensation för detta?

Naturområdet med fornlämning

I det nu aktuella planförslaget har naturmarksområdet norr om Bergbrinken utgått ur planen. Detta resonemang har de svårt att förstå. Området är det enda större grönområdet i denna del av Boo. Det har stora naturvärden, som vi nämnt ovan gör vi bedömningen att det kan klassas som högsta naturvärde enligt standard för Naturvärdesinventeringar. Dessutom är det arkeologiskt intressant med fornlämningar. Det är en felbedömning att området endast skulle vara av mindre allmänt intresse. Även rekreativvärdena är mycket höga i området. Den gamla hållmarkstallskogen, gravfältet, den spruckna berggrunden och utsikten över Baggensfjärden ger många olika upplevelsevärden. Ett område med så höga värden bör inte ha enskilt huvudmannaskap. Ett sådant område behöver en väl utarbetad skötselplan för att ta tillvara de stora natur-, kultur- och rekreativvärdena. Att området idag är okänt för de flesta utom de närboende är inget skäl till enskilt huvudmannaskap. Kommunen kan inte heller ställa några krav på en skötselplan om förslaget genomförs.

I stället bör området få ett långsiktigt skydd enligt miljöbalken, antingen som naturreservat eller biotopskyddsområde. I första hand bör området dock få kommunalt huvudmannaskap i likhet med övriga grönområden i detaljplanen.

Hållbarhetsanalys

Detaljplanen bygger på programmet för Sydöstra Boo. Som grundläggande målsättning i programmet angavs att långsiktigt hållbar utveckling ska vara en ledstjärna vid planeringen av Sydöstra Boo. Vidare sades att ”aspekten långsiktigt hållbar utveckling ska utgöra en integrerad del i övervägande och beslut vid placering av nya byggnader, val av byggnadsmaterial och uppvärmning etc.” Vi välkomnade den inriktningen men kritiserade samtidigt programmet för att sakna en djupare hållbarhetsanalys och det gäller även denna detaljplan. Detaljplanen har, enligt vår bedömning, inte en långsiktigt hållbar utveckling som ledstjärna utan andra överväganden har getts större vikt.

Nacka kommun har tagit fram nya riktlinjer Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka, som började gälla den 1 januari 2020. Strategin föreslås delas in sex strategiska inriktningar: 1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden, 2. Hållbart resande och mobilitet, 3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande, 4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen, 5. Hållbar avfallshantering och återbruk och 6. Anpassning framtida klimat. Tidigare gällande Klimatprogram och Riktlinjer för hållbart byggande har upphävts och gäller inte längre. Miljöredovisningen följer de redan upphävda riktlinjerna, vilket vi ifrågasätter. I den nya strategin är till exempel ekosystemtjänster ett uttalat mål. Än en gång måste vi påpeka 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. Men det är skillnad på klimatpåverkan och klimatanpassning, det vore rimligare att ha dem som varsina två rubriker för att undvika sammanblandning. Det vore för övrigt värdefullt om Nacka kommun kunde utarbeta ett sätt att redovisa klimatpåverkan från detaljplaner.

Ytvatten, dagvatten och klimateffekter

Att planera långsiktigt för dagvattenhanteringen blir allt viktigare när konsekvenserna av klimatförändringarna blir allt mer påtagliga. Enligt planhandlingarna kommer föroreningshalterna i dagvattnet att minska om planerade åtgärder införs, vilket är bra. Men vi kan konstatera att Nacka kommun återigen väljer att bygga i de delar som är lågpunkter och där det finns översvämningsrisk. Något som bör undvikas helt om man tar klimateffekterna på allvar. Det är onödigt riskfyllt för att få in ett antal bostäder ytterligare i området och vem står för de ökade byggkostnaderna?

Bebyggelsen i dessa lågpunktsområden borde utgå ur planen. Effekterna av klimatförändringarna är svåra att beräkna och försiktighetsprincipen måste råda. Lågpunktsområdena borde istället utnyttjas för att jämna ut vattenflödena genom att anlägga våtmarker där. Detta skulle också ha positiva effekter på den biologiska mångfalden.

Ängen vid Dalvägen bör bevaras och utvecklas som våtmark. Detta för att bevara biologisk mångfald och dra nytta av ekosystemtjänster i form av rening och omhändertagande av dagvatten. Nacka har dessutom brist på våtmarker. Man kan också fråga sig om detta område, som består av lös lera och vattenområden är tjänligt för bebyggelse. Den föreslagna dagvattenparken vid Dalvägen är fortfarande alldeles för liten för att kunna ha någon verklig effekt och är inte helt enkel att förena med nya bostäder som en ”liten stadspark eller finpark”.

Groddjuren

Det är bra att man i granskningsförslaget har tagit bort den planerade villafastigheten vid branddammen på den nuvarande bussvändplanen och därmed gått på vår linje i vårt samrådssvar. Detta gör det möjligt att anlägga översvämningsområde som ersättning för den del av branddammen som försvinner när Gustavsviksvägen ska göras bredare. Dock kvarstår vår oro för om detta mycket

viktiga lekområde för groddjur kommer att skadas så mycket att groddjurspopulationerna minskar eller helt försvinner.

Det finns flera orsaker till vår oro. En av dem är att man enligt Dalvägen Sedimentundersökning, riskbedömning och åtgärdsutredning branddamm från Ramböl har hittat föroreningar i branddammen som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden på en rad olika områden. Detta i samband med att man vill övertäcka en del av branddammen för att kunna göra Gustavsviksvägen till bussgata reser en rad olika problem man måste ta ställning till. Enligt Ramböl är den mest hållbara lösningen att ingen åtgärd utförs eller något vägområde anläggs, vilket vi också ser som den bästa lösningen från ett naturperspektiv.

Om man ändå väljer att bygga vägen redogör Ramböl för flera alternativ som alla innehåller risk för djurlivet i dammen. Ramböl säger på sid 13 ”Påverkan på lokala ekosystem vid arbeten i sediment är stor då vattenlevande organismer i närområdet utsätts för uppgrumlade förorenade sediment.” Ramböl går igenom olika tekniska lösningar och deras kostnad och vi utgår ifrån att Nacka kommun kommer att välja den lösning som ger minst risk för naturen och inte väljer den billigare lösningen. Även om man använder den mest hållbara metoden kommer det att påverka dammen och omgivningen kraftigt då man eventuellt måste tömma dammen när man utför arbetet.

En annan orsak till deras oro gällande bevarande av groddjurspopulationerna i området är att groddjuren inte bara behöver lekområden. De måste också ha övervintringsplatser och sommarhabitat med möjligheter till födosök. I området runt branddammen föreslås en hög förtätning. Mot dammen på andra sidan Gustavsviksvägen föreslås ett flerbostadshus och på flera tomter tätt intill planeras för radhus. Dessutom tillåts styckning på de närmaste tre fastigheterna. Det är oundvikligt att denna exploatering kommer att förstöra övervintringsplatser för groddjuren. Dessutom planeras en stor omläggning av Gustavsviksvägen. Hela landskapet runt branddammen omformas totalt.

Vi ifrågasätter att den planerade ”finparken” runt dagvattendammen vid Dalvägen kan utgöra den nödvändiga ersättningen och gynna groddjuren. Det är bra att man har planerat för groddjurspassager på två platser, men vi undrar hur stor effekt de får på bevarande av populationen när övervintrings-miljöer förstörs. Vad är det groddjuren ska vandra till på andra sidan Gustavsvägen när man planerar för ett flerbostadshus?

Ett annat stort ingrepp i områdets groddjursmiljöer är att diket längs Dalvägen som Calluna har utpekats som lekområde för bland annat liten salamander ska göras om. Det är bra att Dalvägen fortsättningsvis kommer att ha ett öppet dike, men det är mycket viktigt att arbetet utförs välplanerat och med hög kompetens. Även om detta görs är det oundvikligt att groddjurens livsmiljö påverkas negativt speciellt på kort sikt.

Det är den höga exploateringen och därmed ökade trafiken som är en risk för groddjuren och detta kan till dels lindras med groddpassager. Att påstå att groddjuren



utsätts för mindre risk i en högt trafikerad tätbebyggd stadslignande miljö är helt enkelt inte sant.

Osäkerheter i planen

I vårt remissvar på samrådet för detaljplan för Dalkarlsängen södra i november 2018 kritiserade vi kraftigt den föreslagna sluttäckningen av Bootippen och Dalvägens sträckning genom befintliga våtmarker. Vi anser att hela den planen ska omarbetas utifrån nya beslut om hanteringen av Bootippens förorenade massor.

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 och inte som tidigare förstudie föreslagit via Oxbärsvägen, vilket också påverkar läget för en förskola.

Formalia

På kommunens hemsida har cirka 25 olika underlag lagts samman i ett nära 600 sidor stort dokument under rubriken Underlag och utredningar; arkeologisk utredning, geotekniska utredningar, buller- och dagvattenutredningar, groddjursinventering, artskyddsutredningar, riskbedömningar och skyfallsanalyser mm. En innehållsförteckning på första sidan i dokumentet med sidhänvisningar hade underlättat för läsaren. Mitt i dokumentet ligger miljöredovisningen, vilket är klart olämpligt, den borde lyfts ut för att vara synlig på hemsidan.

Miljöredovisning och planbeskrivning är inte uppdaterade efter gällande nya riktlinjer Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka, som började gälla den 1 januari 2020.

I samrådsredogörelsen sid 29 hänvisas till att en inventering av värdefulla träd och sammanhängande vegetationspartier har utförts som ligger till grund för plankartans n-områden. Inventeringen är inte redovisad och saknas i handlingarna.

Ändringen av detaljplanegränsen i väster är inte uppdaterad och justerad i alla underlagskartor.

Planens kommentar.

Naturvärdesinventering

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



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

Planenheten bedömer att det underlag vad gäller naturvärden som togs fram till detaljplaneprogrammet i kombination med att bedömningar gjorda av naturvårdsintendenten under framtagande av detaljplanen är tillräckligt för att ta fram den nya detaljplanen.

Exploateringsgraden

För kommentar avseende exploateringsgraden, se planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtätningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

Spridningssamband

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

Artskydd

Inom detaljplaneområdena Dalkarlsängen och den västra delen av Dalvägen-Gustavsviksvägen finns områden med kvalitativa livsmiljöer för mindre hackspett och gröngöling. En artskyddsutredning för fåglar på Ormingelandet har tagits fram inom planarbetet med Dalkarlsängen (Calluna, 2019). För att undvika förbud enligt artskyddsförordningen ska i första hand den mindre hackspettens livsmiljö undantas från exploatering och bevaras i tillräckligt stor utsträckning så att ekologisk funktion hos livsmiljöerna kan upprätthållas kontinuerligt.

Bedömningen i framtagen utredning är att arealen passande livsmiljöer som bevaras bör vara minst 1,9 hektar efter exploateringen. I utredningen beskrivs att område 6 (se figur i artskyddsutredningen Calluna, 2019) har prioritet att bevaras, eftersom det också är trolig häkningsplats för gröngöling.

Ett fördjupande PM togs fram, Lämpliga platser att bevara och utföra skyddsåtgärder för mindre hackspett och gröngöling vid Dalkarlsängen och Dalvägen (WSP, 2020). Enligt denna är prioriteringsordningen att i första hand bevara natur inom planområdena, i andra hand utföra skyddsåtgärder i anslutning till planområdena och i tredje hand åtgärder längre ifrån planområdena. Vid framtagandet av PM:et studerades naturmarken kring område 6 mer i detalj och områden pekades ut som särskilt viktiga att bevara och där det bland annat föreslås utgallring av barrträd och uppläggning av död ved.

Som ett resultat av dessa utredningar har planområdet Dalvägen-Gustavsviksvägens avgränsning i nordväst mot Dalkarlsängen ändrats efter samrådsskedet, så att livs-/reproduktionsmiljöerna för bland annat mindre hackspett och gröngöling inte påtagligt ska påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget. Förskolans läge har justerats så att en större del natur bevaras inom planområdet Dalkarlsängen på mark som tidigare föreslogs



som kvartersmark för förskola inom Dalvägen-Gustavsviksvägen. Direkt öster om förskolan har markanvändningen för allmän plats ändrats från PARK till NATUR för att lämplig födosöksmiljö för bland annat mindre hackspett inte ska påverkas negativt. Flertalet andra artskyddsåtgärder kommer hanteras inom detaljplan Dalkarlsängen.

Ekologisk kompensation

Planenheten noterar synpunkterna. Då detta är en detaljplan som påbörjades för flera år sedan, följer den i huvudsak dom riktlinjer, mål med mera, som gällde när de första samrådshandlingarna togs fram. Planhandlingarna har inte successivt över tid anpassats till nya mål och riktlinjer.

Planarbetet påbörjades långt innan begreppet ”ekologisk kompensation” infördes i detaljplanarbetet. Det har inte ingått i uppdraget från början.

Naturområdet med fornlämning

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

Hållbarhetsanalys

Planenheten noterar synpunkterna. Då detta är en detaljplan som påbörjades för flera år sedan, följer den i huvudsak dom riktlinjer, mål med mera, som gällde när de första samrådshandlingarna togs fram. Planhandlingarna har inte successivt över tid anpassats till nya mål och riktlinjer.

Planarbetet påbörjades långt innan begreppet ”hållbarhetsanalys” infördes i detaljplanarbetet. Detsamma gäller för analys av ekosystemtjänster i detaljplaneringen. Det har inte ingått i uppdraget från början.

Ytvatten, dagvatten och klimateffekter

En ny skyfallsanalys för planerad bebyggelse har tagits fram under planarbetet. 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.

Groddjuren

Naturmiljökonsultföretaget Calluna AB har på uppdrag av Nacka kommun gjort en inventering och bedömning av större vattensalamander i området kring Dalkarlsängen där det planeras för sluttäckning av deponi och planerad bebyggelse i utredningsområdet. Förekomst av groddjur har tidigare observerats i Dalkarlsängen (Ecocom, 2018) och (Calluna, 2019). Groddjur som observerades under inventering av groddjur (Calluna, 2019) större vattensalamander, mindre vattensalamander, vanlig groda samt vanlig padda. Fynden av större vattensalamander gjordes vid två tillfällen och totalt observerades sex individer varav 3 honor och 3 hanar.



En fördjupad inventering av större vattensalamander, som är skyddad i artskyddsförordningen, har gjorts under 2020. Detta genomfördes med driftstängsel och tillhörande fallfällor för att skapa en bild över artens nyttjande av reproduktionsområden, spridningsstråk, övervintringsområden och födosöksplatser. Åtgärder för att säkerställa artens livsmiljö och kontinuerlig ekologisk funktion hanteras inom detaljplanearbetet Dalkarlsängen.

Omfattande miljöutredningar har tagits fram i samband med pågående planläggning av ”Dalkarlsängen med trafikplats”. Utredningarna finns tillgängliga på kommunens hemsida under detaljplanen för Dalkarlsängen med trafikplats.

Osäkerheter i planen

Planenheten noterar synpunkterna om planeringen av Dalkarlsängen och för dem vidare till aktuellt projekt.

Anslutningen till Boovägen planeras som en förlängning av Dalvägen och inte Oxbärsvägen.

Formalia

Planenheten noterar synpunkterna.

Inventeringen av värdefulla träd finns inte som något separat PM eller motsvarande utan som en handskissad underlagskarta, gjord av kommunens naturvårdsintendent.

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Gustavsviks ekonomiska förening** har följande synpunkter:

Synpunkter berör även planerna Dalkarlsängen med trafikplats, Solbrinken-Grundet och Mjölkkudden-Gustavsviks gård.

Planerna innebär en ökad förtätning om minst 1 500 personer som under en 10 års period bosätter sig i området. Detta leder till att accessen till och från området behöver dimensioneras och säkras på ett sådant sätt att framtida trafikbelastningar på accessvägar blir rimliga. Det gäller alla typer av trafik såsom bussar, bilar, cyklar, gående samt andra transportbehov. Hur säkras detta?

Gustavsviksvägen förefaller under vissa timmar av dagen redan i nuläget närma sig sitt kapacitetstak både för fordonstrafik och gående.

Det behöver även beaktas att vissa sträckor av Gustavsviksvägen har en mindre god bärighet. Hur säkerställs Gustavsviksvägens framtida bärighet?

I korsningen mellan Gustavsviksvägen och Eriksviksvägen finns en förskola/dagis etablerad. I den ökning av trafik som riskerar att uppstå, i synnerhet i samband med tung trafik under byggnation, finns en risk för incidenter med barn och förälder/personal.

När området, enligt planen är färdigbyggt, planeras en förskola vid Dalvägen, vilket på samma sätt som på Gustavsviksvägen kan skapa risk för incidenter mellan barn, föräldrar, kollektivtrafik samt annan både tyngre och lättare trafik. GEF ser ett stort

behov av att förebygga risksituationer för dessa oskyddade trafikanter där förskolorna ligger, och kommer att ligga i direkt anslutning till områdets accessvägar.

Vi förutsätter och begär att en konsekvensanalys av kommande trafikflöden genomförs avseende de vägar som i slutändan kommer att möjliggöra access till området samt en utredning om de säkerhetsmässiga aspekterna vid förskolan/dagiset vid Eriksviksvägen och vid den framtida placering av förskola/dagis utmed Dalvägen innan planen/planerna kan antas.

Planenhetens kommentar: Dalvägen kommer enligt detaljplaneförslaget att medge busstrafik genom området och säkerställer även framkomligheten för övriga fordonstrafik. Utbyggnaden innebär också att en gång- och cykelbana byggs utmed Dalvägen, den kommer att fungera som en för barnen säker skolväg och säkra trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna.

Gustavsviksvägen inom detaljplaneområdet i höjd med Rosbrinken hade år 2017 cirka 750 fordon/dygn. Detta betraktas som lågtrafikerad väg. Gångbanan utmed vägen kommer att förbättras enligt förslaget.

Eventuell risk för incidenter med barn och förälder/personal vid planerad förskola kommer att beaktas under genomförandeskedet och utbygganden. Den planerade gång- och cykelvägen utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen syftar till att säkerställa trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna.

Det finns trafikflöden redovisad i PM-väg och trafik som togs fram i programskedet. För kommentar avseende ökad trafik, se kommentarer till återkommande synpunkter i granskningsutlåtande under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

2. **Baggenshöjdens tomtägareförening** har följande synpunkter:

Av tillhörande plankarta framgår att föreningens fastighet Backeböl 1:497 inom detta planområde gränsar mot motorvägen och därför knappast torde komma ifråga för uppförande av bostäder. Däremot är den belägen i bullerutsatt läge mot Värmdöleden, varför den inte heller är lämpad som strövområde. Föreningen anser därför att för den aktuella delen av Backeböl 1:497 ska föreslås verksamheter för småindustri/kontor. Föreningen hänvisar till planförslaget där det i bullerutsatta lägen mot Värmdöleden föreslås verksamheter/småindustri/kontor samt flerbostadshus. Dessa kan utgöra en skärm för att i viss mån minska bullerstörningen från Värmdöleden och förbättra bullersituationen för bakomvarande bebyggelse.

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

3. **Kransborrens vattenförening** önskar ett förtydligande avseende hur föreningen kommer påverkas av detaljplanen, till exempel föreningens vattenledningar och



pumpcentralbyggnad. Föreningens byggnad ligger mitt emot fastigheten Backeböl 1:781. Föreningen undrar om planen innebär inskränkningar för dem, och förutsätter att ersättning i så fall utgår. Kontaktuppgifter till föreningen lämnas i yttrandet.

Planenhetens kommentar: Detta regleras inte i detaljplanen. Nacka vatten och avfall AB kommer att återkoppla till vattenföreningen för att titta vidare på detta i samband med när vatten- och avlopp ska projekteras.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

1. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:61** motsätter sig flerbostadshus som föreslås vid Dalvägen/Hasselvägen, radhus som föreslås söder om dessa flerbostadshus, flerbostadshus vid Storsvängen/Aprilvägen, flerbostadshus vid Gustavsviksvägen/Malmbrinken, flerbostadshus vid Gustavsviksvägen/Törnbrinken, flerbostadshus vid Dalvägen/Rönnvägen, radhus vid Storsvängen/Malmbrinken samt radhus vid Gustavsviksvägen/Rosbrinken. Enligt ägaren är dessa förslag inte i enlighet med en rimlig förtätning eller områdets karaktär. Ägaren anser att förslaget innebär en orimlig ökning i biltrafik samt antal personer som ska nyttja de allmänna ytor som finns i området. Ägaren motsätter sig vidare att antal lägenheter i flerbostadshus och radhus är inte låst. Gällande förslag till flerbostadshus vid korsning Storsvängen/Aprilvägen anser ägaren att det inte är ett rimligt argument att bebyggelsen verkar bulleravskärmande. Ägaren motsätter sig planförslaget och framför att båda alternativen innebär en för hög exploatering. Ägaren yrkar på att kommunen minskar antalet bostäder till vad som föreslås i planprogrammet och ifrågasätter att planenheten skriver att förslaget överensstämmer till stora delar med planprogrammet. Ägaren anser att privata fastighetsägare och byggherrar med vinstintresse i större utsträckning har fått igenom sina förslag och åsikter hos kommunen, samt anser att åsikter från de som är kvar i området bör vägas tyngre.

Ägaren anser att de som vill bo kvar i området inte ska tvingas stycka sin fastighet för att bära anslutningsavgiften för VA. Ägaren motsätter sig förslag till avstyckningar av fastigheter under 1000 kvadratmeter per fastighet och hänvisar till kommunens riktlinjer. Ägaren föreslår vidare att en minsta fastighetsstorlek bör hållas till 1400 kvadratmeter i så stor mån som möjligt. Ägaren anser att minsta fastighetsstorlek bör justeras upp för att förhindra byggherrar och fastighetsägare med vinstintresse ska slå sig samman över små tomter och skapa flexibilitet kring framtida avstyckningar. Ägaren hänvisar till detaljplanen Galärvägen där minsta fastighetsstorlek föreslås vara 1400 kvadratmeter och ifrågasätter varför planförslaget har fastigheter med hälften av denna storlek. Ägaren anser att fastighetsägare som inte är skrivna i Gustavsvik inte ska tas hänsyn till i planprocessen. Vidare motsätter sig ägaren att det ska vara tillåtet med två bostäder per fastighet och föreslår en huvudbyggnad och bostad per fastighet, förutom på Dalvägen där ett parhus kan tillåtas per 1000 kvadratmeter. Ägaren framför att varje fastighet kan innefatta tre hushåll om byggrätten nyttjas maximalt samt attefallsregler. Ägaren anser inte att denna exploatering är i enlighet med Nacka



kommuns riktlinjer för hållbart byggande och hållbar infrastruktur. Ägaren föreslår att radhusbebyggelse ska begränsas längs med Dalvägen och enbart parhus ska tillåtas.

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 vegetationskärm. Trafikverket eller kommunen är inte beredda att bekosta bullerskydd utmed Värmdöleden. För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet/Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

De föreslagna minsta fastighetsstorlekarna har bedömts utifrån respektive fastighets förutsättningar som till exempel topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Se även Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet/Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

Planförslaget innefattar bestämmelse om högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. Se även Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet/Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

2. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:64** tackar för att kommunen har beaktat fastighetsägaren tidigare inkomna synpunkter. Ägarna motsätter sig förslag till flerbostadshus i korsning Storsvängen/Aprilvägen, korsning Malmbrinken/Gustavsviksvägen och korsning Gustavsviksvägen/Törnbrinken, förslag till radhus vid korsning Storsvängen/Malmbrinken och korsning Gustavsviksvägen/Rosbrinken samt förslag till flerbostadshus i korsning Dalvägen/Hasselvägen. Ägarna anser att förslagen innebär en förändring av områdets karaktär samt en ohållbar situation för en god och säker infrastruktur. Ägarna frågar hur man ska lösa trafiksituationen med den trafikökning som tillkommande bostäder innebär. Vidar saknar ägarna återkoppling på en fråga om vad det finns för belägg för att värdet på en fastighet ökar om den styckas av. Ägarna önskar att ta del av den rapport från KTH som tjänstemännen från kommunen informerade om på informationsmötet den 12 februari 2020.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet/Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

För kommentar avseende ökad trafik, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.
Den planerade utbyggnaden av Dalvägen enligt detaljplaneförslaget kommer att medge busstrafik genom området och säkerställer även framkomligheten för övriga fordonstrafik.



Utbyggnaden innebär också att en gång- och cykelbana byggs utmed Dalvägen, den kommer att fungera som en för barnen säker skolväg och säkra trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna.

Svar på frågan om värdet hänvisas till exploateringsenhetens granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning.

3. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:65** motsäger sig förslag till flerbostadshus vid korsningen Storsvängen/Aprilvägen, korsningen Malmbrinken/Gustavsviksvägen, korsningen Gustavsviksvägen/Törnbrinken och vid korsningen Dalvägen/Hasselvägen samt förslag till radhus vid korsningen Storsvängen/Malmbrinken och Gustavsviksvägen/Rosbrinken. Ägarna anser att förslagen leder till en förändrad karaktär av området och en ohållbar situation god och säker infrastruktur. Ägarna framför att det inte finns något i planförslaget som beskriver hur man har tänkt att lösa den ökade trafiken som denna inflyttning innebär.

Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar av fastigheten Backeböl 1:64.

4. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:67** framför att man i samråd med kommunen kommit fram till att fastigheten ska styckas. Ägaren framför att det för stora delar av södra delen av tomten föreslås prickmark med byggnadsförbud samt att lägsta byggnad ska placeras på b +29,0, då marken där är känslig för översvämning. Ägaren framför att på den södra delen av fastigheten kan byggnation placeras på bergskanten. Ägaren framför att målet är att lägga sockelnivån som byggnaden på fastighet Backeböl 1:454. Vidare framförs att den nordligaste tomten idag är i behov av att höjas, då dagvattnet stannar mot grannfastigheten Backeböl 1:453. Den fastighetens marknivå är höjd vid tidigare byggnation av den kommunala förskolan och gör att vattnet på ägarens fastighet inte har någonstans att ta vägen. Ägaren anser att dessa begränsningar gör att fastigheten blir mycket svår att dela och bebygga med två huvudbyggnader. Ägaren anser att prickmarken bör tas bort och att fastigheten ges möjlighet till avstyckning enligt tidigare dialog.

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer utifrån fastighetens storlek och beskaffenhet att det är lämpligt att möjliggöra för avstyckning för ytterligare en villa. Däremot bedömer planenheten att det inte är lämpligt att uppföra ny byggnad på den delen av fastigheten som har prickmarkerats, utifrån topografiska förutsättningar, landskapsbild och vegetation. Planenheten bedömer därmed att prickmarken ska kvarstå.

5. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:69** överklagar att Covid-19 inneburit begränsningar att ta del av granskningsförslaget i Nacka stadshus samt på bibliotek. Ägarna yrkar på att granskningen ska återupptas först när myndigheter kommit med anvisningar som gör att samtliga invånare kan besöka utställningen. Ägarna överklagar förslag till förtätning med radhus och flerbostadshus. Närmare så motsätter sig ägarna förslag till flerbostadshus vid Dalvägen/Hasselvägen, radhus som föreslås söder om dessa flerbostadshus, förslag till flerbostadshus vid Storsvängen/Aprilvägen, Gustavsviksvägen/Malmbrinken, Gustavsviksvägen/Törnbrinken, Dalvägen/Rönnvägen, förslag till radhus vid

korsning Storsvängen/Malmbrinken samt Gustavsviksvägen/Rosbrinken. Enligt ägarna är dessa förslag inte i enlighet med en rimlig förtätning eller områdets karaktär. Ägarna anser att förslaget innebär en orimlig ökning i biltrafik samt personer som ska nyttja de allmänna ytor som finns i området. För att synliggöra påverkan på områdets trafik så bifogar ägarna kalkyler som redovisar antal bilar i området enligt utbyggt planförslag vilket ägarna presenterar blir 1356 bilar för området totalt. Ägarna motsätter sig antalet och framför att det leder till en ohållbar situation för områdets karaktär och infrastruktur samt platser för skol- och förskola. Ägarna framför vidare att det inte finns någon plan för infartsparkering eller annan infrastruktur för att klara den ökade trafiken. Vidare anses att infrastrukturen för VA blir underdimensionerad på grund av den dolda förtätningen och ägarna motsätter sig att antal lägenheter i flerbostadshus och radhus är inte låst. Gällande förslag till flerbostadshus vid korsning Storsvängen/Aprilvägen anser ägaren inte att det är ett rimligt argument att bebyggelsen verkar bulleravskärmande. Ägarna motsätter sig planförslaget och framför att båda alternativen innebär en för hög exploatering. Ägarna yrkar på att kommunen ska minska antal bostäder till det som anges i planprogrammet och ifrågasätter att planenheten skrivit att förslaget överensstämmer till stora delar med planprogrammet. Vidare anser de att åsikter från de som vill bo kvar i området bör vägas tyngre än de som vill bygga och sälja för vinstintresse.

Ägarna överklagar att tung trafik ska få köras på Oxbärsvägen och att en större vändplan byggs till den föreslagna förskolan. Ägarna framhåller att anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas. Ägarna föreslår att det i denna anslutning ska planeras för transporter och sophämtning till den föreslagna förskolan för att undvika transporter genom villaområdet. Ägarna anser även att Gustavsviksvägen måste göras om för att öka trafiksäkerheten med trottoar. De framför en oro för utfarten vid Gustavsviksvägen mot Värmdövägen och anser att denna behöver ses över för att skapa ett bättre trafikflöde. Ägarna efterfrågar en konsekvensanalys med trafikflöde och trafiksäkerhet för områdets accessvägar och anser att det är orimligt att Gustavsviksvägen får sämre standard än Dalvägen. Ägarna överklagar sammanslagning av fastighet Backeböl 1:124 och Backeböl 1:125 då fastigheterna inte ligger i direkt anslutning till ett kommunikationsstråk. Vidare överklagar ägarna förslag till radhus inom fastigheterna Backeböl 1:87 och Backeböl 1:88 då dessa fastigheter inte ligger i direkt anslutning till ett kommunikationsstråk. Ägarna framför att det inte går att utläsa vad fastigheterna Backeböl 1:82 eller Backeböl 1:782 har för fastighetsstorlek.

Ägarna framför i övrigt ett antal synpunkter som motsvarar en del av synpunkter inkomna från ägaren till Backeböl 1:61, på sidan 27.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende covid -19, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Coronapandemin*, sidan 8.

För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.



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 vegetations-skärm. Trafikverket eller kommunen är inte beredda att bekosta bullerskydd utmed Värmdöleden. För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

De föreslagna minsta fastighetsstorlekarna har bedömts utifrån respektive fastighets förutsättningar som till exempel topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt.

Planförslaget innefattar bestämmelse om högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. I flerbostadshus och radhus bedömer planenheten att det inte är lämpligt att reglera antal lägenheter.

Infartsparkering planeras inom detaljplanen för Dalkarlsängen.

Förskolans placering förutsätter tillfart från Oxbärsvägen av topografiska skäl. Detaljplanen reglerar inte detta då andra lösningar kan finnas. Detta får studeras vidare i samband med kommande projektering av förskolan. Från Dalvägen föreslås även tillfart och en parkering för förskolan. Redan idag förekommer tung trafik i form av sophämtning och diverse leveranser utmed Oxbärsvägen, den nya vändplatsen är större än tidigare för att kunna medge en säker vändning för sopbilar. Tung trafik bedöms även i viss utsträckning tillkomma för leveranser till förskolan.

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

För kommentar avseende trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen*, sidan 7.

Utbyggnaden innebär också att en gång- och cykelbana byggs utmed Dalvägen. Den kommer att fungera som en för barnen säker skolväg och säkra trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna.

För kommentar avseende ökad trafik och anslutning mellan Dalvägen och Boovägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

Plankartan har justerats avseende minsta tomtstorlek för Backeböl 1:82 och 1:782.



För kommentar avseende motsvarande synpunkter som Backeböl 1:61, se Planenhetens kommentarer på sidan 26.

6. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:71 och Backeböl 1:72** anser inte att hänsyn tagits till de förslag som ägarna tagit fram och skickat in under 2017 och 2019. Ägarna föreslår radhus och parhus på fastigheterna och anser att detta är den byggnadstyp som har högst efterfrågan samt den ur ett miljöperspektiv bästa lösningen. Inom Backeböl 1:72 föreslås en tomt på cirka 2 100 kvadratmeter med fem radhus samt en tomt på cirka 1 000 kvadratmeter med ett tvåbostadshus. Inom Backeböl 1:71 föreslås en tomt på cirka 1 400 kvadratmeter med fyra radhus samt en tomt på cirka 1 000 kvadratmeter med ett tvåbostadshus. Ägarna framhåller att detta förslag med totalt 13 bostäder är att jämföra med planförslaget som möjliggör för 10 bostäder samt cirka 3 attefallare för berörda fastigheter. Ägarna framför att de satt upp ambitiösa miljömål med byggnationen.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer med hänsyn till fastigheternas markförhållanden, topografiska förutsättningarna samt att de inte ligger i anslutning till kollektivtrafikstråk att det inte är lämpligt att medge radhus på fastigheterna Backeböl 1:71 och 1:72. Se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

7. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:78 och Backeböl 1:80** anser att föreslagen prickmark på ägarnas fastigheter ska minska. De framför att det inom det prickmarkerade området inte finns någon ek, att minst 5 stora träd blåste ner under stormen i januari 2019 och att många träd är sjuka och växer på varandra. Ägarna anser att bredden på prickmarken påverkar framtida utveckling av fastigheten på ett oproportionerligt negativt sätt.

Planenhetens kommentar. Plankartan har justerats avseende bredden på prickmarken. För kommentar avseende prickmarkerad mark, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Skydd av mark och vegetation*, sidan 7.

8. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:85** framför att de i tidigare samrådsförfaranden framfört en rad synpunkter och att inte alla dessa bemötts i kommunens samrådsredogörelse. Ägarna efterlyser mer kompletta svar på såväl tidigare och nedanstående synpunkter. Ägarna ifrågasätter att granskningen hålls under pågående pandemi då detta påverkar möjligheterna att besöka utställningar, möjligheten att anlita extern hjälp med tomtutredningar samt möjligheterna för de som inte har dator eller internet hemma. De yrkar på att granskningen ska pågå fram till att situationen med Covid-19 förbättras.

Ägarna motsätter sig att det föreslås en trottoar längs fastigheten och yrkar på att busshållplatsen flyttas 15-20 meter norrut. De framhåller att det finns en fungerande trottoar på andra sidan vägen. Ägarna framför att träd längs med tomtgränsen måste tas ner och att befintlig bostad redan ligger nära vägen, vilket innebär insyn och störning från busshållplatsen. Ägarna informerar om att huvudingången till bostaden är placerad på långsidan längs med gatan. Ägarna motsätter sig förslag till flerbostadshus i korsning Gustavsviksvägen/Törnbrinken,



Gustavsviksvägen/Rosbrinken och förslag till radhus inom Backeböl 1:83, Backeböl 1:81, Backeböl 1:87 samt Backeböl 1:88 med argumenten att förslagen påverkar områdets karaktär, omkringliggande fastigheters attraktivitet samt trafiksituationen i området. Ägarna är positiva till att fastigheten får styckas och att nuvarande vändplats ersätts med parkmark.

Vidare motsätter sig ägarna att utbyggnad av nya byggnader och allmänna anläggningar påbörjas innan nya in- och utfartsvägar färdigställts på grund av trafiksituationen. Ägarna motsätter sig även den ökade förtätningen enligt planförslaget med förändring av områdets karaktär och grönstruktur som följd. De hänvisar till planprogrammet och framhåller att exploateringsgraden blivit betydligt högre i planförslaget. Ägarna hävdar att kommunens tjänstemän valt att ta större hänsyn till de berörda parter som drivit på för ökad exploatering och förtätning och ignorerat den majoriteten av fastighetsägare som vill ha mindre förtätning överlag. Ägarna yrkar att Gustavsviksvägen bör planeras i paritet med resten av Gustavsviksvägen, bland annat gällande busshållplatser och trottoarers utformning. Ägarna hänvisar till de synpunkter som de tidigare inkommit med under planprocessen samt anger att de ställer sig bakom synpunkter inkomna från ägarna till fastigheterna Backeböl 1:713 samt ägaren till Backeböl 1:671.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende covid -19, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Coronapandemin*, sidan 8.

Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplanprogrammet. För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

Planenheten bedömer att föreslagen trottoar och busshållplats ska kvarstå enligt tidigare förslag. 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.

9. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:96** har inkommit med två skrivelser. Ägaren motsätter sig att Dalvägen inte förbinds med Boovägen i planförslaget och anser inte att turtätheten kommer att öka. Ägaren anser att biltrafiken kommer att öka orimligt på Gustavsviksvägen och framhåller att förslaget innebär närmre 1000 fler bilar varje morgon och kväll. Ägaren yrkar på att all exploatering söder om Storsvängen stoppas eller villkoras till att utfarten mot Boovägen uppförs.

Ägaren motsätter sig att granskning av planförslaget genomförs under pågående pandemi, då en del människor inte har tillgång till dator och måste ta sig till utställningshallar och bibliotek, vilket strider mot myndigheternas rekommendationer. Ägaren ifrågasätter att granskningstiden för gatukostnader för förlängts innan det finns ett granskningsförslag till detaljplan. Ägaren framför synpunkter på gatukostnadsutredningen och föreslaget andelstal. På grund av detta



andelstal så vill ägaren dra tillbaka förslaget till utökad byggrätt för fastigheten och istället behålla de rättigheter som fastigheten har i dagsläget. Vidare anses att förslaget släntintrång är olyckligt, då huset idag ligger nära vägen.

Ägaren ifrågasätter vidare bullerutredningens slutsatser och gör bedömningen att utredningens simulering är felaktig. Ägaren anser att utredningen inte har tagit hänsyn till att träd och bladmassan kommer att decimeras drastiskt, att gatan utanför aktuell fastighet blir en accelerationssträcka i backen upp från Dalvägen eller att bredare vägar kommer leda till högre hastigheter och buller från genomfartstrafiken. Ägaren motsätter sig föreslagna fasadåtgärder som bulleråtgärd för fastigheten då detta skulle innebära oerhörda förändringar. Ägaren ifrågasätter även att uteplats kan anordnas. Ägaren motsätter sig den ökade trafiken och bullret trafiken genererar. Ägaren yrkar att kommunen bekostar samtliga bullerreducerande åtgärder som krävs för fastigheten, om inte Gustavsviksvägen dras ned till Dalvägen. Ett förslag presenteras där den sista biten av vägen bör läggas väster om branddammen för att få till en bättre kurva, förbättrad sikt samt bevarande av värdefulla träd. Ägaren anser att planförslaget innebär en värdeminskning för aktuell fastighet. Ägaren anser vidare att planförslaget innebär en överstandard av gator och anser att en förutsättning för planförslaget är att området Dalkarlsängen med trafikplats genomförs. Ägaren anser att nyttan med en tillfällig vändplan saknas.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende covid -19, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Coronapandemin*, sidan 8.

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.

För kommentar avseende trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen*, sidan 7.

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

Efter granskningen har en dialog med fastighetsägaren förts. Detaljplanen har justerats avseende nockhöjd och prickmark samt kryssmark för komplementbyggnad för att möjliggöra en konstruktion med trästomme med något högre bjälklagshöjder inom byggrätten.

10. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:110** efterfrågar full byggrätt och avstyckningsmöjlighet för fastigheten. Ägaren anser att minsta fastighetsstorlek inte får vara mindre än 1000 kvadratmeter inom området.



Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer att fastigheten inte är lämplig att stycka med hänsyn till fastighetens topografiska svårigheter samt dess värdefulla mark och vegetation.

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

11. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:111** ifrågasätter att området föreslås byggas sönder. Ägaren motsätter sig samtliga förslag till flerbostadshus samt verksamheter samt att Storsvängen ska ersättas med gång- och cykelbana i dess slut. Ägaren motsätter sig vidare det andelstal som föreslås för fastigheten. Ägaren önskar inte att stycka sin fastighet men anser sig bli tvingad till detta för att undvika att tvingas köpa fastigheten på nytt. Vidare motsätts överdimensionerade vägar och ägaren ifrågasätter att Gustavsviksvägen ser ut som den gör när standarden i området ska vara högre. Ägaren motsätter sig förslag till byggnation bakom fastigheten och anser att det närmaste huset kommer för nära, att träd kommer att tas ner och frågar hur dagvattenfrågan ska lösas. Vidare motsätter sig ägaren att granskningen utförts under corona där många äldre inte haft möjlighet att besöka bibliotek och stadshus.

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

För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

Planenheten bedömer utifrån fastighetens storlek och beskaffenhet att det är lämpligt att möjliggöra för avstyckning för ytterligare en villa. Föreslagna radhus på angränsande fastigheter har utgått ur planförslaget.

För kommentar avseende Corona, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Coronapandemin*, sidan 8.

12. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:116** anser att inte mycket med planförslaget stämmer överens med ursprungsförslaget och hänvisar till föreslagna radhus och flerbostadshus. Ägaren frågar vilka löften dessa byggare fått från kommunen. Ägaren motsätter sig förslag till flerbostadshus i korsning Malmbrinken-Storsvängen samt Gustavsviksvägen-Törnbrinken och anser att detta är en förfulning av den unika miljön samt påverkar utsikten negativt för omkringliggande fastigheter. Ägaren anser vidare att ängarna, skogen och parken vid västra Dalvägen är den bästa platsen för flerfamiljshus och radhus. Ägaren motsätter sig planförslaget, men ser fram emot utbyggt vatten och avlopp.

Planenhetens kommentar: Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet. Se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

13. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:118** önskar att möjligheten att bygga parhus eller villa på den del som styckas av från aktuell fastighet läggs tillbaka i planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt med ett parhus på fastigheten. Däremot möjliggöra planförslaget för en styckning av fastigheten för ytterligare en villa.

14. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:120** motsätter sig att exploateringsgraden kraftigt strider mot den exploateringsgrad som politikerna tagit fram vilket innefattat 130-180 nya bostäder och vill se en rättslig prövning kring detta. Ägarna framför att politikerna i MSN den 10 november 2017 försäkrade om att det nya planförslaget inte skulle innebära någon betydande avvikelse gällande exploateringsgraden. Ägarna önskar att extra hänsyn ska tas till de synpunkter som framförs av boende som värnar om områdets karaktär och som vill bo kvar i området. De anser att planförslaget ändrar områdets karaktär dramatiskt.

Ägarna anser att en anslutning mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning för att detaljplan ska kunna antas, då trafikmängden annars kommer att öka till en ohållbar mängd. Ägarna framför att förslag till radhus och flerbostadshus inom fastigheter har nekats då dessa inte ligger i anslutning till kollektivtrafikstråk. Ägarna anser därför att förslag till radhus och flerbostadshus på Malmbrinken, Storsvängen samt Storsvängen/Aprilvägen ska tas bort och hänvisar till likabehandlingsprincipen. De anser vidare att information gällande planbestämmelserna e₂, e₃ och e₄ är bristfällig och önskar mer information gällande utformning, plushöjder för mark, parkeringslösningar samt konsekvensanalyser för intilliggande fastigheter. Ägarna önskar vidare att hopptornet ska renoveras eller byggas nytt. Det frågas om Ekliden söder om Dalvägen planeras bli enkelriktad och det anges att fastighet Backeböl 1:67 felaktigt omskrivs på sida 169. Ägarna frågar om det planeras någon åtgärd gällande det mycket branta backkrönet utanför Söderled 18.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende exploatering, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

För kommentar avseende ökad trafik och anslutning mellan Dalvägen och Boovägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

Vad gäller planbestämmelserna e₂, e₃ och e₄ reglerar dessa bestämmelser byggrätten för radhus, komplementbyggnader respektive flerbostadshus. Planenheten har gjort



bedömningen under planarbetet att det inte är nödvändigt att förutom volymen närmare reglera byggnadernas utformning eller plushöjder för mark. Detta kommer att prövas vidare i bygglovsprocesser tillsammans med mer detaljerade parkeringslösningar. Planenheten gör bedömningen att föreslagen bebyggelse är lämplig med hänsyn till utformning, parkering samt påverkan på intilliggande fastigheter.

Ekliden planeras inte bli enkelriktad. Söderled har projekterats för att den ska uppfylla god kommunal standard för lokalgata och jämnar därmed ut nivåskillnader.

15. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:122** har inkommit med två separata skrivelser. Båda ägarna anser att den prickade marken på aktuell fastighet inte stämmer överens med hur det ser ut i verkligheten och anger att träden är belägna mycket längre ner än vad som markerats.

En av ägarna bifogar foton från platsen och yrkar att prickmarken justeras. Ägaren motsätter sig även den högre exploateringsgraden inom fastigheterna Backeböl 1:124, 1:620, 1:87 och 1:88 då kommunens krav på direkt anslutning till kollektivtrafikstråk inte uppfylls. Ägaren motsätter sig att fastighetsägaren till Backeböl 1:620 får en högre exploateringsgrad än övriga fastighetsägare och att de fått förhandla med kommunens planenhet om mark för släntintrång i utbyte mot exploateringsgrad. Ägaren motsätter sig vidare att de radhus som föreslagits har fått en högre nockhöjd jämfört med övriga fastigheter i området. Ägaren anger att då Backeböl 1:124 sluttar kraftigt bör högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet användas för att den faktiska nockhöjden för radhusen inte ska bli mer än 3 meter högre än för aktuell fastighet. Detta skulle påverka utsikt och morgonsol.

Ägaren motsätter sig att korsningen Gustavsviksvägen/Storsvängen görs om till GC-väg och föreslår istället att den görs till en enkelriktad infart från Gustavsviksvägen mot Storsvängen. Ägaren föreslår även att Malmbrinken görs tillräckligt bred för att bilar ska kunna mötas hela sträckan från Storsvängen till Gustavsviksvägen.

Den andra ägaren motsätter sig att förslag till radhus och flerbostadshus inte har någon begränsning i antalet bostäder och föreslår att alla fastigheter inom planområdet ska ha samma begränsning. Ägaren anser vidare att samma nockhöjd ska tillämpas för alla villor och radhus inom planområdet. Ägaren motsätter sig att del av Storsvängen görs om till gång- och cykelväg och ägaren framför att denna sträcka används frekvent av boende in och ut från området. Ägaren önskar att minsta tomtstorlek minskas till 700 kvadratmeter för aktuell fastighet för att få en bättre anpassning till tomtens terräng samt bevarande av befintlig byggnad. Ägaren motsätter sig även släntintrånget på fastigheten och anger att det inom området står träd som inte får tas ner eller skadas.

Ägaren anser att rondellen samt busshållplatsen Gustavsvik ska bevaras på grund av det kulturella värdet. Motsätter sig vidare att det i planhandlingarna anges att byggnation med planbestämmelse e₄ verkar bullerdämpande för bakomliggande fastigheter. Ägaren anser att dessa byggnader enbart verkar en aning bullerdämpande för direkt angränsande hus.



Planenhetens kommentar. Den prickmarkerade zonen inom kvarteret är naturmark som utgör en så kallad spridningskorridor för flora och fauna. Planenheten bedömer att av den anledningen att prickmarkerat område på fastigheten ska kvarstå. För kommentar avseende prickmarkerad mark, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Skydd av mark och vegetation*, sidan 7.

För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

Planenheten bedömer att föreslagen höjd för radhusen är lämplig utifrån hustyp och topografi. Planenheten bedömer att påverkan på intilliggande fastigheter blir acceptabel.

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.

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

Planenheten bedömer att 1000 kvadratmeter är en lämplig minsta fastighetsstorlek för aktuellt kvarter. Planenheten bedömer att det är möjligt att tillskapa två lämpliga fastigheter utan att minska fastighetsstorleken till 700 kvadratmeter.

Planenheten bedömer att släntintrånget på fastigheten är nödvändig för att ordna en trottoar fram till busshållplatsen.

Nuvarande bussvändslinga vid Gustavsvik föreslås utgöra parkmark.

16. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:145** anser att ersättning för staket som behöver rivas bör komma överens om med ägaren innan byggstart. Anser vidare att illustration behöver uppdateras så att de tre gröna områdena med träd tas bort, då ekarna dött och tagits bort för cirka 2,5 år sedan. Ägaren framför att utrymmet nu kan användas för bebyggelse.

Planenhetens kommentar. Ersättning för staket hanteras av Lantmäterimyndigheten. Plankartan och illustrationsplanen har justerats.

För kommentar avseende prickmarkerad mark, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Skydd av mark och vegetation*, sidan 7.

17. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:153** motsätter sig förslag till busshållplats vid fastigheten på grund av bullret det genererar. Ägarna ser inget hinder i föreslaget släntintrång mot ersättning och föreslår att busshållplatsen har samma placering som i dagsläget, alternativt tas bort.



Planenhetens kommentar. I enlighet med fastighetsägarens synpunkter på samrådshandlingarna under samråd 2 för detaljplanen, flyttades busshållplatsen till ett mer västligt läge. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att flytta eller ta bort busshållplatsen.

18. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:373** motsätter sig att fastigheten delas på något sätt på grund av att ägaren då blir av med 310 kvadratmeter av tomten och får en hög mur intill huset.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att fastigheten är lämplig att avstycka trots de intrång som krävs på fastigheten.

Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att betalningsskyldighet inträtt.

19. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:477** anser att planförslaget överlag ser bra ut. De anser att det behövs ett övergångsställe vid korsning Storsvängen/Gustavsviksvägen vid busshållplats Norrkärr och önskar att detta redovisas i granskningshandlingarna. Ägarna anser att söderliggande fastighet Backeböl 1:478 ska ha möjlighet att stycka sin fastighet då planerat flerbostadshus på aktuell fastighet kan göra att godkända bullervärden uppnås, om grannfastigheten kan påvisa detta. Ägarna frågar hur angränsande föreslagna verksamheter ska utformas samt vad som får inrymmas i verksamheten. De efterfrågar krav på hur fasaden får se ut och hänvisar till ett bra exempel på byggnad vid korsning Gustavsviksvägen/Norrkärrsvägen samt ett dåligt exempel på Gamla Värmdövägen.

Planenhetens kommentar. Detaljplanen kan inte reglera placering av övergångsställen. Frågan har förts vidare till trafikenheten. Planenheten bedömer att det inte är nödvändigt att närmare reglera utformningen av fasader för tillkommande verksamheter. Utformningen prövas i bygglovsskedet.

Efter granskningen har en dialog med fastighetsägaren förts. Detaljplanen har justerats avseende nockhöjd och prickmark samt kryssmark för komplementbyggnad på fastigheterna Backeböl 1:477 och 1:779, för att öka byggrättens flexibilitet något. Den sammanlagda bruttoarean för fastigheterna ändras dock inte.

20. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:480** motsätter sig förslag till flerbostadshus då det förstör områdets karaktär. Ägarna kräver en redovisning av hur föreslaget flerbostadshus vid Aprilvägen/Storsvängen påverkar bullersituationen för bakomliggande fastigheter. Ägarna hänvisar till ett telefonsamtal med tjänstemän 2016 där det angavs att exploatering vid Aprilvägen/Storsvängen hade stoppats och framför att de känner sig lurade.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtätningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.



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

21. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:481** vill att planförslaget ändras tillbaka till tidigare planförslag att reglera minsta fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter på aktuell fastighet, för att möjliggöra avstyckning. Ägaren framförde önskan om styckningsmöjlighet redan under kvartersdialogerna tidigt i processen under 2011-2012. Ägaren vill även att de två områdena på fastigheten som regleras med prickmark (där byggnader inte får uppföras) i kombination med trädfällningsförbud, ska tas bort eftersom träden har fällt.

Ägaren håller inte med om planenhetens motiv till att styckning av fastigheten inte är lämpligt. Ägaren påpekar att det i tidigare planförslag bedömts lämpligt, och anser att det fortsatt är det. Fastigheten är 2641 kvadratmeter, och de två områdena med trädfällningsförbud kan tas bort vilket ökar byggbara ytan. Ägaren håller inte med om att avstånd till buss och kuperad terräng motiverar att styckning är olämpligt eftersom det inte är skillnad mot andra fastigheter i området. Bullernivåer från Värmdöleden menar ägaren inte vara särskilt höga – det är blått på bullerkartan, det upplevs inte bullerstört vid befintliga huset av fastighetsägaren och är inte sämre än andra fastigheter. Vidare menar ägaren att det inte är problem att skyfallsutredningen visar på höga vattennivåer i fastighetens sydöstra hörn eftersom ny byggnad är tänkt att läggas i nordvästra hörnet av avstyckad tomt. På den tidigare illustrationskartan till planen är ny byggnad placerad där. Dessutom har grannen en större yta med översvämningsrisk men får ändå styckningsmöjlighet. Ägaren föreslår att ytan som riskerar att översvämmas markeras på plankartan. Eftersom flertalet fastigheter omkring aktuell fastighet får styckningsrätt förstår inte ägaren varför inte denne fått det, och anser sig vara orättvist behandlad. Ägaren föreslår möte på plats.

Fastighetsägaren anser generellt att det inte är rimligt att privatpersoner ska behöva granska planförslag, upptäcka och tolka så små förändringar på plankartan med mycket information men som innebär stora konsekvenser. Plankartan är inte lättläst anser ägaren.

Planenhetens kommentar. Plankartan och illustrationsplanen har justerats avseende träd. Detaljplanen har justerats avseende avstyckningsmöjlighet för fastigheten Backeböl 1:481. Fastigheten ligger till största del inom område som i planprogrammet är markerat för förtätning. Inom det kvarter som fastigheten är belägen föreslås i detaljplanen samtliga fastigheter som inte är bullerstörda vara möjliga att stycka. Under både det första och andra samrådet föreslogs att fastigheten kunde styckas, men denna möjlighet hade försvunnit inför granskningen. Planenheten bedömer fortsatt att det är möjligt att stycka fastigheten, så som det föreslogs under det första och andra samrådet, vilket nu återinförs.

22. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:482** önskar att tidigare förslag till radhus på fastigheten läggs tillbaka i planförslaget och motsätter sig skälen till att förslaget tagits bort. Ägaren anser att fastighetens topografi är gynnsam och att radhus eller parhus kan placeras på en plan yta. Ägaren anser att ytan för radhus inte blir mindre per radhus än för exempelvis förslag till radhus inom Backeböl 1:124. Ägaren

framhåller vidare att fastigheten ligger i anslutning till kollektivtrafik och hänvisar till förslag till radhus inom exempelvis Backeböl 1:124 som inte heller ligger i direkt anslutning till kollektivtrafik.

Planenhetens kommentar. Planenheten vidhåller sin bedömning att fastigheten inte är lämplig för radhus på grund av fastighetens storlek och topografi samt att fastigheten inte ligger i anslutning till kollektivtrafikstråket. Planförslaget medger en avstyckning av fastigheten.

23. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:487** framhåller att trädet, med n₁-beteckning, inom fastigheten sedan många år tagits ner på grund av fallande grenar.

Planenhetens kommentar. Plankartan och illustrationsplanen har justerats. För kommentar avseende prickmarkerad mark, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Skydd av mark och vegetation*, sidan 7.

24. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:488** anser att då Storsvängen ska höjas vid sektion 0/750-780 bör lösning med stödmur för vägen på denna sträckning utföras. Ägaren vill fortsättningsvis kunna bygga ett staket och sätta häck för att förhindra insyn och framhåller att det även är viktigt att förhindra att snö som plogas knäcker buskar och träd. Ägaren har inget emot markinrånget vid 0/710-740 och ägaren frågar om lösningen med stödmur i hörnet mot stigen kvarstår.

Planenhetens kommentar. Inga ändringar har skett sedan detaljprojekteringen och de handlingar som fastighetsägaren tidigare tagit del av.

25. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:491** motsätter sig att fastighetsägare tvingas betala gatukostnader genom att ta ut höga kostnader för avstyckade fastigheter samt genom att föreslå avstyckningar för många fastigheter utan att fråga fastighetsägaren. Ägaren ifrågasätter att gatukostnaden för den avstyckade tomten är tre gånger dyrare än för den gamla fastigheten.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att fastigheten är lämplig att stycka. Se svar i exploateringsenhetens granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning.

26. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:494** önskar att stycka fastigheten för att bygga parhus. Ägarna framför att de kommer att lämna in förslag till åtgärder för att förebygga olägenheter från bullerstörningar. Ägarna anser vidare att tomtens beskaffenhet och topografi är till fördel, då avrinning av dagvatten kan ske naturligt samt möjlighet till visuell variation och utsikt skapas.

Planenhetens kommentar. Planenheten vidhåller bedömningen att fastigheten inte är lämplig att stycka utifrån att fastigheten är bullerutsatt och fastighetens besvärliga topografiska förhållanden.

27. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:643** anser att det är positivt med kommunalt vatten och avlopp samt förtätning. Ägarna anser dock inte att planförslaget verkar för att bevara landskapsbild och vegetation. De anser att planförslaget förespråkar



en extremt hård exploatering som förändrar området kraftigt och motsätter sig framförallt bebyggelsen på höjden med hänsyn till landskapsbilden. Ägarna ser gärna radhus, parhus och småhus i området med en höjd på maximalt 2 våningar. Ägarna anser att miljöpåverkan blir betydande genom exploateringen och hänvisar till bullerstörningar, luftföroreningar, sprängningar, nedtagande av träd och belastning på VA-nät och miljön. Ägarna motsätter sig föreslaget flerbostadshus inom Backeböl 1:644 och Backeböl 1:645 då detta inte är brandsäkert, estetiskt samt skymmer nuvarande bebyggelse och ger ekonomiska skador. De önskar att byggrätten begränsas till två våningar och motsätter sig att ägaren till dessa fastigheter tillåts ha mandat att förstöra för de som bor i området. Ägarna anser att kommunen gjort fel i att tillåta flerbostadshus, då det krävs att fastigheterna ska ha samma ägare om de ska slås samman. Ägarna föreslår radhus eller parhus på platsen utan gränsintrång.

Ägarna anser att planförslaget skiljer sig från planprogrammet på ett oacceptabelt sätt och hänvisar till avsteg gällande antal bostäder och minsta fastighetsstorlek vid avstyckning. Ägarna vill ha bort förtätningar och hänvisar till fastigheter mindre än 1200 kvadratmeter. De anser att kommunens tjänstemän valt att ta hänsyn till de som velat ha mer förtätning och ignorerat de som vill ha en mindre förtätning. Ägarna anser vidare att placering av flerbostadshus på en nuvarande äng samt flerbostadshus längs med Värmdöleden strider mot översiktsplanen. Ägarna ifrågasätter att ursprungsalternativet (alternativ 0) gällande förtätning inte finns kvar. De motsätter sig även skrivelsen i samrådsredogörelsen som anger att cirka hälften förordar den lägre förtätningen och framhåller att 80 % är emot förtätning, om fastigheter som vill bygga radhus och flerbostadshus rensas bort.

Ägarna anser att nyttan med att bredda Dalvägen är orimligt liten då Dalvägen inte kommer att förlängas mot Boovägen. De framhåller att ingen som bor i området idag har längre än 900 meter till en busshållplats och anser inte att avståndet är ett problem. Ägarna motsätter sig parkeringsdäck i området. Ägarna anser att den enda nyttan med utökad kollektivtrafik är att fler bostäder kan tillföras, vilket de motsätter sig, och att detta för med sig försämrade trafiksäkerhet, mer trafik, avgaser, buller och markvibrationer. De anser att det saknar bra pendlingsmöjligheter till område, att pendlarparkering är bristfällig samt att parkeringsmöjligheter för boende inom området är bristfällig.

Ägarna anser att kommunen agerat odemokratiskt då ett andra samråd utförts med motiv att önskemål om förtätning inkommit efter samrådtiden. Ägarna beskriver att det kommer bli dyrare att först lägga ner vatten- och avlopp och sedan förbättra vägarna och anser att upphandling kommer att göras långt före genomförande, med en ytterligare merkostnad. De anser vidare att kommunen varit bristfällig med information om kostnader. Ägarna ifrågasätter att det blir en värdeökning för fastigheterna om planförslaget genomförs och anser att det man kan tjäna pengar på enbart är om fastigheten exploateras med exempelvis radhus. Ägarna motsätter sig förslag till bebyggelse på naturmark. Ägarna framhåller att de av kommunen intygats om att inte få flerbostadshus till granne innan de flyttade till nuvarande fastighet. De anser att värdeminskningar kommer att ske om området förstörs med flerbostadshus. Vidare framförs att det tillkommande antalet boende och fordon i



området leder till en ohållbar situation för infrastruktur, skol- och förskoleverksamhet, VA-nätet samt områdets karaktär.

Planenhetens kommentar. Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet. 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. Se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

Planenheten bedömer att det är lämpligt att möjliggöra för uppfarandet av flerbostadshus på fastigheterna Backeböl 1:644 och 1:645 då dessa ligger i ett kollektivtrafiknära läge mot Dalvägen. Se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtätningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

Att förbättra tillgång på kollektivtrafik i sydöstra Boo har varit en av planens förutsättningar. En målsättning är att alla boenden ska ha ett avstånd till busshållplats mellan 300-500 meter. En utbyggnad av Dalvägen kommer inte bara medge busstrafik genom området, den säkerställer också framkomligheten för övrig fordonstrafik.

Utbyggnaden innebär att en gång- och cykelbana byggs utmed Dalvägen, den kommer att fungera som en för barnen säker skolväg och säkra trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna. En sammankoppling av Dalvägen till Boovägen som planeras i intilliggande detaljplanen förbättrar trafiksystem för hela sydöstra Boo och närliggande områden. Infartsparkering planeras inom detaljplanen för Dalkarlsängen.

28. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:646** vill behålla fastighetens värde och rättigheter. Ägarna anser att om nuvarande infart inte får användas ska kommunen betala för värdeminskningen. Ägarna motsätter sig motiveringen att ta bort vägen på grund av naturmark, då det hela tiden varit en väg där. De framför att de haft vägenslutningen sedan fastigheten bebyggdes och bifogar en motivering från advokat. Ägarna framhåller att det inte är möjligt att transportera saker till huset på andra sidan tomten på grund av avrinning från ovanliggande naturmark, erosion, en stor ek samt elledningar. Ägarna anser att kommunen måste se till att det inte kommer dagvatten från området ovanför fastigheten med ökat flöde på grund av bebyggelsen vid Vinkelvägen. Ägarna föreslår att byta mark mot mark med kommunen i och med förslaget markintrång och pekar ut en yta nordväst om fastigheten.

Ägarna anser att flerbostadshus och radhus kommer att störa djurlivet mer än nuvarande uppfart till fastigheten. Med hänsyn till likabehandlingsprincipen anser ägarna att planerade radhus och flerbostadshus vid Malmbrinken/Storsvängen samt Storsvängen/Aprilvägen ska tas bort, då dessa inte ligger i direkt anslutning till kollektivtrafikstråk. Ägarna motsätter sig att vändplan för bussar och skola föreslås på naturmark. De motsätter sig även förslag till skola inom det ”gröna stråket” och föreslår att förskola och flerbostadshus läggs centralt i området.



Vidare anser de att en anslutning mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning för detaljplanen, då trafiken annars kommer att öka till en ohållbar mängd. Ägarna efterfrågar en konsekvensanalys för trafikflöde och trafiksäkerhet. Vidare är ägarna oroliga för den ökade trafiken på Gustavsviksvägen och anser att korsning Gustavsviksvägen/Gamla Värmdövägen bör ses över.

Ägarna frågar varför det föreslås bostadsanvändning i det sydvästra hörnet av fastigheten. Ägarna anser att planförslaget strider mot tidigare förslag till exploateringsgrad och yrkar på att antalet bostäder reduceras så att det ryms inom planprogrammet. De frågar även om kommunen godtar att den öppna ytan mellan Dalvägen 2 och 4 används som plats för tippning. Ägarna motsätter sig att planen tas fram under Corona.

Planenhetens kommentar. Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet. Se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4

För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

Kommunen godtar inte att den öppna ytan mellan Dalvägen 2 och 4 används som plats för tippning.

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

För kommentar avseende ökad trafik och anslutning mellan Dalvägen och Boovägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

För kommentar avseende trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen*, sidan 7.

Det föreslås inte någon bostadsanvändning i det sydvästra hörnet av fastigheten.

För kommentar avseende Corona, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Coronapandemin*, sidan 8.

29. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:650** motsätter sig att mark föreslås konfiskeras för dagvattenavrinning. Ägaren anser att det är en stor del av fastigheten som ska tas i anspråk och framför att markeringen verkar gå mitt genom ägarens friggobod. Ägaren frågar vad som ska hända med friggoboden och vilken ersättning ägaren ska få för ingreppet. Ägaren föreslår att ledningarna läggs längre österut.



Planenhetens kommentar. Det är viktigt att så stor del som möjligt av dagvattnet tas om hand inom fastigheten. Vid förtätning av fastigheter som ligger lägre än gata och som gränsar till lägre liggande bebyggd fastighet behöver fastighetsägaren anlägga ett avskärande dike, ledning eller annan åtgärd för att avleda sitt överskottsvatten till därför avsett släpp mellan fastigheter eller till allmän platsmark. I annat fall riskerar överskottsvatten från anläggning att rinna ner på granntomten. För att detta ska fungera ställs krav i detaljplanen, där det bedöms nödvändigt, att släpp mellan fastigheter regleras i detaljplan som prickmarkerade g_2 -områden. Om friggeboden är möjlig att flytta bekostar kommunen detta. Om det inte är möjligt att flytta friggeboden ersätts fastighetsägaren enligt Lantmäterimyndighetens värderingsprinciper.

30. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:655** är positiv till utveckling av området, men motsätter sig att processen dragit ut på tiden och att den negativa majoriteten fått påverka planen i så stor omfattning. De önskar att minsta tomtstorlek för fastigheten ändras till 750 kvadratmeter då fastighetens topografi med en skarp brant ger en naturlig tomtindelning med detta mått samt av rättviseskäl. Ägaren framhåller även att samrådsredogörelsen innehåller fel där det står att ägaren föreslår 750 eller 800 kvadratmeter, trots att ägaren skickade in en komplettering där endast 750 kvadratmeter önskades. Ägaren önskar vidare att prickmarken minskas så att den blir som i granskningsförslaget 2019 (6 meter från fastighetsgräns) och ägaren frågar om det är godtagbart att en sådan ändring görs efter beslutet i MSN. Ägaren motsätter sig argumentet för föreslagen prickmark gällande fri sikt och anger att inget ytterligare utrymme för sikt behövs. Ägaren hänvisar till kommunens riktlinjer kring växtlighet som anger att det behöver vara siktfritt 10 meter åt vardera håll, vilket motsvarar 5 meter in på fastigheten. Ägaren motsätter sig även argumentet om höga vattennivåer och framhåller att PM dagvatten anger att Dalvägen ska klara 20-årsregn. Ägaren anser att fastigheten inte kommer att få problem vid extrem nederbörd och hänvisar till föreslagen bestämmelse b samt att vägarna är projekterade bomberad bort från fastigheten. De anser inte heller att det är rättvist att endast denna korsning är belastad med prickmark på grund av skyfallsfrågan. Ägarna önskar även att kommunen bygger en stödmur mot Dalvägen för att minska intrånget på fastigheten samt för att bevara en ek. Ägarna anser att det bör projekteras och byggas infart för styckningslotten inom fastigheten på grund av den höga gatukostnader samt att det bör byggas anslutningspunkt för vatten- och avlopp för styckningslotten i samband med utbyggnad av vatten- och avlopp.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att fastigheten är lämplig att avstyckas, med en minsta fastighetsstorlek 800 kvadratmeter, vilket är samma tomtstorlek som angränsande fastighet. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att tillåta 750 kvm. Planenheten bedömer att prickmark med bestämmelsen b är nödvändig för att få till en lämplig dagvattenhantering och skyfallshantering. Planenheten bedömer att uppförande av stödmur mot Dalvägen inte bedöms aktuellt.

31. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:657** önskar att förslag till flerbostadshus inom fastigheten i enlighet med samråd 2 alternativ 2 åter läggs till planförslaget. Om fastigheten anses för liten så föreslår ägaren att hela fastigheten används för flerbostadshus och att ett ytterligare hus ritas in. Om något av ovanstående alternativ inte är aktuellt föreslår ägaren parhus. Ägaren ifrågasätter att fastigheten



skulle ha sämre topografiska förutsättningar jämfört med andra flerbostadshus inom planområdet, att projektet skulle ha fler BTA/fastighet samt att det blir för mycket hårdgjord yta och ägaren hänvisar för det sistnämnda till Länsstyrelsens kommentar kring planbestämmelse för hårdgjord yta.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att flerbostadshus inte är 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.

32. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:662** motsätter sig förslag till styckning för fastigheten och hänvisar till fastighetens begränsade storlek, nivåskillnader, radhus på andra sidan vägen, bullerstörningar, översvämningsrisk, befintligt garages placering samt bevarande av gemensamhetsanläggningar och ekar. Ägarna motsätter sig att en styckning inte ger samma byggrätt som för övriga fastigheter på grund av byggrättens procentuella förhållande till fastighetens storlek, vilket hindrar en framtida tillbyggnad. Ägaren framför även att en eventuell tillbyggnad av attefallshus hindras i och med förslag till styckning. Ägaren frågar varför de fyra fastigheterna på norra sidan om Dalvägen är de enda som tvingas stycka små tomter. Ägaren motsätter sig vidare de större avgifter som avstyckningen medför som blir många gånger större kostnader för andra fastigheter i området. Ägarna anser att de som inte önskar att stycka bör få behålla fastigheterna som de är idag och hänvisar till planbeskrivningen formulering om att området ska förtätas i den takt som fastighetsägare önskar. Ägarna frågar varför inte samtliga fastigheter utmed Dalvägen föreslås styckas. Vidare anser ägarna att exploateringsgraden samt minsta tomtstorlek från detaljplaneprogrammet bör användas i planförslaget.

Ägarna överklagar den tänkta bebyggelsen på ängen vid Dalvägen och föreslår istället parhus. Ägarna frågar var boende, besökare, och verksamhetsidkare ska ställa sina bilar utöver de inritade 20 parkeringsplatserna vid ängen.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att fastigheten är möjlig att avstycka. De fastigheter på norra sidan om Dalvägen bedöms lämpliga att stycka av med mindre tomtstorlekar, då de ligger i kollektivtrafiknära lägen.

De fastigheter som bedöms avstyckningsbara utmed Dalvägen uppfyller kraven på kollektivtrafiknära läge, lämplig topografi, dagvattenhantering och skyddsvärd vegetation. För kommentar avseende exploatering se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

33. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:667** anser att skaftväg för avstyckning av Backeböl 1:666 ska dras på andra sidan tomtens längs med Backeböl 1:665 för att ge mindre påverkan på aktuell fastighet. Ägaren anser vidare att exploateringsgraden bör minska till vad som angavs i planprogrammet samt att förslagna radhus och



flerbostadshus ska minska och föreslaget flerbostadshus vid Storsvängen/Aprilvägen utgå. Ägaren anser att anslutning mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas på grund av ökade trafikmängder.

Planenhetens kommentar. Detaljplanen reglerar inte var skaftvägen ska placeras dock redovisas ett förslag på illustrationsplanen. Det är lantmäterimyndigheten som prövar frågan efter ansökan.

För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

För kommentar avseende anslutning mellan Dalvägen och Boovägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

34. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:671** anser att granskningstiden borde förlängas på grund av rådande omständigheter och frågar varför granskning av gatukostnadsutredning förlängts till början av juni. Ägarna hävdar att kommunen tagit hänsyn till de parter som önskar en större förtätning och ignorerat majoriteten som vill ha mindre förtätning. De framför att de haft synpunkter som inte kommenterats i samrådsredogörelsen och framför att Plan- och bygglagen (2010:900) 11 c § och 9 § inte uppfyllts och att samrådet därför borde göras om. Ägarna anser inte att planförslaget i stora delar överensstämmer med planprogrammet samt att all naturmark avses att bibehållas som natur och hänvisar till föreslagen bebyggelse på ängen nedanför fastigheten. Ägarna anser att det är mer lämpligt att förtäta inom det område i sydöstra Boo som i översiktsplanen betecknas som "mindre service/mötesplatser" än den föreslagna förtätningen i Gustavsvik. Ägarna påpekade under samrådet att träd tagits ner inom fastigheten inom område n₁, vilket inte kommenterades av planenheten och anger att ytterligare träd kommer tas ner innan detaljplanen vinner laga kraft.

Ägarna frågar vad nyttan är för aktuell fastighet utöver vatten- och avlopp och anser att det är orimligt att nyttor behandlas olika för olika kommuninvånare. De efterfrågar tidsbesparingskalkyler för pendling med nya busshållplatser och anser att den enda nyttan är att fler bostäder tillförs med försämrad trafiksäkerhet, trafik och buller som följd. De framhåller att det inte finns ett enda dokumenterat fall av personskada i trafiken inom området. Vidare ifrågasätts grunden till det andra samrådet och ägarna anser att många av synpunkterna under samrådet lämnades utan kommentar. Motsätter sig vidare vinstintresset och att näringslivets intressen tas tillvara. Ägarna anser att upphandling av vatten- och avlopp kommer att göras långt före genomförande, vilket ägarna anser kommer leda till en hög merkostnad. Ägarna anser att planförslaget skiljer sig från planprogrammet på ett oacceptabelt sätt och hänvisar till avsteg gällande antal bostäder och minsta fastighetsstorlek vid avstyckning. Ägarna vill ha bort förtätningar och hänvisar till fastigheter mindre än 1200 kvadratmeter. Ägarna anser att kommunens tjänstemän valt att ta hänsyn till de som velat ha mer förtätning och ignorerat de som vill ha en mindre förtätning. Ägarna anser vidare att placering av flerbostadshus på en nuvarande äng samt



flerbostadshus längs med Värmdöleden strider mot översiktsplanen. Ägarna ifrågasätter att ursprungsalternativet (alternativ 0) gällande förtätning inte finns kvar. De motsätter sig skrivelsen i samrådsredogörelsen som anger att cirka hälften förordar den lägre förtätningen och framhåller att 80 % är emot förtätning, om fastigheter som vill bygga radhus och flerbostadshus rensas bort. Ägarna ifrågasätter påståendet att planförslaget skulle innebära en värdeökning för ingående fastigheter och anser att det enbart är de som exploaterar med radhus som tjänar pengar.

Ägarna motsätter sig förslag till infart enligt fördjupad förstudie på grund av träd som ägarna önskar bevara, möjlighet att bygga attefallshus på platsen, avstånd till husets entréer och tomtens topografi.

Ägarna anser att nyttan med att bredda Dalvägen är orimligt liten då Dalvägen inte kommer att förlängas mot Boovägen. Ägarna framhåller att ingen som bor i området idag har längre än 900 meter till en busshållplats och anser inte att avståndet är ett problem. Ägarna anser inte att parkeringsgarage vid Dalvägen/Hasselvägen kan byggas, då detta hamnar under nivån för 100-dagarsregn och motsätter sig parkeringsdäck i området.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att planförslaget tagits fram på ett korrekt sätt i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser.

För kommentar avseende pandemin, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Coronapandemin*, sidan 8.

Ett bearbetat planförslag har tagits fram som i stora delar överensstämmer med det beslutade detaljplaneprogrammet. Se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtätningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

Planenheten bedömer att område med n₁-bestämmelse bedöms stämma och kvarstår i förslaget.

Det planeras inte något parkeringsgarage under mark på ängen vid Dalvägen/Hasselvägen. Öppen parkeringsyta avses att ordnas ovan mark.

Att förbättra tillgång på kollektivtrafik i sydöstra Boo har varit en av planens förutsättningar. En utbyggnad av Dalvägen kommer inte bara medge busstrafik genom området, den säkerställer också framkomligheten för övrig fordonstrafik. Utbyggnaden innebär att en gång- och cykelbana byggs utmed Dalvägen, den kommer att fungera som en för barnen säker skolväg och säkra trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna. En sammankoppling av Dalvägen till Boovägen som planeras i intilliggande detaljplanen förbättrat trafiksystem för hela sydöstra Boo och närliggande områden.

Föreslagen infart är bara ett förslag, som går att flytta på.

Att förbättra tillgång på kollektivtrafik i sydöstra Boo har varit en av planens förutsättningar. En målsättning är att alla boenden ska ha ett avstånd till busshållplats mellan 300-500 meter.

35. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:674** önskar att stycka fastigheten i enlighet med tidigare planförslag, med en minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter och en högsta tillåtna totalhöjd på 8,5 meter. Ägarna framhåller att en avstyckning får plats och passar bra in i miljön. Ägarna önskar att föreslagen prickad mark på fastigheten minskas eller tas bort, då vissa träd inom området redan har fällts.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att fastigheten är olämplig att stycka av i likhet med angränsande fastigheter utmed Klockstigen och i enlighet med beslutat detaljplaneprogram.

Plankartan och illustrationsplanen har justerats avseende prickmark för träd. För kommentar avseende prickmarkerad mark, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Skydd av mark och vegetation*, sidan 7.

36. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:675** anser att planförslaget innebär en väldigt hög exploatering och för små tomter, och vill att planförslagets förtätning ska reduceras till 130-180 tillkommande bostäder i enlighet med planprogrammet. De påpekar även att det i planprogrammet står att i områdets västra och södra delar föreslås tomtstorlekarna få minskas genom avstyckningar till cirka 1200 kvadratmeter som innebär en ökning av antalet fastigheter med cirka 20 procent. De jämför med detaljplaneförslaget som har minsta fastighetsstorlekar om 750-1000 kvadratmeter och ökning med antal fastigheter med 51 procent, och anser att det är ett för stort avsteg från programmet. Ägarna förespråkar att återgå till en minsta fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter för hela planområdet. Med hänsyn till likabehandlingsprincipen för utformningen av detaljplanen anser de även att flerbostadshus vid Storsvängen/Aprilvägen ska tas bort från förslaget, då andra radhus/flerbostadshusförslag nekats med angivet skäl att fastigheterna inte ligger i direkt anslutning till kollektivtrafikstråk.

Ägarna anser vidare att Dalvägens förlängning till Boovägen med trafikplats är en förutsättning för att detaljplaneförslaget ska kunna antas då trafikmängden annars kommer öka på andra vägar till orimlig mycket. Gustavsviksvägen fram till Värmdövägen bör rustas upp med förbättrad trottoar och korsning enligt ägarna.

Ägarna meddelar att fastigheten idag har två infarter med parkering. Enligt planförslaget höjs Klockstigen 50 centimeter och Söderled förflyttas en bit norrut. Ägarna framför att de inte tycker det är rimligt att först behöva bekosta upprustning av områdets vägar och därefter göra om anläggningar och parkering på den egna fastigheten.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende exploatering, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.



För kommentar avseende förtätning och minsta tomtstorlek, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

För kommentar avseende ökad trafik och anslutning mellan Dalvägen och Boovägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

37. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:676** framför önskan om att stycka aktuell fastighet. Ägarna föreslår att kommunen återställer möjlighet till styckning med bestämmelse d800 och högsta totalhöjd 8,5 meter. I samråd 1 och 2 fanns styckningsmöjlighet för fastigheten och ägarna undrar varför detta tagits bort. Ägarna anser att det med fördel får plats två tomter och passar bra in i miljö och omgivning. De vill även att planförslagets prickmark med n-bestämmelse för trädfällningsförbud på aktuell fastighet ses över och minskas eftersom vissa träd har fällt.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att fastigheten är olämplig att stycka av i likhet med angränsande fastigheter utmed Klockstigen och i enlighet med beslutat detaljplaneprogram.

Plankartan har justerats avseende prickmarkerat område för n-bestämmelse.

För kommentar avseende prickmarkerad mark, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Skydd av mark och vegetation*, sidan 7.

38. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:683** meddelar att det verkar finnas två fel i planhandlingarna avseende aktuell fastighet. Det gäller bestämmelse om minsta fastighetsstorlek där plankartan innehåller bestämmelsebeteckning d₁ istället för d som på resterande fastigheter, samt att det i fastighetskonsekvensbeskrivningen inte står att fastigheten ska vara styckningsbar.

Planenhetens kommentar. Fastigheten bedöms vara avstyckningsbar. Plankartan och fastighetskonsekvensbeskrivningen har justerats efter detta.

39. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:688** anser att ifall detaljplaneförslaget antas med denna grad av exploatering kommer Gustavsviks karaktär att förstöras och främst gynna företag och personer som flyttar från området. Ägaren vill att exploateringsgraden ska ligga i linje med planprogrammet med cirka 130-180 tillkommande bostäder. Ägaren anser att informationen kring fastigheter som regleras med bestämmelse e₂, e₃ och e₄ är bristfällig, och vill ha mer information om dem innan detaljplaneförslaget kan antas. Ägaren upplever att kommunen ser mer till företagsintressen än till de boende som vill bo kvar i Gustavsvik.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende exploatering, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

Vad gäller planbestämmelserna e₂, e₃ och e₄ reglerar dessa bestämmelser byggrätten för radhus, komplementbyggnader respektive flerbostadshus.

Planenheten har gjort bedömningen under planarbetet att det inte är nödvändigt att förutom volymen närmare reglera byggnadernas utformning eller plushöjder för mark. Detta kommer att prövas vidare i bygglovsprocesser tillsammans med mer detaljerade parkeringslösningar. Planenheten gör bedömningen att föreslagen bebyggelse är lämplig med hänsyn till utformning, parkering samt påverkan på intilliggande fastigheter.

40. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:689** upplever att förtätningsgraden har blivit högre än tidigare förslag. Flerbostadshuset Dalvägen/Hasselvägen vill ägarna utgå till förmån för radhus. Ägarna motsätter sig flerbostadshuset vid Aprilvägen på grund av buller och vid Malmbrinken/Gustavsviksvägen på grund av stora viktiga träd som inte ryms i förslaget. Antalet radhus vid Gustavsviksvägen/Storsvängen vill de blir färre och att inga tillstånd till parhus ges på styckningsbara tomter.

Ägarna anser att Gustavsviksvägen bör få en högre standard så att trafik till byggnationer kan ske på ett säkert sätt. Ägarna anser även att trafiksäkerheten är för dålig vid förskolan vid Gustavsviksvägen/Eriksviksvägen med bland annat skymd sikt och att det behövs förbättring i korsningen med Baggensviksvägen där två likvärdiga vägar möts men där Gustavsviksvägen upplevs som huvudväg. Det behövs även anordnande av utfart till Värmdövägen, så att trafikstagnation inte bildas. Ägarna anser också att Dalvägen som bussgata, skyltad Bussgata ingen privattrafik, måste vara klar fram till Boovägen när busstrafiken kommer igång. De önskar ingen vändplats för bussar vid den gröna kilen där det också planeras en förskola. Övriga vägars sträckning anser ägarna kan duga med sina kurvor och backar och skymd sikt som verkar hastighetsdämpande, men med en förhöjd standard. De bör dock inte göras så breda att parkering på vägmark blir möjlig.

I ett tillägg till inkommen synpunkt undrar ägarna vad som säger att deras fastighet blir mer värd genom förtätning, och att området blir mer attraktivt av förtätning. Ägarna menar att små tomter innebär att fordon och liknande ställs längs vägen och att det blir trångt på tomterna för till exempel studsmattor och pooler. Ägarna motsätter sig därför den höga förtätningen i planförslaget och vill inte att flerbostadshus tillkommer.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtätningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

Planförslaget medger inga parhus inom planområdet.

För kommentar avseende trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen*, sidan 7.

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

Fråga om värdestegring besvaras i granskningsutlåtandet för gatukostnadsutredningen under stycket ”Nytta och värdestegring”.

41. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:690** vill att prickmark med n-bestämmelse ska tas bort från fastighetens nordöstra hörn då det inte längre finns något träd att skydda mot fällning. Ägarna påpekar att plankarta, illustrationskarta och gatukostnadsutredningens karta skiljer sig åt och bör uppdateras, till exempel är områden med n-bestämmelsen i de olika kartorna. Ägarna framför även att de idag har två infarter till fastigheten och vill ha kvar så i framtiden.

Ägarna anser att exploateringsgraden är för hög i planförslaget, och att det ska överensstämma mer det planprogrammets 130-180 tillkommande bostäder. Ägarna vill annars att det prövas rättsligt ifall en detaljplan kan skilja sig så betydande från ett planprogram. Dock vill ägarna att två bostäder per huvudbyggnad ska tillåtas, men att minsta fastighetsstorlek ska vara 1000 kvadratmeter för villor. De motsätter sig att bebyggelse ska tillåtas mellan fastighetsgränser och att vissa fastigheter fått kraftigt utökade byggrätter. Ägarna önskar att nämndens ledarmöte noggsamt tar extra hänsyn till de synpunkter som framförts av de boende som värnar om Gustavsviks unika karaktär och som faktiskt vill bo kvar för att leva i området till skillnad från fastighetsutvecklare. Ägarna ställer sig bakom synpunkter inskickade från fastigheten Backeböl 1: 671 samt från Backeböl 1: 757 gällande punkterna som handlar om området Gustavsvik.

Ägarna anser att anslutning mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning för att planen ska kunna antas samt att Gustavsviksvägen görs om med bredare trottoar samt exempelvis en rondell i korsningen Gustavsviksvägen-Värmdövägen.

Ägarna påpekar att förslag till radhus/flerbostadshus har nekats då fastigheter inte ligger i direkt anslutning till kollektivtrafikstråk. Med hänsyn till likabehandlingsprincipen för utformningen av detaljplanen anser ägarna att planerade radhus/flerbostadshus på Malmbrinken, Storsvängen samt Storsvängen/Aprilvägen ska tas bort.

Informationen om bestämmelserna e_2 , e_3 , e_4 fastigheter är bristfällig. Innan antagande önskas information gällande utformning, plushöjder för befintlig och planerad mark, parkeringslösningar samt miljökonsekvensanalyser för intilliggande fastigheter. Ägarna undrar till exempel hur parkeringar för 80 nya lägenheter vid Storsvängen/Aprilvägen ska lösas. De anser även att detaljplanen ska reglera byggnadshöjd på radhus och flerbostadshus.

Ägarna vill att hopptornet inom Mjölkudden ska bevaras eller ersättas. Vidare undrar de om Ekliden, som beskrivs i ”underlag och utredningar” sidan 158 -159, även söder om Dalvägen planeras bli enkelriktad. Det verkar stå fel på sida 169 gällande Klockstigen där fastighet 1:67 beskrivs, denna ligger på Persvägen 6 vilket bör vara fel. Ägarna undrar om det planeras någon åtgärd gällande det mycket branta backkrönet utanför Söderled 18.

Ägarna har även framfört synpunkter på gatukostnadsutredningen.



Planenhetens kommentar: Plankartan och illustrationsplanen har justerats avseende prickmark för träd.

Det finns möjlighet, enligt förslaget, att fortsätta ha två infarter till fastigheten.

För kommentar avseende exploatering, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

För kommentar avseende ökad trafik och anslutning mellan Dalvägen och Boovägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

För kommentar avseende synpunkter från Backeböl 1: 671 och 1: 757, se Planenhetens kommentarer på sidan 46-47 och 60-61.

För kommentar avseende trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen*, sidan 7.

Vad gäller planbestämmelserna e_2 , e_3 och e_4 reglerar dessa bestämmelser byggrätten för radhus, komplementbyggnader respektive flerbostadshus. Planenheten har gjort bedömningen under planarbetet att det inte är nödvändigt att förutom volymen närmare reglera byggnadernas utformning eller plushöjder för mark. Detta kommer att prövas vidare i bygglovsprocesser tillsammans med mer detaljerade parkeringslösningar. Planenheten gör bedömningen att föreslagen bebyggelse är lämplig med hänsyn till utformning, parkering samt påverkan på intilliggande fastigheter. Planenheten bedömer det lämpligt att ange maximal nockhöjd för radhus och flerbostadshus.

Ekliden planeras inte bli enkelriktad. Söderled har projekterats för att den ska uppfylla god kommunal standard för lokalgata och jämnar därmed ut nivåskillnader.

Frågor om gatukostnadsutredningen besvaras i granskningsutlåtandet för gatukostnadsutredningen.

42. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:696** anser att ett granskningsförfarande inte bör genomföras under en pandemi utan skjutas fram till en mer lämplig tidpunkt så att alla får en möjlighet att granska förslaget. Utställningen på biblioteken har inte varit tillräckligt tillgänglig då det har varit stängt eller haft begränsade öppettider. Ägaren motsätter sig att fastigheten blir avstyckningsbar, då ägaren menar att avstyckning av 1:696 bli planstridig efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Samma



förutsättning är för fastighet 1:687 som berörs av samma föreslagen planbestämmelse.

Ägaren anser att fastigheten 1:695 saknar tydligt markering av utnyttjandegrad/fastighetsindelning.

Ägaren bestrider att prickat område med bestämmelsen g₂ belastar fastigheten. Gemensamhetsanläggningar är till för att lösa flera fastigheters gemensamma behov, det vill säga en grupp av fastigheter som har ett liknande behov.

Ägaren undrar vilka är de övriga fastigheterna som berörs av de "gemensamma" behoven som ska lösas av endast en fastighet?

Bestämmelsen innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenändamål, som behövs för att säkerställa att fastigheter inte översvämmas. Ägaren undrar vilka är fastigheterna?

Nödvändiga gemensamhetsanläggningar bildas efter behov samt prövning vid detaljplanens genomförande. Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal i respektive anläggningsförrättning. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar och bildandet av dessa svarar respektive deltagande fastigheter för. Ägaren undrar vems gemensamma behov? Vilka är de deltagande fastigheterna?

Kommer det att innebära någon kostnad som har hela g₂-prickade området enskilt belastat på fastighet 1:696? Ägaren anser att underlaget är bristfälligt och efterfrågar konsekvensbeskrivningen för fastigheten. Underlaget för prickade g₂-området är baserat på felaktigheter i detaljplan förslaget. Eftersom g₂-området är föreslagen att gå tvärs över en icke avstyckningsbar fastighet, som då i praktiken begränsar möjligheten till fritt val av placering av framtida byggnader samt utnyttjande av hela fastigheten. En radikal värdeminskning av fastigheten, tvärt emot Nacka kommuns påståenden med värdeökning för fastighet.

Det är berg i dagen på flera platser i g₂-prickade området som innebär sprängning på tomt 1:696. Det prickade g₂-området som nu ligger i detaljplaneförslaget, medför även att vattnet ska rinna uppför om det inte ska schaktas orimligt mycket. g₂-området skapar en olägenhet för fastigheten 1:696. En bestämmelse om markreservat begränsar möjligheten att använda marken även om någon gemensamhetsanläggning inte inrättats. Om bestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggning används bör det klargöras att det finns förutsättningar för att inrätta en gemensamhetsanläggning. Till exempel ska gemensamhetsanläggningen vara av väsentlig betydelse för flera fastigheter.

Ägaren undrar vilka väsentliga betydelse för vilka fastigheter?

Ägaren menar att finns inte förutsättningar för att inrätta en gemensamhetsanläggning bör inte heller planbestämmelse om markreservat användas.

Ägaren hävdar att dagvattnet bör avrinnas på andra sätt:



Alternativ 2: Dagvatten från Backeböl 1:687 bör avrinna ut mot Söderled, så fastigheten 1:687 inte belastar en annan fastighet med avrinning av sitt dagvatten.

Alternativ 2A: Ut på norra sidan av Backeböl 1:696 gemensamt med grannfastigheter Backeböl 1:687 (Backeböl 1:254, Backeböl 1:255 Detaljplansförslag Mjölkudden Gustavsviks Gård) där det prickade g₂- området placeras lika delar på varsin sida av fastighetsgränsema ut mot Baggensvägen Då följer avrinning naturligt topografin kortast möjligt med tanke på fall och minsta påverkan på hela området.

Alternativ 2A: Ut mot norra sidan av Backeböl 1:696, gemensamt med grannfastigheter Backeböl 1:695 och Backeböl 1:687 ut mot Hasselvägen, där det prickade g₂- området placeras lika delar på varsin sida av fastighetsgränsema.

Alternativ 2C: Ut på södra sidan av 1:696 gemensamt med grannfastigheter (Backeböl 1:255, Boo 1:88 och Boo 1:100 detaljplansförslag Mjölkudden Gustavsviks Gård) österut mot Baggensvägen, där det prickade g₂-området placeras lika delar på varsin sida av fastighetsgränsema. Då följer avrinning naturligt topografin med tanke på fall och minsta påverkan på hela området. Samt minskar risken för översvämningar av fastighet Boo 1:88 och Boo 1:100

Ägaren undrar varför kan inte Nacka kommun standardisera kartor, beskrivningar, information, utredningar och metoder i samtliga detaljplaneförslag, så det blir en samordning och lättare att läsa och förstå?

Ägaren undrar varför är den föreslagna gång och cykelbanan mellan Söderled och Kornettvägen bredare än själva Kornettvägen?

Eftersom att Dalvägens förlängning till Boovägen inte bedöms vara klar när området byggs ut med allmänna anläggningar, krävs tillfälliga lösningar för busstrafiken. Befintlig bussvändslinga vid Gustavsviksvägen kommer på sikt att ersättas med en tillfällig bussvändslinga på södra sidan av Dalvägen, vid förskolan. Ägaren undrar hur länge ska dessa ”tillfälliga” lösningar vara. Bullerutredningar som baseras på genomflöde av busstrafik blir med dessa åtgärder ogiltiga, när all trafik ska tillbaka i stället för genom området.

Ägaren undrar varför kopplingen mellan Dalvägen och Boovägen inte byggs när Dalvägen ska byggas om till kollektivtrafik.

Nacka kommun hänvisar till Områdesbestämmelse 21 och 17 i den senaste granskningen. Ägaren undrar var områdesbestämmelse 2 har tagit vägen.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende pandemin, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Coronapandemin*, sidan 8.

De topografiska förhållandena på fastigheterna Backeböl 1:687 och 1:696 har särskilt studerats i en dagvattenutredning och resulterat i föreslagen gemensamhetsanläggning för

dagvattenhanteringen. Planenheten bedömer att regleringen är nödvändig för att klara dagvattenfrågan, och ska därför kvarstå. För kommentar avseende dagvattenavrinning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Dagvattenhantering*, sidan 8.

Detaljplanen möjliggör skapande av framtida gemensamhetsanläggningar för dagvattenhantering. Nödvändiga gemensamhetsanläggningar bildas efter behov samt prövning vid detaljplanens genomförande det vill säga ingående fastigheter och kostnader beslutas först vid en framtida lantmäteriförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Planenheten bedömer att både fastigheterna Backeböl 1:687 och 1:696 är lämpliga att avstycka. Det var fel i plankartan, fastighetsstorlekarna har ändrats. Fastigheten Backeböl 1:695 bedöms inte avstyckningsbar.

Gång- och cykelbanan mellan Söderled och Kornettvägen avses inte bli bredare än Kornettvägen.

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

För kommentar avseende ökad trafik och anslutning mellan Dalvägen och Boovägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

OB 2 redovisas i planbeskrivningen under rubriken Detaljplaner.

43. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:712, 1:713, 1:716 och 1:723** anser att ett granskningsförfarande inte bör genomföras under en pandemi utan skjutas fram till en mer lämplig tidpunkt så att alla får en möjlighet att granska förslaget.

Fastighetsägarna motsätter sig att:

- Vid korsningen Dalvägen/Hasselvägen föreslås fyra flerbostadshus.
- Mot villabebyggelsen, söder om flerbostadshusen, föreslås 16 stycken mindre radhus.
- Vid korsningen Storsvängen/Aprilvägen föreslås flerbostadshusbebyggelse.
- Vid korsningen Gustavsviksvägen/Malmbrinken föreslås flerbostadshusbebyggelse.
- Vid korsningen Gustavsviksvägen/Törnbrinken föreslås ett flerbostadshus.
- Vid korsningen Dalvägen/Rönnvägen föreslås två flerbostadshus.
- Vid korsningen Storsvängen/Malmbrinken föreslås radhus med cirka 25 lägenheter.
- Vid korsningen Gustavsviksvägen/Rosbrinken föreslås radhus.
- Minsta fastighetsstorlek är mindre än 1000 kvadratmeter.
- Flerbostadshus eller radhus får byggas utmed kommunikationsstråk, dock parhus.
- Dalvägen förlängs mot Boovägen.



- Att det ska vara tillåtet med två bostäder per fastighet och förespråkar max en huvudbostad/bostadslägenhet per fastighet.
- Att tung trafik ska få köras på Oxbärsvägen och att en större vändplan byggs till den föreslagna förskolan från Oxbärsvägen.
- Fastigheter som drivs av tydligt vinstintresse samt sammanslagning av fastighet 1:124 och 1:125.
- Radhusbyggnation på fastigheterna 1:87 och 1:88.
- Ägarna anser att antalet nya bostäder ska reduceras så att det rymms inom ursprungliga planprogrammets 130 – 180 nya bostäder.
- Det går inte att utläsa från plankartan vad fastigheterna 1:82 eller 1:782 har för minsta fastighetsstorlek.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende pandemin, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Coronapandemin*, sidan 8.

För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

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. Se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

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

Planenheten bedömer fortsatt att det är lämpligt att möjliggöra för två bostadslägenheter per huvudbyggnad, för att exempelvis tillåta generationsboende.

Förskolans placering förutsätter tillfart från Oxbärsvägen av topografiska skäl. Detaljplanen reglerar inte detta då andra lösningar kan finnas. Detta får studeras vidare i samband med kommande projektering av förskolan. Från Dalvägen föreslås även tillfart och en parkering för förskolan.

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

Plankartan och illustrationsplanen har justerats avseende minsta tomtstorlek för Backeböl 1:82 och 1:782.



44. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:717** meddelar att de motsätter sig nuvarande detaljplaneförslag som har alldeles för hög exploatering och att förslaget ska överensstämma mer med detaljplaneprogrammet som anger en förtätning om 130-180 bostäder jämfört med nuvarande förslag om 320 bostäder. Ägarna menar att området Dalvägen-Gustavsviksvägen i dagsläget har fler fritidsboenden och i genomsnitt större fastigheter än kringområden i planprogrammet vilket gör att fastighetsägare och byggherrar har sett större möjlighet att göra stora vinster på överexploatering. De motsätter sig därför sammanslagning av fastigheterna Backeböl 1:124 och 1:125 samt föreslagen radhusbebyggelse på fastigheterna Backeböl 1:87 och 1:88. Ägarna anser att byggherrar som köpt upp fastigheter eller ingått partnerskap på spekulation och vinstintresse har i större utsträckning fått igenom åsikter och påtryckningar hos kommunen. De som vill bo kvar i området är snart i minoritet och deras åsikter bör vägas tyngre anser ägarna, och att kommunen bör respektera dessa fastighetsägares åsikter för att minska på exploateringsgraden och ge barn rätt till sin gräsmatta. Ägarna motsätter sig fastighetsstyckningar under kommunens riktlinje om 1000 kvadratmeter, och tycker det är orimligt att fastigheter i intilliggande detaljplaneområde Galärvägen har minsta fastighetsstorlekar som ofta är dubbelt så stora som i Dalvägen-Gustavsviksvägen. Fastigheter med värdefull prickad mark bör inte understiga 1000 kvadratmeter, och ser gärna minsta fastighetsstorlek om 1400 kvadratmeter i så stor mån som möjligt.

Ägarna motsätter sig att det tillåts två bostäder per huvudbyggnad, och vill att endast en bostad ska tillåtas eftersom exploateringen annars blir för hög. Sådan exploatering är inte rimlig och inte i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer för hållbart byggande och hållbar infrastruktur.

Ägarna motsätter sig att tung trafik till förskolan ska tillåtas på Oxbärsvägen och den föreslagna större vändplatsen. De anser att det är en förutsättning att Dalvägen förlängs till Boovägen med ny trafikplats till Värmdöleden för planen ska kunna antas, och att leveranser till förskolan ska ske på Dalvägen. Oxbärsvägen kunde då ha smalare vägbredd om 3,5 meter, vilket skulle sänka gatukostnaderna och även framtida trafikfara och trafikutsläpp. Vidare anser ägarna att trafiksäkerheten på Gustavsviksvägen behöver höjas, och även dess korsning med Värmdövägen. De tycker det är orimligt att dess standard är sämre än vad som planeras på Dalvägen, med tanke på att det är en kommunal huvudväg.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende exploatering, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

Det stämmer inte att Dalvägen-Gustavsviksvägen har fler fritidshus och större tomter än övriga sydöstra Boo. Det är snarare så att Dalvägen är mer tät och permanent idag och därför tål högre exploatering.

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



Planenheten bedömer fortsatt att det är lämpligt att möjliggöra för två bostadslägenheter per huvudbyggnad, för att exempelvis tillåta generationsboende.

För kommentar avseende ökad trafik och anslutning mellan Dalvägen och Boovägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

Förskolans placering förutsätter tillfart från Oxbärsvägen av topografiska skäl. Detaljplanen reglerar inte detta då andra lösningar kan finnas. Detta får studeras vidare i samband med kommande projektering av förskolan. Från Dalvägen föreslås även tillfart och en parkering för förskolan.

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

För kommentar avseende trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen*, sidan 7.

45. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:718** anser att det är en förutsättning att Dalvägen förlängs till Boovägen med ny trafikplats till Värmdöleden för att det ska vara möjligt med en betydande förtätning av området. Ägarna önskar ett förbud mot tung trafik på Oxbärsvägen när det gäller transporter till och från förskolan, som istället kan använda Dalvägen. Detta skulle enligt ägarna göra att en extra breddning av Oxbärsvägen inte blir nödvändig, den skulle kunna få samma bredd som övriga lokalgator i området, vilket även skulle reducera gatukostnaden. Ägarna framför att de skickade in denna synpunkt även under tidigare granskning men att den inte blev besvarad.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende ökad trafik och anslutning mellan Dalvägen och Boovägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

Förskolans placering förutsätter tillfart från Oxbärsvägen av topografiska skäl. Detaljplanen reglerar inte detta då andra lösningar kan finnas. Detta får vidarestuderas i samband med kommande projektering av förskolan. Från Dalvägen föreslås även tillfart och en parkering för förskolan.

Redan idag förekommer tung trafik i form av sophämtning och diverse leveranser utmed Oxbärsvägen. Den nya vändplatsen är större än tidigare för att kunna medge en säker vändning för sopbilar. Antalet tillkommande tung trafik utmed vägen är leveranser till förskolan vilket inte bedöms vara många transporter.

46. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:724** motsätter sig planförslagets markintrång för vägslänt med dike, z-område, på fastigheten. Om inte diket helt kan förläggas utanför fastighetsgränsen önskar de att det istället kulverteras för att undvika



släntintrång. Ägarna önskar även behålla den björk som står vid den befintliga infarten från Dalvägen, strax intill tomtgränsen.

Ägarna meddelar att de önskar få möjlighet att stycka ner till 750 kvadratmeter och att den nya fastighetsgränsen ska vara nedanför fastighetens berg för att i så liten utsträckning som möjligt inkräkta på den del av fastigheten där befintligt bostadshus är beläget. Ägarna anser att fastighetens två olika nivåer gör denna gränsdragning lämplig. Ägarna vill även få möjlighet att bygga ytterligare en infart från Dalvägen till den nordvästra delen av fastigheten då de avser uppföra ett komplementbostadshus i form av en Bolundare.

Fastighetsägarna motsätter sig den höga förtätningen i planförslaget och anser att byggrätten bör vara 1 bostad per huvudbyggnad samt att inga flerbostadshus möjliggörs eftersom det i alltför stor utsträckning förändrar områdets karaktär. Om parhus ska tillåtas anser ägarna att det ska vara längs Dalvägen under förutsättning att det blir bussgata med genomfart till Boovägen. De anser att det är okej med radhus på fastigheterna Backeböl 1:624 och 1:729 eftersom de är i anslutning till Dalvägen och den planerade förskolan, resterande radhus motsätter de sig. De vill inte heller att det ska vara möjligt att slå samman fastigheter i syfte att bebygga med mer än en bostad. Möjlighet till styckning i mer än två fastigheter bör begränsas då det skulle bidra till högre förtätning. Ägarna vill att området fortsatt ska vara ett villaområde.

Ägarna anser att för att en betydande förtätning ska vara möjlig behöver Dalvägen förlängas till Boovägen med ny trafikplats till Värmdöleden. Om det inte sker blir busstrafik på Dalvägen onödig enligt ägarna. De vill att Oxbärsvägen ska ha förbud mot tung trafik, vilket skulle innebära att breddning inte behövs och lägre gatukostnader. Vidare anser de att Gustavsviksvägen behöver breddas och förses med gång-/cykelbanor samt få en förbättrad utfart till Värmdövägen till exempel i form av en cirkulationsplats.

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

Planenheten bedömer att det fortsatt ska vara minsta fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter. Ytterligare utfarter mot Dalvägen är inte lämpligt då den planeras att bli en bussgata.

För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

För kommentar avseende ökad trafik och anslutning mellan Dalvägen och Boovägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

Förskolans placering förutsätter tillfart från Oxbärsvägen av topografiska skäl. Detaljplanen reglerar inte detta då andra lösningar kan finnas. Detta får studeras vidare i samband med



kommande projektering av förskolan. Från Dalvägen föreslås även tillfart och en parkering för förskolan.

För kommentar avseende trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen*, sidan 7.

47. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:725** har inkommit med önskan om att förtäta aktuell fastighet för att uppföra radhus med fem bostäder uppdelat i två byggnadsvolymer. Ägarna har bifogat reviderade skisser och visionsbilder utifrån tidigare återkoppling från kommunen. Bland annat har byggnadernas placering reviderats så att de är högre belägna i topografin och ägarna anser att de därmed inte bör påverkas negativt vid kraftigt regn. Ägarna menar att nya byggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning- och fyllnadsarbete. Områden med bestämmelse n, där träd inte får fällas, föreslår ägarna mot Dalvägen. Ägarna anser att de tagit hänsyn till planens n-områden och Gustavsviks karaktäristiska miljö.

Fastighetsägarna till Backeböl 1:725 äger även intilliggande fastighet Backeböl 1:722 som de tidigare inkommit med förslag på att förtäta. Fastigheten Backeböl 1:722 är nu borttaget från förtättningsförslaget.

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer att det inte är lämpligt med radhus på fastigheten utifrån dess topografiska förutsättningar. Det kommer att fordras en rejäl uppfyllnad som skulle innebära att det "sparade trädet" hamnar i en grop mellan de båda uppfarterna. Det bedöms heller inte vara lämpligt med mer förtätning då det skulle generera mer hårdgjorda ytor i form av tak, angöring, parkering och uteplatser vilket skulle försämra dagvattenhanteringen. Fastigheten är lämplig för en avstyckning.

48. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:757** anser att granskningsskedet ska göras om eftersom pågående pandemi med covid-19 inneburit begränsningar för vissa invånare i riskgrupper att kunna se utställningen i kommunhus och/eller bibliotek på grund av avrådan att vistas på offentlig plats.

Ägarna motsätter sig förslaget släntintrång på aktuell fastighet då det innebär att en mångårig och dyrbar lövhäck som idag utgör insynsskydd kommer försvinna, samt att hundraåriga fruktträd förstörs. Detta är enligt ägarna inte bara värdefullt som insynsskydd utan även ekonomiskt avbräck så länge de inte får grundlig information om ersättning.

Ägarna motsätter sig den höga graden av förtätning i planförslaget, och hänvisar till flera stycken i planbeskrivningen. I yttrandet finns en kalkyl där ägarna själva beräknat påverkan på områdets trafik, som redovisar att byggnationerna med flerbostadshus och radhus innebär över 500 tillkommande boenden och minst 246 tillkommande bilar. Till detta tillkommer avstyckningar. Ägarna motsätter sig därför avstyckningar under kommunens riktlinje om 1000 kvadratmeter per fastighet. Ägarna förespråkar att parhus kan byggas längs kommunikationsstråket men inte radhus och flerbostadshus.



Ägarna anser även att det är olämpligt med busstrafik längs Dalvägen. De hänvisar till detaljplaneprogrammet där det står att detta skulle innebära att i princip alla i programområdet får mindre än 900 meters gångavstånd till busshållplats, och att det förutsätter att Dalvägen förlängs till Boovägen. Ägarna menar att eftersom planförslaget inte har någon förlängning till Boovägen är nyttan med breddningen orimligt liten relaterat till kostnaden. De menar även att det inte är så långt till busshållplats idag.

Ägarna anser att det står fel i översiktsplanen eftersom det står att 400-500 bostäder kan tillkomma jämfört med programmets 200-300 bostäder, samt beskrivning att det i huvudsak är småhus men även mindre flerbostadshus på befintliga fritidshustomter som kan tillkomma.

Ägarna anser att planförslaget inte innebär en försiktig förtätning, och inte stämmer överens med planprogrammet där det beskrivs att 200-300 bostäder kan tillkomma totalt i hela Sydöstra Boo. Ägarna anser att kommunen inte redovisat samrådssynpunkter om förtättningsgraden rättvist, eftersom beskrivningen om att hälften vardera förespråkar alternativ 1 respektive 2 även inkluderar utvecklare av radhus och flerbostadshus. Ägarna menar att beräkning av endast boende i området visar att 80% är emot förtätning, och anser att fastighetsägare som inte är skrivna i Gustavsvik inte får tas hänsyn till framtagande av detaljplan. Ägarna anser att förtätningen leder till en ohållbar situation för trafikbelastning, VA-dimensionering och behov av förskola/skola samt vård/omsorg som inte tagits hänsyn till.

Ägarna förespråkar att antalet bostäder ska reduceras till programmets ursprungliga 130-180 bostäder, och att endast en bostad per fastighet ska tillåtas (förutom parhus längs Dalvägen). De motsätter sig att tung trafik ska tillåtas på Oxbärsvägen och att ny stor vändplats anläggs. De motsätter sig sammanslagning av fastigheterna Backeböl 1:124 och 1:125 som utvecklas med vinstintresse och som inte ligger längs Dalvägen. På samma sätt anser ägarna att föreslagna radhus på fastigheterna Backeböl 1:87 och 1:88 ska tas bort.

Ägarna påpekar att det på plankartan inte går att utläsa minsta fastighetsstorlek på fastigheterna Backeböl 1:82 och 1:782, och att dessa inte bör understiga 1000 kvadratmeter.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende covid -19, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Coronapandemin*, sidan 8.

Trädgårdsanläggningar inom fastigheten kommer ersättas. Nivån på ersättningen avgörs efter prövning av Lantmäterimyndigheten.

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



Att förbättra tillgång på kollektivtrafik i sydöstra Boo har varit en av planens förutsättningar. En målsättning är att alla boenden ska ha ett avstånd till busshållplats mellan 300-500 meter. En utbyggnad av Dalvägen kommer inte bara medge busstrafik genom området, den säkerställer också framkomligheten för övrig fordonstrafik.

För kommentar avseende ökad trafik och anslutning mellan Dalvägen och Boovägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

Detaljplaneprogrammet reglerar inte exakt hur saker ska lösas utan är en planeringsinriktning. Vissa förtätningar på idag obebyggd mark föreslås där det bedömts lämpligt. För kommentar avseende exploatering, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

Trafik och VA-dimensionering har beräknats utifrån att ny förskola planeras i området samt en till skola i intilliggande detaljplan Dalkarlsängen.

För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

Förskolans placering förutsätter tillfart från Oxbärsvägen av topografiska skäl. Detaljplanen reglerar inte detta då andra lösningar kan finnas. Detta får vidarestuderas i samband med kommande projektering av förskolan. Från Dalvägen föreslås även tillfart och en parkering för förskolan.

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

Plankartan och illustrationsplanen har justerats avseende minsta tomtstorlek för Backeböl 1:82 och 1:782. Planenheten bedömer att, minsta tomtstorlek för 1:82 om 1000 och för 1:782 om 1200 kvadratmeter, är lämpliga för dessa fastigheter.

1. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:761** efterfrågar full byggrätt och avstyckningsmöjlighet för fastigheten. Ägaren anser att minsta fastighetsstorlek inte får vara mindre än 1000 kvadratmeter inom området.

Planenhetens kommentar. Planförslaget medger avstyckningsmöjlighet med full byggrätt för aktuell fastighet.

De föreslagna minsta fastighetsstorlekarna har bedömts utifrån respektive fastighets förutsättningar som till exempel topografi, vegetation, markbeskaffenhet och läget i förhållande till kollektivtrafiken. Se även Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

2. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:768** önskar få möjlighet att stycka fastigheten till tre fastigheter. Ägarna hänvisar till diskussion med planenheten tidigare under



processen om att det skulle vara möjligt. Som planförslaget är nu möjliggörs endast styckning till två fastigheter.

Ägarna påpekar också att det finns en nyligen anlagd och förbättrad väg och vändplan på Bergbrinken framför aktuell fastighet, som inte finns med i plankartan. Enligt planförslaget planeras dessa inte användas, och enligt ägarna kan de inte nyttja sin infart och parkering såsom vägen nu är ritad. De anser att det är mer lämpligt att nyttja befintlig vändplan än att anlägga ny med ytterligare markpåverkan.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att 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.

Planenheten bedömer att det inte är lämpligt med en vändplan med kommunal standard i slutet av Bergbrinken då det skulle innebära ett alltför stort ingrepp i naturmarken, med bland annat sprängningar. Plankartan och illustrationsplanen har justerats så att planförslaget innefattar befintlig väganslutning till fastighetens västra del.

3. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:779** anser överlag att planen ser bra ut och förespråkar en mer blandad bebyggelse i Gustavsvik, och att det är positivt att vägar rustas upp. Dock anser de att det behövs ett övergångsställe vid korsningen Storsvängen/Gustavsviksvägen vid busshållplats Norrkärr. I samrådsredogörelsen står det att det skulle läggas till men de kan inte se det i granskningshandlingarna. De anser även att grannfastigheten Backeböl 1:478 ska få styckningsmöjlighet och menar att planerade flerbostadshus kommer skärma av buller för denna fastighet. Ägarna vill veta hur de planerade verksamheterna vid Storsvängen/Aprilvägen kommer utformas och vilken typ av verksamheter som får inrymmas. De anser att det ska ställas krav på utformning så att de smälter in i området, till exempel i likhet med en verksamhetsbyggnad vid Gustavsviksvägen/Norrkärrsvägen med villalikhande utformning.

Ägarna har även bifogat bilder på möjlig gestaltning av framtida bebyggelse på aktuell fastighet. De skriver att de förstår att tidigare gestaltning inte är tillmötesgående av deras omgivning. Ägarna menar att det inte är helt klart exakt hur fasaderna ska se ut men bifogar några nya bilder med exempel på utformning som de anser bättre passar in i omgivningen. Bilderna visar fasader i omålat och målat trä samt glas. De menar också att eftersom fastigheten ligger i utkanten av området blir negativ påverkan på omgivningen inte så stor. På fastigheten planeras gemensamma utrymmen för lek och sällskapsytor, vilket innebär att belastningen på vägarna inte blir så hård av framtida boende, menar ägarna.

Till yttrandet bifogas även tidigare samrådsyttrande.

Planenhetens kommentar. Detaljplanen kan inte reglera placering av övergångsställen. Frågan har förts vidare till trafikenheten.

Ägare till fastigheten Backeböl 1:478 har inte inkommit med fråga om avstyckning. Planenheten bedömer att fastigheten Backeböl 1:478 inte är lämplig att stycka.



Planenheten bedömer att det inte är nödvändigt att närmare reglera utformningen av fasader för tillkommande verksamheter. Utformningen prövas i bygglovsskedet.

Efter granskningen har en dialog med fastighetsägaren förts. Detaljplanen har justerats avseende nockhöjd och prickmark samt kryssmark för komplementbyggnad på fastigheterna Backeböl 1:477 och 1:779, för att öka byggrättens flexibilitet något. Den sammanlagda bruttoarean för fastigheterna ändras dock inte.

4. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:782** anser motsätter sig förslag till flerbostadshus vid Aprilvägen/Storsvängen med anledning av att antalet boende och trafikmängd kommer öka. Ägarna anser att det kommer leda till en ohållbar situation för områdets karaktär och infrastruktur som inte är förenligt med syftet att bevara områdets landskapsbild och särskilt värdefull karaktär. Dessutom kommer byggnaderna strida mot gällande bullerriktvärden. Ägarna motsätter sig även förslaget industri/kontor vid Storsvängen och Aprilvägen då de kommer leda till ökat buller på fastigheterna längs Aprilvägen när träd fällt. Ägarna ser inte poängen med att uppföra detta på denna plats när det finns andra närliggande industriområden. Fastighetsägarna påpekar att det enligt Fastighetskonsekvenser ska finnas möjlighet att stycka aktuell fastighet, men att styckningsmöjligheten saknas på plankartan, där det saknas nyttjanderätt/fastighetsindelning. Ägarna önskar möjlighet att stycka till 3 tomter om vardera 1000 kvadratmeter. De motsätter sig prickmark, det vill säga mark där byggnad inte får uppföras, på aktuell fastighet. Ägarna motsätter sig även föreslagna flerbostadshus vid Gustavsviksvägen/Malmbrinken, Dalvägen/Hasselvägen och sådan bebyggelse generellt i området, dock har de inget emot radhus. De önskar att maximal byggnadshöjd regleras på alla flerbostadshus och radhus. Vidare motsätter de sig uppförande av parkeringshus eller parkeringsdäck i området.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

Planenheten bedömer att fastigheten bedöms vara avstyckningsbar med ytterligare en villa. Plankartan har justerats avseende avstyckningsmöjlighet.

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

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

Det planeras inte något parkeringshus eller parkeringsdäck under mark. Öppen parkeringsyta avses att ordnas ovan mark.

5. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:784** anser att planförslagets reglerade prickmark, det vill säga mark där byggnad inte får uppföras, och förbud mot

trädfällning på aktuell fastighet kan strykas då fastighetsägaren fällt eller kommer fälla träden innan planen fastställs.

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

6. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:793** ifrågasätter kommunens val av datum för tidplanen under rådande pandemi. Fastighetsägaren anser att en vägbredd om 3,7 meter är tillräckligt och att inga trottoarer behövs, samt att vägbredden på Dalvägen inte behöver vara bredare än Värmdövägen. Ägaren ifrågasätter planering för busstrafikering på Dalvägen utan att dess förlängning över Dalkarlsängen är klar, samt att planera för ny förskola intill bussgatan. Ägaren anser att kommunen ska bekosta den extra breddning som planeras av Dalvägen utöver Värmdövägens bredd med skattemedel, och generellt merkostnaderna för vägarna. Ägaren anser att minsta reglerade tomtarea borde vara 1200 kvadratmeter som i Eriksvik, och att planförslaget inte innebär viss förtätning som var sagt från början. Ägaren anser att området redan har fungerande fotbollsplan, lekplats och badplats, och att strandpromenad inte bör byggas ut för att andra utanför området ska komma dit. Ägaren anser att kommunen får bygglov för vad den än vill göra och likaså byggherrar. Vidare anser ägaren att det vore bättre med bullerplank längs Värmdöleden än nu föreslagna flervåningshus, och ogillar att byggrätt för garage minskar från 40 till 30 kvadratmeter för de som idag har kommunalt VA. Kommunens bedömning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan anser ägaren är märkligt i och med den förtätning och ökat antal bilar som planen innebär. Fastighetsägaren har synpunkter på utformning av vissa vägar i området till exempel Storsvängen som får en brant lutning. Ägaren tror att snöröjningen kommer bli sämre mot idag i och med att kommunen tar över driften av vägarna. Ägaren meddelar att denne arbetar med väganläggning och kan utföra ombyggnationen av vägarna samt lämnar ett anbud för det.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende pandemin, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Coronapandemin*, sidan 8.

Att förbättra tillgång till kollektivtrafik i sydöstra Boo har varit ett av planens syften. En utbyggnad av Dalvägen är nödvändigt för att kunna möjliggöra busstrafik inom området och vidare till Boovägen genom en förlängning av Dalvägen och sammankoppling till Boovägen som planeras i intilliggande detaljplanen.

För kommentar avseende vägbredd och busstrafik, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

För kommentar avseende minsta tomtstorlek, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.



Planenheten bedömer att placering av förskola i anslutning till kollektivtrafikmöjligheter bedöms vara lämplig.

Trafikverket eller kommunen är inte beredda att bekosta bullerskydd utmed Värmdöleden. Eventuella nödvändiga bullerskydd avses att placeras inom kvartersmark och utanför Trafikverkets vägområde.

Planenheten bedömer att en enskild komplementbyggnad får vara 35 kvadratmeter.

Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån lagstiftningens mening. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Vägarna inom området har projekterats för att de ska uppfylla god kommunal standard för lokalgata och jämnar därmed ut nivåskillnader.

Frågor kring kostnader besvaras i gatukostnadsutredningen, svar på vanligt förekommande frågor ”Uttag av gatukostnader”.

Synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

1. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:100** anser att anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning till att detaljplanen kommer att antas. Ägaren ifrågasätter att varumottagning och sophämtning till den föreslagna förskolan föreslås ske via Oxbärsvägen och anser att den i stället ska ske via Dalvägen. Ägarna är oroad för den ökade trafiken på Gustavsviksvägen mot Gamla Värmdövägen, där trafiken medför köbildningar. Korsningen Gustavsviksvägen/Gamla Värmdövägen behöver ses över för att skapa ett bättre trafikflöde. En konsekvensanalys med trafikflöde och trafiksäkerhet efterfrågas.

Planenhetens kommentar: För kommentar avseende ökad trafik och anslutning mellan Dalvägen och Boovägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Ökad trafik inom området*, sidan 6.

Förskolans placering förutsätter tillfart från Oxbärsvägen av topografiska skäl. Detaljplanen reglerar inte detta då andra lösningar kan finnas. Detta får studeras vidare i samband med kommande projektering av förskolan. Från Dalvägen föreslås även tillfart och en parkering för förskolan.

För kommentar avseende trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Trafikproblem vid korsningen Gustavsviksvägen - Värmdövägen*, sidan 7.

2. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:251** anser att Covid-19 har begränsat för riskgrupper att se utställningen i stadshus samt bibliotek. Ägarna yrkar på att granskningstiden förlängs till den 2 juni i enlighet med granskning av gatukostnadsutredningen då planerna är avhängda av varandra.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende covid -19, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Coronapandemin*, sidan 8.

3. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:260** har inkommit med en likalydande skrivelse som ägarna till Backeböl 1:69.

Planenhetens kommentar. Planenheten hänvisar till planenhetens kommentarer på synpunkter inkomna från Backeböl 1:69, se sida 29.

4. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:266** ifrågasätter att planenheten i samrådsredogörelsen anger att ägaren har samma synpunkter som ägaren till Backeböl 1:61 under punkt 17. Ägaren framhåller att Backeböl 1:266 inte är med under punkt 17 och att texten inte behandlar de av ägaren inskickade synpunkterna.

Planenhetens kommentar. Ägaren har inkommit med en likalydande skrivelse som ägaren till Backeböl 1:61, under punkt 17 i samrådsredogörelsen. Planenheten hänvisar till planenhetens kommentarer på synpunkter inkomna från Backeböl 1:61, under punkt 17.

5. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:269** anser att förlängningen av Dalvägen bör utföras med en raksträcka uppför den branta stigningen av trafiksäkerhetsskäl. De anser även att föreslagen återvinningsstation bör placeras i anslutning till befintlig parkering på Dalvägen, enligt inskickad bild. Ägarna ifrågasätter behovet av stationen och anser att trafiksäkerheten är dålig på platsen med skymd sikt och att läget är avskilt från övrig bebyggelse med risk för otillåten dumpning av avfall.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att förlängningen av Dalvägen ska kvarstå i enlighet med granskningsförslaget. Det av fastighetsägarna inskickade förslaget medför att större delen av branddammen försvinner, vilket innebär att vägen blir kortare och att lutningen blir större än förslaget i detaljplanen. Föreslaget läge för återvinningsstationen, strax söder om Värmdöleden, är fördelaktigt med hänsyn till Gustavsviksvägen som är huvudgata samt att läget är bullerstört. Vid detaljprojektering av platser kommer siktförhållanden av in- och utfarten beaktas för att få god sikt.

6. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:762** anser att nuvarande detaljplaneförslag innebär alldeles för hög exploatering, och att de två tidigare alternativa förslagen hade en redan för hög exploatering. Ägarna hänvisar till planprogrammet där exploateringsgraden var lägre och infrastruktur bevaras. Ägarna anser att det inte stämmer att alternativ 1 bättre överensstämmer med programmet, utan det innebär cirka 44-60% större exploatering. Ägarna anser att planförslagets 320 nya bostäder är en betydande ökning i relation till planprogrammets 130-180 nya bostäder, och anser därför att antalet nya bostäder ska reduceras till planprogrammets nivå. Ägarna anser vidare att max en bostadslägenhet per fastighet ska tillåtas, bortsett från parhus längs Dalvägen som är ett kommunikationsstråk. Ägarna menar att det finns en dold förtätningssgrad i nuvarande planförslag eftersom det tillåts två bostäder per fastighet. Detta i kombination med många avstyckningsmöjligheter till små fastigheter innebär en stor ökning av antalet boende, och ägarna lyfter ett exempel på hur det skulle kunna bli längs Oxbärsvägen. De anser att denna

exploatering inte är rimlig och inte i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer för hållbart byggande och hållbar infrastruktur. Ägarna vill att området ska bevaras som ett område för ro och återhämtning, plats för gräsmattor för barn att röra sig på och plats mellan grannar för att undvika känslan av att bo på varandra.

Ägarna menar att område Dalvägen-Gustavsviksvägen idag har fler fritidsboenden och i genomsnitt större fastigheter än kringliggande områden under samma planprogram vilket gör att fastighetsägare och byggherrar sett större möjlighet att göra stora vinster på överexploatering. Fastighetsägare och byggherrar som köpt upp fastigheter på spekulation och vinstintresse, eller ingått partnerskap med fastighetsägare, har i större utsträckning fått igenom åsikter och påtryckningar hos kommunen enligt ägarna. Ägarna menar också att dessa har inget intresse av hållbart byggande eller hållbar infrastruktur, eller intresse att bevara landskapsbild och värdefull vegetation. Ägarna anser att de som vill bo kvar i området snart är i minoritet och att deras åsikter bör vägas tyngre än de fastighetsägare och byggherrar som vill bygga och sälja enbart för vinstintresse.

Planenhetens kommentar. För kommentar avseende exploatering, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Detaljplaneförslaget innehåller en högre exploatering än i programmet*, sidan 4.

Planenheten bedömer att det fortsatt är lämpligt att möjliggöra för två bostadslägenheter per huvudbyggnad, för att exempelvis tillåta generationsboende.

Ambitionen är att värna de kvaliteter som finns, tex genom att skydda viss vegetation längs de lummiga gatorna och att bevara de större naturområdena. Dock innebär planförslaget att områdets karaktär kommer att förändras och förtätas när området planläggs för permanent boende och vägarna förbättras.

Det stämmer inte att Dalvägen-Gustavsviksvägen har fler fritidshus och större tomter än övriga sydöstra Boo. Det är snarare så att Dalvägen är mer tät och permanent idag och därför tål högre exploatering.

7. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:774** har önskemål om att planen ska medge möjlighet till styckning av aktuell fastighet. De menar att fastighetens storlek innebär att två tomter får plats och passar in i miljö och omgivning. Ägarna önskar vidare att område med prickmark, där byggnader inte får placeras, minskas eller tas bort helt på fastigheten. De tycker inte det är klart vilken princip kommunen använt för att bestämma vilka områden som ska regleras med prickmark. Ägarna antar att prickmarksområdet på aktuell fastighet är för att skydda berget men avslutas plötsligt exakt på fastighetsgränsen. Om logiken är att skydda berget är det konstigt att det prickade området inte fortsätter in på den angränsande fastigheten där berget fortsätter, anser ägarna. Det finns andra fastigheter i området som är väldigt kuperade men som inte omfattas av prickmark. Ägarna anser även att det 6 meter breda området som regleras g₂ på fastigheten bör delas lika mellan aktuell fastighet och grannfastigheten Backeböl 1:81, eller åtminstone bör storleken på området ses över och minskas.



Planenhetens kommentar: Synpunkterna sammanfattas och bemöts i granskningsutlåtandet inom detaljplan för Mjölkudden-Gustavsviks gård.

Övriga inkomna synpunkter

1. **Anonym** anser att kommunen under rådande omständigheter med pandemi och begränsningar i människors möjligheter att ta sig till utställningar eller till en plats med dator bör förlänga svarstiden. Avsändaren anser att svarstiden bör förlängas till 30 dagar efter att regering och Folkhälsomyndigheten avlyst begränsningar gällande människors rörlighet.

Planenhetens kommentar: För kommentar avseende covid -19, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Coronapandemin*, sidan 8.

2. **Namninsamling från ett antal fastighetsägare** anser att första punkten i namninsamling som gjorts och skickats in till samråd 2 inte har tagits hänsyn till. De vill ha svar på den.
Fastighetsägarna 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. De vill att all mark som Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening äger och som inte ska exploateras i detaljplaner ska fortsätta ägas av Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening och inte övertas av Nacka Kommun. De 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: För kommentar avseende förtätning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Förtättningsgrad inom bostadsområden*, sidan 4.

Reglering för att medge parhusbebyggelse inom området är borttagen ur detaljplanen, sen samråd 2.

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

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft för allmän plats samt för kvartersmark betecknat med z, u, och E. För övrig kvartersmark är genomförandetiden 12 år och påbörjas 3 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. En detaljplan gäller också efter det att genomförandetiden har gått ut, till dess att den ändras eller upphävs. För detaljplanerna inom Sydöstra Boo har kommunen ett långsiktigt planeringsperspektiv vilket gör att man inte avser att ändra eller upphäva detaljplanerna

Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

1. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:711** framför en begäran om att ändra planförslaget så att prickad mark för en gemensamhetsanläggning för dagvattenändamål ska belasta angränsande fastigheter i lika utsträckning. I granskningsförslaget är den prickade marken, som verkar vara cirka 5 meter i bredd, endast belastar aktuell fastighet men inte alls den angränsande fastigheten. Ägaren tycker anledningen till detta är oklar, särskilt med tanke på förslag till styckning som kommunen presenterat. I aktuellt fall föreslås att den ena fastigheten efter styckning kommer befinna sig nära den prickade marken.

Planenhetens kommentar. De topografiska förhållandena på fastigheten Backeböl 1:711 har särskilt studerats i en dagvattenutredning och resulterat i föreslagen gemensamhetsanläggning och prickmark för dagvattenhanteringen. Planenheten bedömer att regleringen är nödvändig för att klara dagvattenfrågan, och ska därför kvarstå. För kommentar avseende dagvattenavrinning, se Planenhetens kommentarer till återkommande synpunkter under rubriken *Dagvattenhantering*, sidan 8.

2. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:677 och 1:678** meddelar att eftersom de fått olika datum kring de olika förslagen för gatukostnader och detaljplan tyvärr inkommer med synpunkter på detaljplanen en dag för sent, de hade uppfattat att datumet för framskjutet i datum men det var endast gatukostnaderna. Ägarna hoppas att kommunen kan ta synpunkterna i beaktande ändå.

Ägarna vill att planförslaget ska möjliggöra de 6 parhus på fastigheterna som varit med i tidigare planförslag vid samråd 1 och 2 men som nu är borttagna. Ägarna hänvisar till tidigare dialog med kommunen och fastighetsägarnas arkitekt som tyckte att det blev bättre med 6 parhus för området, då utfarten mitt i korsningen försvinner vid Hasselvägen/Söderled då detta ska blir en uppsamlingsväg. Ägarna hänvisar även till tidigare korrespondens med planhandläggaren som bifogats yttrandet. De noterar att flera andra fastigheter i området nu föreslås bebyggas med radhus som inte var med i planförslaget tidigare, och undrar varför dessa kan bebyggas mer och varför deras parhus är borttagna. Ägarna påpekar att flera fastigheter blivit uppköpta av byggfirmor och att deras förslag är kvar, och anser det vara oacceptabelt ifall byggare har mer beslutanderätt än de som vill bo kvar i området. De undrar varför byggarna får in mer förtätning på dessa fastigheter.

Ägarna anser att 6 parhus harmoniserar med de i detaljplanen föreslagna flerbostadshusen och radhusen på ängen intill aktuella fastigheter.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att fastigheterna bedöms avstyckningsbara för ytterligare en villa per fastighet. Ytterligare förtätning bedöms inte lämplig med avseende att fastigheterna inte ligger i direkt anslutning till kollektivtrafikstråk och fastigheternas topografiska förutsättningar. Det bedöms heller inte vara lämpligt med mer förtätning då det skulle generera mer hårdgjorda ytor i form av tak, angöring, parkering och uteplatser vilket skulle försämra dagvattenhanteringen.

Justeringar efter granskning

Synpunkterna i granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget:



- Plankartan och illustrationsplanen har justerats och förtydligats avseende bestämmelser för skydd av träd, minsta tomtstorlek och användningen JK.
- Mindre justering av planområdets gräns har gjorts vid Bergbrinkens förlängning så att planförslaget innefattar befintlig väganslutning till fastigheten Backeböl 1:768.
- Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende geoteknik, avstyckningar och E-områden.
- Fastighetskonsekvensbeskrivningen har förtydligats avseende avstyckningar och utfartsförbud.
- Justering av nockhöjd och prickmark samt kryssmark för komplementbyggnad på fastigheten Backeböl 1:96, för att möjliggöra en konstruktion med trästomme med något högre bjälklagshöjder inom byggrätten.
- Justering av nockhöjd och prickmark samt kryssmark för komplementbyggnad på fastigheterna Backeböl 1:477 och 1:779, för en ökad flexibilitet av byggrätten.
- Justering av avstyckningsmöjligheten för fastigheten Backeböl 1:481. Under både det första och andra samrådet föreslogs att fastigheten kunde styckas, men denna möjlighet hade försvunnit inför granskningen. Planenheten bedömer fortsatt att det är möjligt att stycka fastigheten, så som det föreslogs under det första och andra samrådet, vilket nu återinförs.
- I övrigt har mindre redaktionella justeringar gjorts på plankartan, illustrationsplan och i planbeskrivningen där felaktigheter upptäckts.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt