

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2021-03-30

Dnr KFKS 2013/660-214

Projekt 9431

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för område kring Galärvägen och Kornettvägen m.fl. vägar i sydöstra Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att rusta upp och förbättra vägarna i området och möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Byggrätten för befintliga bostadshus utökas något samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras.

Under samrådstitiden inkom ägarna till 26 av planområdets cirka 135 fastigheter med synpunkter. Synpunkter har även inkommit från ägarna till fyra fastigheter utanför planområdet. Därutöver inkom remissinstanser och nämnder med synpunkter.

Under granskningstiden hade Länsstyrelsen inget att erinra mot planförslaget. Lantmäterimyndigheten efterfrågade förtydliganden av handlingarna. Föreningar och fastighetsägare framförde synpunkter främst angående gatukostnader, trafiksäkerhet, skydd av värdefull natur, prickad mark samt placering och utformning av komplementbyggnader.

Efter granskning har justeringar av planförslaget gjorts. Utfartsförbudet längs med Boovägen på fastigheten Bo 1:258 har justerats och omfattar inte längre den norra fastighetsgränsen mot Dalkarlsvägen. Förskolans byggrätt har justerats och delats upp mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad. Justeringen innebär att byggrätten för förskolan minskar från 1600 kvadratmeter byggnadsarea till 2300 kvadratmeter bruttoarea för huvudbyggnad och 110 kvadratmeter för komplementbyggnad. För att underlätta angöring till de kuperade fastigheterna längs med Kornettvägen har plusmark (marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnad) justerats. Vidare har

justeringar har gjorts i plankartan för att rätta till felaktigheter. Redaktionella justeringar och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanen syftar till att rusta upp och förbättra vägarna i området och möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Byggrätten för bostadshus utökas något samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras.

Detaljplaneförslaget bygger på ”Program för sydöstra Boo” som antogs av kommunstyrelsen i mars 2012. Programområdet omfattade cirka 700 privatägda fastigheter och flera kommunalägda fastigheter. Detaljplaneförslaget stämmer överens med inriktningen i programmet.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2020. Granskningstiden varade mellan den 3 november 2020 och med 8 december 2020, sammanlagt fem veckor. Under granskningstiden var planförslaget utställt i Nacka kommunhus utställningshall och i biblioteken i Nacka Forum och Orminge. Planförslaget fanns också tillgängligt på kommunens hemsida

Planförslaget var utsänt på samråd i november - december 2018. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 2 oktober 2020. Under samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter och efterfrågade komplettering beträffande: dagvatten, buller och risken för översvämning. Lantmäterimyndigheten efterfrågade förtydliganden av handlingarna, främst gällande plankartan. Föreningar och fastighetsägare hade synpunkter främst angående gatukostnader, vägkopplingen från Söderled till Kornettvägen, motionsslingan, markinlösen och släntintrång, köp av kommunal mark, förskjuten genomförandetid och skydd av värdefull natur.

Efter samrådet gjordes ändringar av planförslaget. I angränsande detaljplan ändrades vägkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen till gång- och cykelväg, vilket medför att mindre åtgärder behöver göras på Kornettvägen. Motionsslingan togs bort ur planförslaget vilket minskar gatukostnaderna vid utbyggnad och upprustning av vägar inom planområdet. Befintliga träd, vegetation och berghällar som enligt naturvärdesinventeringen bedömts värdefull för närmiljön och områdets karaktär skyddades. Markinlösen och släntintrång justerades. Förskjuten genomförandetid togs bort. Byggrätter justerades för vissa fastigheter för att inte befintliga byggnader skulle bli planstridiga. Söder om Galärvägen hade den del av ytan som inte behövs för gatuändamål ändrats från gatumark till kvartersmark för bostad respektive förskola. För kuperade fastigheter där det är svårt att lösa angöring

kompletterades fastigheter med en begränsad yta plusmark (marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnad) i fastighetsgräns mot gata.

De synpunkter som inkommit under granskningen som berör gatukostnadsutredningen besvaras i ett separat granskningsutlåtande som exploateringsenheten ansvarar för.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Ellevio
- Käppala
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Naturvårdsverket
- Stockholm Exergi
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikförvaltningen
- Trafikverket
- Vattenfall Eldistribution AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Vatten och Avfall

Synpunkter har inkommit från ägarna till 26 av planområdets cirka 135 fastigheter. Synpunkter har även inkommit från ägarna till fyra fastigheter utanför planområdet.

Inkomna synpunkter

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

Återkommande synpunkter

Nedan redovisas återkommande synpunkter och gemensamma skrivelser.

1. Gatukostnader och gatukostnadsutredning

Ägarna till 17 fastigheter i planområdet har synpunkter angående gatukostnader.

Planenhetens kommentar. Inkomna synpunkter och frågor har vidarebefordrats till exploateringsenheten i kommunen. De synpunkter som inkommit under granskning som berör gatukostnadsutredningen bemöts i en separat granskningsutlåtande, se Gatukostnadsutredning 9430 och 9431 Mjöludden-Galärvägen, KFKS 2016/1095.

2. Trafiksäkerhet

Ägarna till nio fastigheter i planområdet har synpunkter angående trafiksäkerhet. Ägarna anser att kommunen inte har beaktat fartdämpande åtgärder och efterfrågar det i genomförandeskedet.

Ägarna upplever det som motsägelsefullt då kommunen i samrådsredogörelse menar att trafiksäkerhet är en viktig fråga som hanteras vid detaljprojekteringen. Men samtidigt gör kommunen bedömningen att fartdämpande åtgärder inte bedöms vara aktuellt vid upprustningen.

Ägarna efterfrågar fartdämpande åtgärder på Drabantvägen, raksträckan öster om Jungmansvägen. Ägarna menar att fartdämpande åtgärder behövs på samma sätt som kommunen valt att göra vid två ställen på Drabantvägen på sträckan mellan Boovägen och Jungmansvägen. Ägarna undrar hur kommunens bedömning skiljer sig vad gäller trafiksäkerhet på Drabantvägen närmast Boovägen jämfört med den del av Drabantvägen som idag ingår i vägföreningen?

Planenhetens kommentar. Den exakta utformningen av vägarna regleras inte i detaljplanen, utan detaljplanen anger ytan för vägområdet. Fartdämpande åtgärder är dock förenligt med markanvändningen väg detaljplanen. Hastighetsreducerande åtgärder beaktas i genomförandeskedet, det vill säga vid utbyggnaden av vägarna, samt vid förvaltning av vägarna.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur och trafikinämnden** har synpunkter gällande parkanläggningar, väg och trafik och dagvatten.

Park

Natur och trafikinämnden noterar att inga parkanläggningar föreslås i planförslaget och att motionsslingan och ytan för spontanidrott enligt tidigare förslag har utgått. En konsekvens av detta är att de boende hänvisas till andra områden för lek och rekreation.

Väg och trafik

Natur och trafikinämnden noterar att de tidigare föreslagna gångbanorna och breddning av vägarna inte längre anses vara nödvändiga enligt planförslaget. Nämnden vill påtala att de redan trånga vägsektionerna samt minskning av allmän plats skapar ett utrymmesproblem vid snöhantering. Detta leder till att snö behöver transporteras bort från gatan och att vinterunderhållet från det mindre vägnätet försvåras eftersom ytor för snötipp endast finns tillgängliga i anslutning till Galärvägen. Avseende förändringen av utbyggnad av gångbanor i området saknas en konsekvensanalys av denna förändring och dess påverkan på trafiksäkerheten.

Dagvatten

I granskningsförslaget har det tillkommit ytor för dagvattenhantering men nämnden anser att frågan om fördröjning kvarstår. Upprustningen av vägarna kommer att öka hastigheten på avrinningen, vilket i sin tur ställer högre krav på fördröjning. Nämnden föreslår att åtgärder för att skapa en välfungerande fördröjande dagvattenhantering utreds innan utbyggnadsskedet. Detta så att vatten från gatan inte rinner in på angränsande fastigheter eller skapar onödiga vattenskador på vägarna.

Planenhetens kommentar:

Detaljplanen innehåller ytor, park och naturmark, som kan användas för lek och spontanidrott.

I planförslaget förbättras trafiksäkerheten bland annat genom att gångbanor möjliggörs längs med uppsamlingsvägar samt Jungmansvägen som är en lokalgata som kopplar samman befintliga gångbanor med Boo skola och Boovallen där många barn och unga rör sig. I angränsande detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen har vägkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen ändrats till gång- och cykelväg. Det innebär att del av Roddarvägen (mellan Drabantvägen och Kornettvägen) och del av Kornettvägen (från Roddarvägen och österut till plangräns mot detaljplanen för Mjölkudden) inte längre är vägar med en uppsamlande funktion. Då delar av dessa gator inte längre är uppsamlingsgator minskar det bedömda trafikflödet och behov av gångbanor vilket är orsaken till att de har utgått i planförslaget.

Detaljplanen möjliggör för de områden som är nödvändiga för att hantera dagvatten från vägområde. Inför utbyggnaden kommer en översyn av projekteringen att genomföras, frågor om dagvatten kan då följas upp.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsen** har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar inkomna synpunkter.

3. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att plankartan med planbestämmelser, planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen behöver förbättras i vissa avseenden med hänsyn till genomförandet av detaljplanen.

Plankarta med planbestämmelser

Inom användningsgränsen och området med fastigheterna Bo 1:658, Bo 1:659 och Bo 1:660 saknas beteckningen B i plankartan.

Lantmäterimyndigheten anser att det är otydligt om fastigheten Bo 1:114 berörs av detaljplanen.

För flertalet fastigheter är utfartsförbud lagt i plangräns. Utfartsförbudet saknas även i legenden på plankartan.

Lantmäterimyndigheten anser att många av släntområdena i plankartan är svårtolkade då de är mycket små.

Planbestämmelsen P₁ för att flertalet befintliga byggnader blir planstridiga då komplementbyggnad och huvudbyggnad ligger närmre befintligt fastighetsgräns än vad planbestämmelsen medger. Om avsikten är att dessa byggnader ska rivas så bör det framgå av fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Planbestämmelsen e₂ – e₈ kan vara otydligt i avseende vilken yta som planbestämmelsen relaterar till. Planbestämmelser som styr utnyttjande bör kopplas till fastighetens areal inom egenskapsområdet. Det är att föredra att ”av egenskapsområdet” läggs till istället för fastighetens areal, alternativt ”av fastighetens yta inom egenskapsområdet”.

Bo 1:777 och Bo 1:546 använder mark för ut- och infart inom område som är planlagd som allmänplats - natur. Det bör förtydligas i planbeskrivningen om det är tänkt att dessa fastigheter ska anlägga nya in/utfarter. Lantmäterimyndigheten vill också förtydliga att det inte går att bilda officialservitut för in/utfart på allmänplatsmark.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen borde framgå hur genomförandet av Z₁ området kommer att ske.

Konsekvenser för fastighetsägare

Lantmäterimyndigheten vill framföra att inlösen av allmän platsmark sker genom inlösen och inte genom fastighetsreglering. Fastighetsreglering regleras i 5 kap. av fastighetsbildningslagen (FBL) och inlösen i 8 kap. FBL.

Ersättning för intrång på grund av släntservitut bestäms enligt 4 kap 1§ expropriationslagen. Ersättning för släntservitut bedöms utifrån markförlusten och för förlust av eventuella anläggningar. Inte bara för eventuella anläggningar. Ersättning för släntintrång avgörs i lantmäteriförrättning.

För upphävande av gemensamhetsanläggning, ange vilken/vilka gemensamhetsanläggningar som upphävs/omprövas och att ersättningsfrågan aktualiseras med samband av upphävande/omprövning av gemensamhetsanläggning.

Lantmäterimyndigheten vill uppmärksamma om att bildande av servitut kan göras med stöd av fastighetsbildningslagen och inte bara enligt anläggningslagen.

En gemensamhetsanläggning kan också förvaltas genom delägarförvaltning, det är inget tvång att bilda en samfällighetsförening. Det är delägarna i en gemensamhetsanläggning som väljer förvaltningsformen (delägarförvaltning eller samfällighetsförening).

Vatten och avlopp

Det är otydligt om det ska utgå ersättning eller inte för inrättande av ledningsrätt. Ersättning utgår normalt för intrång på grund av ledningsrätt. Ersättningen kan bedömas i lantmäteriförrättning, enligt expropriationslagen eller genom överenskommelse.

Så påverkas enskilda fastighetsägare

Det bör framgå att några fastigheter kan tillföras kvartersmark, ersättning för detta kan bestämmas genom överenskommelse eller i lantmäteriförrättning. Bör också framgå vem som ska betala förrättningskostnader.

Se över stycket om ledningsrätter, det stämmer inte att u_1 är en befintlig ledningsrätt. Ange också inom vilka fastigheter nytt u-område planläggs. Eventuellt förtydliga att den ligger under befintlig byggnad.

Kommunalt huvudmannskap leder till att det är möjligt att upphäva några servitut så som 01-BOO.848.1/830.1/954.1 med flera (se bilaga rättigheter i planområde) och undrar om det är avsikten.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Lantmäterimyndigheten är tveksam till om begreppet ”fastighetsmark” ska användas i detta sammanhang.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkartan behöver uppdateras, samt att grundkartans ursprung saknas.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Möjlighet till köp av kvartersmark

Lantmäterimyndigheten vill uppmärksamma om att en fastighetsreglering kan genomföras även utan överenskommelse.

Omprövning av gemensambetsanläggningen Bo ga:2

I fastighetskonsekvensbeskrivningen framgår tydligt att fastigheter som till exempel berörs av inlösen och släntintrång har rätt till kompensation och att ersättningsfrågan prövas i en lantmäteriförrättning. Att så är fallet även avseende omprövning av gemensambetsanläggning Bo ga:2 och eventuellt upphävande av servitut bör förtydligas i planbeskrivningen och läggas till i fastighetskonsekvensbeskrivningen

Övrigt

När lantmäterimyndigheten läser planbeskrivningen så tror man att de ges möjlighet till avstyckning, det är bara en fastighet som får styckas enligt fastighetskonsekvensbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten vill förtydliga att det inte bara är arealen som påverkar möjlighet till avstyckning men även byggrätt, avstånd till gräns, prickmark med mera.

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun vill uppmärksamma om att myndigheten heter Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun och inte Lantmäterimyndigheten i Nacka.

Planenhetens kommentar. Bo 1:114 omfattas inte av detaljplanen.

Efter kontroll av fastighetsgränser framgår det att befintligt utfartsförbud mot Boovägen upphävs i och med den nya detaljplanen då utfartsförbudet i detaljplan DP 241 inte ligger i

fastighetsgräns/ planområdesgräns utan en bit in på fastigheterna Bo 1:528 och 1:529. Då Boovägen är en trafikerad väg där trafiken förväntas öka bör fastigheterna fortsättningsvis regleras med ett utfartsförbud och utfarsförbudet i planförslaget kvarstår. Beskrivningen av planbestämmelsen har lagts till i legenden på plankartan.

Mycket små användnings- och egenskapsområden är ett återkommande problem när det gäller att redovisa dessa på ett tydligt sätt. I detta fall har kommunen valt att upprätta en separat karta över områdena för släntintrång och inlösen av tomtmark. Kartor över respektive fastighet med förstoringar och förtydliganden av områdena för släntintrång och inlösen av tomtmark finns med i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Bestämmelsen p1 innebär att befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare befintlig fastighetsgräns än 4,5 meter men att ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, varav syftet med planbestämmelsen är att dessa byggnader inte ska bli planstridiga. Vad gäller komplementbyggnader som ligger närmre fastighetsgräns är avsikten inte att dessa ska rivas. Däremot om byggnaden rivs eller skadas får den inte uppföras närmre fastighetsgräns än vad den prickade marken medger eller den generella bestämmelsen om 2 meter från fastighetsgräns.

Angående planbestämmelsen e₂ – e₈ kan formuleringen ”inom egenskapsområdet” bli missvisande och svårtolkad då det finns många olika egenskapsområden inom detaljplanen som avser olika frågor.

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

4. **Ellevio** har inget att erinra gentemot planförslaget

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar inkomna synpunkter.

5. **Käppala** har inga anläggningar i området som påverkas av planförslaget och har inga synpunkter på planförslaget

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar inkomna synpunkter.

6. **Myndigheten för samhällsskydd och beredskap** avstår från att yttra sig i rubricerat ärende.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar inkomna synpunkter.

7. **Naturvårdsverket** avstår yttrande i rubricerat ärende

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar inkomna synpunkter.

8. **Nacka vatten och avfall** anser att dagvattensystemet inte stämmer överens med de handlingar som detaljplanen hänvisar till. I planbeskrivning framgår att underlaget till planförslaget bygger på en övergripande projektering från en systemhandling framtaget för väg och annan allmän platsmark. Enligt planförslaget ska den fortsatta

detaljprojekteringen utgå från gatukostnadsutredningen, som är en avskalad version av systemhandling. I systemhandlingen hanteras dagvattenhanteringen som ett helhetssystem med fördröjning, rening och avledning av dagvatten. Med de stora förändringar som omfattningsbeskrivningen i gatukostnadsutredningen ger, vill Nacka vatten och avfall uppmärksamma att dagvattensystemet inte längre stämmer överens med de handlingar som detaljplanen hänvisar till. Nacka vatten och avfall har förståelse för behovet av att se över utbyggnadskostnader för väg och parkmark. Nacka vatten och avfall vill samtidigt påtala att kostnader för VA-kollektivet inte får öka på grund av nerskärningar i väg- och parkprojektering eller att ett långsiktigt helhetsperspektiv för att uppnå en hållbar dagvattenhantering försvåras.

Nacka Vatten och Avfall noterar att alla vägar kommer att ha väändmönjlighet för sopbilen, typfordon Los har använts för dimensionering. Vägarna lutar bitvis kraftigt, mer än önskvärt för sopbilens del, men detta motiveras i underlaget.

Planenhetens kommentar. Bedömningen är att detaljplanen möjliggör för tillräckligt med utrymme för att hantera dagvatten från vägområdet. Inför utbyggnaden kommer en översyn av projekteringen att genomföras, frågor om dagvatten kan då följas upp. Utöver detta finns områden för fördröjning av dagvatten avsatta vid två platser längs med Galärvägen.

9. **Stockholm Exergi** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar inkomna synpunkter.

10. **Södertörns brandförsvärsförbund** har inte något ytterligare att tillägga ur brand- och säkerhetssynpunkt utöver vad som redan beskrivits i granskningshandlingarna.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar inkomna synpunkter.

11. **Trafikförvaltningen** har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar inkomna synpunkter.

12. **Trafikverket** har granskat remisshandlingarna och har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar inkomna synpunkter.

13. **Vattenfall Eldistribution AB** har inga att erinra.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar inkomna synpunkter.

Inkomna synpunkter från föreningar

14. **Boo hembygdsförening** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar inkomna synpunkter.

15. **Bo Miljö- och Naturvänner** anser att det är lovvärt att inga avstyckningar föreslås i planområdet. De anser att skyddet för natur på fastighetsmark bör stärkas med allmän lovplikt. De anser att en hållbarhetsanalys med ekosystemtjänster bör göras.

Sydöstra Boo saknar en heltäckande naturvärdesinventering

Bo Miljö- och naturvänner anser att det saknas en samlad bild av naturvärden för programområdet för sydöstra Boo. I de fem detaljplaner som nu föreligger för sydöstra Boo har man inte heller på detaljplanenivå haft en konsekvent linje när det gäller naturvärdesinventering. I den aktuella detaljplanen för Galärvägen har det inför granskningen gjorts en naturvärdesinventering och det är positivt. Men Boo Miljö- och Naturvänner anser att den borde ha gjorts i uppstarten planarbetet.

Positivt att värdefull natur är kvar och markeras med NATUR

Boo Miljö och Naturvänner anser att det är positivt att de största naturvärdena enligt naturvärdesinventeringen, i grönområdena mellan fastigheterna regleras med NATUR på plankartan vilket säkrar att värdefulla spridningssamband bevaras. På fastighetsmark har områden med naturvärden markerats som n₁-områden. Det är bra att naturvärdena avspeglas i plankartan men Boo Miljö- och Naturvänner anser inte att det skydd som anges är tillräckligt.

Skyddet för befintlig natur på fastighetsmark minskar

Enligt gällande detaljplan, DP 233, omfattas den största delen av planområdet av allmän lovplikt vilket innebär att marklov krävs för fällning av träd med diameter lika med eller större än 0,15 m mätt 1,3 m ovan mark. I planförslaget finns inte något skydd för större träd och annan växtlighet på fastighetsmark utöver de ovannämnda n₁-markerade områden, vilket är en försämring av skyddet mot hur det ser ut idag. Planförslaget skiljer sig även från samrådshandlingarna då träd med diameter lika med eller större än 0,15 meter mätt 1,3 meter ovan mark skyddas i n₁-markerade områden. I granskningsförslaget har planbestämmelsen ändrats till att skydda träd med diameter lika med eller större än 0,30 meter mätt 1,3 meter ovan mark. Detta är ytterligare en försämring av skyddet för naturvärden i detaljplaneområdet.

Boo Miljö- och Naturvänner anser att skydda enstaka skyddsvärda naturobjekt är ett föråldrat sätt att arbeta med naturskydd. Naturområden måste bevaras sammanhängande. Att bara skyddar stora träd och att ta bort all tillväxt av nya träd innebär att området kommer att utarmas när de stora träden efterhand dör.

Boo Miljö- och Naturvänner föreslår att hela planområdet bör regleras med allmän lovplikt för fällning av träd med diameter lika med eller större än 0,15 meter mätt 1,3 meter ovan mark och dessutom extra skydd för all vegetation inom n₁-områdena. Det skulle säkra både bevarande av naturvärden och områdets karaktär

Bra intention med inget skydd

I samrådsredogörelsen står det att planbestämmelsen n₁ ersätter den tidigare generella lovplikten för trädfällning vilket gör bestämmelsen tydligare för såväl fastighetsägare som för bygglovsenheten. Boo Miljö- och Naturvänner undrar på vilket sätt det blir tydligare för bygglovsenheten samt hur många gånger

bygglovsenheten har ändrat eller sagt nej till ett bygglov för att hindra fällning av värdefulla träd?

På Roddarvägen har bygglovsenheten nyligen godkänt nedtagning av 25 träd på en fastighet varav många av dessa fanns på områden som inte ska bebyggas. Boo Miljö- och Naturvänner antar att detta beslut har tagits i vetskap om att det i kommande detaljplan inte kommer finnas generell lovplikt för trädfallning. Boo Miljö- och Naturvänner är oroliga för hur en sådan praxis kommer påverka områdets naturvärden och karaktär i framtiden.

I planbeskrivningen står det att en generell planbestämmelse anger att nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllnadsarbete samt att träd och vegetation i möjligaste mån ska behållas. Boo Miljö- och Naturvänner anser att dessa intentioner är bra, men de ger inte något reellt skydd då det går att ta ner träd och vegetation utan att spränga eller fylla ut. Boo Miljö- och Naturvänner ser tyvärr många exempel på hur befintlig växtlighet tas bort för att anlägga gräsmatta, bygga trädäck och pool.

Ekosystemtjänstanalys

Redan under samrådet ansåg Boo Miljö- och Naturvänner att det saknades en ekosystemtjänstanalys. Som svar i samrådsredogörelsen står det att Nacka Kommun har beslutat att ekosystemtjänstanalys inte hör hemma i detaljplaner men däremot i större skala samt att det pågår ett utvecklingsarbete i kommunen, för att anpassa metoden. Boo Miljö- och Naturvänner undrar vad det är för behov Nacka kommun har som inte finns med i Boverkets metodutveckling? Boo Miljö- och Naturvänner ser fram emot att ta del av hur Nacka kommun kommer tillämpa Riksdagens beslut och därmed återuppta arbetat med ekosystemtjänster i den lokala planeringen.

Eken vid fastighet Bo 1:694 är inte inlagd på någon detaljplan

Boo Miljö- och Naturvänner anser att eken som står på gatumark i detaljplanen för Boo gårds skola måste ha fallit mellan stolarna då den inte finns markerad på plankartan för Boo Gårds skola och därmed inte något skydd.

Bra att inte öppna upp mellan Söderleden och Kornettvägen

Boo Miljö- och Naturvänner tycker att det är positivt att det inte öppnas för genomfart med bilar från Söderleden till Kornett-vägen.

Planenhetens kommentar: Planheten noterar inkomna synpunkter.

I planförslaget har en naturvärdesinventering tagits fram som ligger till grund för prickad mark och bestämmelsen n_1 som syftar till att skydda områdets naturvärden kopplade till gamla träd samt biotopvärden genom den rika förekomsten av olika former av block, stenhällar, klippsprång och annat berg i dagen. Planbestämmelsen n_1 ersätter den tidigare allmänna planbestämmelsen i gällande detaljplan, DP233 som reglerar att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter lika med eller större än 15 centimeter mätt 1,3 meter ovanför mark. Marklov för fällning av träd innebär att fastighetsägare måste söka lov för att ta ner träd men det innebär inte att det är förbjudet att fälla träd och många gånger är det svårt för bygglov att neka lov för fällning av träd. Till skillnad från marklov för fällning av

träd innebär planbestämmelsen **n₁** att de ädellövträd och tallar som bedöms värdefulla enligt naturvärdesinventeringen inte får fällas så länge de inte utgör en risk. Vilka träd som inte får fällas framgår tydligt av plankartan vilket gör det lättare för både bygglovsenheten och fastighetsägare att tolka planbestämmelsen.

Den generella planbestämmelsen som reglerar att nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning- och fyllnadsarbete samt att maximalt 50 % av fastighetens areal får hårdgöras innebär att natur och topografi ska sparas i möjligast mån vilket bygglovsenheten har som stöd i beslut vid ansökan om bygglov. Det reella skyddet för träden utgörs av **n₁**-bestämmelsen.

Mellan samråd och granskning har **n₁**-bestämmelsen justerats då en mindre stamdiameter på 0,15 skulle försvåra processen att gallra bort sly och annan vegetation utan särskilda naturvärden.

Kommunen har påbörjat en tillämpning av Boverkets ekosystemtjänstverktyg i en pågående detaljplan för att utvärdera hur kommunen ska använda det på bästa sätt samt var och när verktyget gör mest nytta. Ekosystemtjänster är ett av flera verktyg och metoder som användas för att bevara och skapa gröna värden i planeringen.

Eken på fastigheten Bo 1:694 ingår inte i planområdet.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

16. Ägarna till fastigheten Bo 1:528 har synpunkter gällande utfartsförbud och gatukostnader.

I fastighetskonsekvensbeskrivningen står det att fastigheten omfattas av utfartsförbud mot Boovägen vilket ska framgå av plankartan. Dock går det inte att följa denna ändring på plankartan vilket ägarna menar strider mot tydlighetskravet i Plan och bygglagen. Även i samrådsredogörelsen framgår det att fastigheter längs med Boovägen regleras med utfartsförbud med undantag för befintliga fastigheter. Övriga dokument är dock inte ändrade i enlighet med samrådsredogörelsen, vilket ägarna menar gör det svårt att få en överblick av vad som gäller. Ägarna menar att fastigheten är beroende av befintlig in/ utfart mot Boovägen och att den i fortsättningsvis får användas då carport och huvudbyggnaden placering är anpassade därefter. En eventuell flytt av utfarten skulle förstöra stora delar av tomt.

Vidare anser ägarna att kostnaden för utbyggnaden av vägarna i enlighet med Detaljplanen inte bör belasta fastigheten som bara har utfart mot Boovägen. Ingen av de vägar som ska upprustas ligger i direkt anslutning till fastigheten.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Fastigheten omfattas delvis av utfartsförbud mot Boovägen enligt gällande detaljplan DP 241. I och med att en ny detaljplan tas fram upphävs den del av detaljplanen DP 241 som

omfattar fastigheten Bo 1:528 och befintligt utfartsförbud. I planförslaget föreslår därför ett utfartsförbud som stämmer överens och ersätter gällande utfartsförbud. Det innebär att befintlig in-/ utfart får vara kvar.

- 17. Ägaren till fastigheten Bo 1:530** har inkommit med den gemensamma skrivelsen angående gatukostnader med synpunkter som även omfattar trafiksäkerhet.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan. För kommentar angående trafiksäkerhet se punkt 2 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 18. Ägarna till fastigheten Bo 1:546** anser att de fortfarande ska få nyttja in-/utfartsvägen till fastigheten via väg in från in från Drabantvägen, väster om fastigheten.

In-/utfartsvägen fanns vid köp av fastigheten och har använts av tidigare fastighetsägare samt varit en del av områdets kommunikationsnät i över 50 år.

Baserat på godkända bygglovsansökningar, där in-/utfarten har ingått, har ägarna gjort stora investeringar och genomfört byggnation där fastighetens funktion, entré, tomtplanering och bilparkering har anpassats efter in-/utfarten. En flytt av in-/utfarten skulle kraftigt försämra tillgängligheten till fastighetens huvudbyggnad samt göra stor skada i form av ingrepp i fastigheten och dess funktion. Ägarna anser att en sådan förändring inte är rimlig, och menar att det är ett ingrepp avseende boendets egendomsskydd. Att flytta in-/utfarten skulle orsaka större skada för ägarna än vinningen att ändra en angöring som sedan mycket lång tid fungerar ihop med gångstigen uppför backen mot Kornettvägen. Ägarna menar att tidigare bygglovsbeslut anser stödja in-/utfarten.

Vidare menar ägarna att ursprunglig avstyckningskarta från fastighetsbildningen visar att vägen väster om fastigheten är inritad med motsvarande färgsättning som övriga gator (se bilaga).

Ägarna hänvisar till likabehandlingsprincipen och menar att det finns liknande infarter i Nacka där fastighetsägare har rätt att köra in till sin fastighet via vägvagn som övergår/angränsar till gång-/cykelväg. I detaljplaneförslag för Galärvägen har fastigheter längs Galärvägen tillåtits angöra via gång-/cykelväg och allmän mark. Enligt planförslaget föreslås en överenskommelse med dessa fastighetsägare om lösning för fortsatt rätt till angöring över gång-/cykelväg och allmän mark, samt försäljning av allmän mark till kvartersmark. Ägarna menar att kommunen har tagit hänsyn till enskilda fastighetsägares intressen genom att föreslå en lösning, vilken ägarna tycker är rimlig och stödjer.

Vidare anser ägarna att fortsatt rätt till befintlig in-/utfart inte innebär ett hinder för allmänhetens tillgänglighet avseende stråket ur ett natur- och rekreationsperspektiv, då detta redan är etablerat och fungerar idag. Lösningen och funktionen skulle vara exakt densamma där både allmänhetens intressen och ägarnas tas hänsyn till.

Den del av stråket som används som in-/utfart har historiskt haft utformningen av en väg för att vid backen övergå till mer stigliknande karaktär. Vilket syns på tidigare nämnd fastighetsbildningskarta

Ur ett trygghets och säkerhetsperspektiv är in-/utfarten, fastighetens parkering och husets entrésida positiva inslag då de lyser upp platsen samt att boende rör sig regelbundet längs med sträckan. För att underlätta framkomlighet för passerande och in-/utfarten vintertid har ägarna bidragit med underhåll av den platta delen i form av snöröjning. Ägarna är positiva till det promenadstråk väster om fastigheten och vidhåller att hänsyn tas framöver till ägarna.

Planenhetens kommentar. Enligt gällande byggnadsplan är området mellan fastigheterna Bo 1:546 och 1:114 planlagd som allmänplats park och inte gata. Det innebär att markanvändningen inte är förenlig med angöring och att fastigheten inte har rätt att använda det aktuella området för in-/utfart. Att marken har använts för angöring i många år ändrar inte förutsättningarna eller rätten att få använda marken för angöring. Planförslaget innebär på så vis inte någon försämring vad gäller förutsättningen att angöra till fastigheten.

I bygglovsansökan för garaget framgår att angöring föreslås ske väster om fastigheten samt att det finns en möjlighet att angöra direkt från Drabantvägen. Vid beslut av bygglov utredes dock inte fastighetsrättsliga förutsättningar och frågan om rättigheter hanteras av Lantmäteri vid lantmäteriförrättning. Även om bygglov har givits för garaget med föreslagen angöringsväg väster om fastigheten bedömer planenheten att det är möjligt att angöra direkt från Drabantvägen.

Fastighetens förutsättningar skiljer sig från fastigheterna söder om Galärvägen. För fastigheterna söder om Galärvägen finns det inte några andra alternativ än att angöra via markanvändningen allmän plats park. För att de ska kunna angöra till sina fastigheter på ett sätt som är förenlig markanvändningen ändras markanvändningen i planförslaget från allmän plats park till allmän plats gata och kvartersmark för bostad.

19. Ägaren till fastigheten Bo 1:550 har inkommit med den gemensamma skrivelsen angående gatukostnader med synpunkter som även omfattar trafiksäkerhet.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan. För kommentar angående trafiksäkerhet se punkt 2 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

20. Ägaren till fastigheten Bo 1:551 har synpunkter gällande möjligheten att stycka fastigheten. Ägarna motsätter sig bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek som har justerats från 1200 kvadratmeter till 1400 kvadratmeter.

Planenhetens kommentar. Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo framhåller en försiktig förtätning inom området för Galärvägen vilket innebär att områdets karaktär och värden ska bevaras. I planprogrammet föreslås även en fastighetsstorlek på 1200 kvadratmeter. I planarbetet har en inventering gjorts av befintliga fastigheter och en minsta fastighetsstorlek satts utefter de lokala förutsättningarna. Fastigheterna i området har redan idag byggrätter som möjliggör permanentboende och de har tillgång till kommunalt VA,

varför området redan är förtätat och majoriteten av fastigheterna är permanentbebodda. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att tillåta en mindre fastighetsstorlek än 1400 kvadratmeter då området redan idag är utbyggt samt att en mindre fastighetsstorlek skulle påverka områdets karaktär och landskapsbild.

I avvägning mellan de allmänna intressena att bevara områdets karaktär och landskapsbild och fastighetsägarens enskilda intresse att få stycka sin fastighet bedömer planenheten att de allmänna intressena väger tyngre.

- 21. Ägaren till fastigheten Bo 1:611** har inkommit med den gemensamma skrivelsen angående gatukostnader med synpunkter som även omfattar trafiksäkerhet.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan. För kommentar angående trafiksäkerhet se punkt 2 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 22. Ägaren till fastigheten Bo 1:612** har inkommit med den gemensamma skrivelsen angående gatukostnader med synpunkter som även omfattar trafiksäkerhet.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan. För kommentar angående trafiksäkerhet se punkt 2 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 23. Ägaren till fastigheten Bo 1:613** har inkommit med den gemensamma skrivelsen angående gatukostnader med synpunkter som även omfattar trafiksäkerhet.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan. För kommentar angående trafiksäkerhet se punkt 2 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 24. Ägaren till fastigheten Bo 1:628** har inkommit med den gemensamma skrivelsen angående gatukostnader med synpunkter som även omfattar trafiksäkerhet.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan. För kommentar angående trafiksäkerhet se punkt 2 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 25. Ägaren till fastigheten Bo 1:630** har inkommit med den gemensamma skrivelsen angående gatukostnader med synpunkter som även omfattar trafiksäkerhet.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan. För kommentar angående trafiksäkerhet se punkt 2 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 26. Ägaren till fastigheten Bo 1:632** har inkommit med den gemensamma skrivelsen angående gatukostnader med synpunkter som även omfattar trafiksäkerhet.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan. För kommentar angående trafiksäkerhet se punkt 2 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

27. Ägaren till fastigheten Bo 1:634 har inkommit med den gemensamma skrivelsen angående gatukostnader med synpunkter som även omfattar trafiksäkerhet.

Planenhetens kommentar För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan. För kommentar angående trafiksäkerhet se punkt 2 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

28. Ägaren till fastigheten Bo 1:635 har synpunkter gällande prickmark på fastigheten och gatukostnad.

Ägaren anser att planförslaget skiljer sig väsentligt från tidigare förslag från samrådsskedet. I det senaste förslaget har cirka en tredjedel av fastigheten omfattats av prickmark som innebär att ytan inte får bebyggas. Ägaren anser att det är en enorm inskränkning av äganderätten som inte har kommunicerats med ägaren i förväg samt saknar motivering. Ägaren anser att det är ett odemokratiskt förfarande samt oskäligt att förstöra stora värden för en privatperson på detta sätt. Ägaren anser att prickmarken ska tas bort eller radikalt minskas. Detta för att framtida bebyggelse kan planeras och anpassas till topografin och miljön på bästa sätt.

Principen för kostnadsfördelning baseras på nyttan av förbättringen och då nyttan för en avstyckad del inte inträder förrän avstyckning sker motsätter vi oss utredningens förslag. Vi föreslår istället att betalningstidpunkten för gatukostnadsersättningen faller ut först när eventuell avstyckning sker och inte av någon annan anledning tex inte vid en angiven sista tidpunkt eller överlåtelse.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Den prickade marken på fastigheten följer naturvärdesinventeringen för att skydda naturvärdena kopplade till äldre ek och tall samt de arter som lever på och av dom. Förekomsten av dessa element ger upphov till variation och mångformighet som är en förutsättning för biologisk mångfald. Områdets tydliga och ställvis höga tall- och ekvärden är beroende av omgivande landskap och bidrar till en fungerande spridningsbiologi för många arter.

Vid en avvägning mellan det enskilda intresse av att fritt kunna disponera sin fastighet och de allmänna intressena av att värna den biologiska mångfalden, naturmiljön och områdets karaktär bedömer planenheten att de allmänna intressena väger tyngre. I planförslaget har den prickade marken anpassats till möjligheten att stycka fastigheten. Planenheten bedömer att fastigheten kan styckas och att byggrätten går att nyttja.

29. Ägaren till fastigheten Bo 1:654 har synpunkter på att stora delar av området norr om huvudbyggnaden är prickmarkerad vilket ägaren anser vara omotiverat. Ägaren

menar att prickmarkeringen således skall tas bort in sin helhet. Skälen till detta är att det prickmarkerade område inte var markerat i samrådsförslaget samt att merparten av detta prickmarkerade område är berg i dagen vilket motiverar varför detta område inte ska prickmarkeras.

Planenhetens kommentar. Den prickade marken på fastigheten består av berg i dagen i högre terräng. För att värna om områdets karaktär, landskapsbild och naturmiljö omfattas området av prickad mark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. På så vis anpassas ny bebyggelse till befintliga naturförutsättningar och fyllnads- och schaktarbeten kan minimeras.

Vid en avvägning mellan det enskilda intresse av att fritt kunna disponera sin fastighet och de allmänna intressena av att värna områdets karaktär, landskapsbild och naturmiljö bedömer planenheten att de allmänna intressena väger tyngre. Planheten bedömer att det är möjligt att bygga ut enligt den byggrätt som detaljplanen möjliggör.

- 30. Ägarna till fastigheten Bo 1:655** har synpunkter på att prickmarken har utökats på fastigheten. I gällande detaljplanplan och i samrådsförslaget omfattas inte fastigheten av någon prickmark på baksidan, men i granskningsförslaget så omfattas cirka 20% av fastigheten av prickmark. Ägarna tycker att det inte är korrekt samt märkligt.

Planenhetens kommentar. Den prickade marken på fastigheten består av berg i dagen i högre terräng. För att värna om områdets karaktär, landskapsbild och naturmiljö omfattas området av prickad mark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. På så vis anpassas ny bebyggelse till befintliga naturförutsättningar och fyllnads- och schaktarbeten kan minimeras.

Vid en avvägning mellan det enskilda intresse av att fritt kunna disponera sin fastighet och de allmänna intressena av att värna områdets karaktär, landskapsbild och naturmiljö bedömer planenheten att de allmänna intressena väger tyngre. Planheten bedömer att det är möjligt att bygga ut enligt den byggrätt som detaljplanen möjliggör.

- 31. Ägarna till fastigheten Bo 1:696** har inkommit med en gemensam synpunkt tillsammans med ägarna till fastigheten Bo 1:697. Ägarna har synpunkter på befintlig cykelbana längs med Galärvägen och menar att sedan den anlades har ägarna haft problem med infarterna till respektive fastighet. Ägarna menar att höjdskillnaden mellan vägen och cykelbanan innebär problem för vissa fordon och framförallt då släpvagn tillkopplas. Ägarna menar att kommunen måste säkerställa att infarterna till fastigheterna fungerar för alla vanligt förekommande fordon på samma sätt som innan utbyggnaden av cykelbanan.

Enligt planförslaget ska Galärvägen och Drabantvägen byggas ihop vilket ägarna anser är en dålig lösning då det kommer att leda betydligt mer trafik till Galärvägen. Efter att Boo gårds förskola byggdes har trafiken på Galärvägen redan ökat och ägarna menar att det kommer att öka ännu mer i framtiden i och med tillkommande bebyggelse inom detaljplanen för Mjölkudden samt utbyggnaden av Boo gårds skola. Ägarna föreslår att sammankopplingen av de två vägarna inte ska genomföras

vilket innebär att trafiken kan spridas jämnar mellan Drabantvägen, Galärvägen och Boo Kapellväg.

Planenhetens kommentar. Planförslaget reglerar inte utformningen av cykelbanan. Synpunkten vidarebefordras till projektledare som hanterar genomförandet av detaljplanen.

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) vilken ligger till grund för projekteringen av vägarna inom området. Då sydöstra Boo planeras för permanentboende med större och fler byggrätter bedöms det som viktigt att också vägarna anpassas för permanentboende och en ökad trafikintensitet. Detta innebär en högre vägstandard och förbättrad trafiksäkerhet och ökad framkomlighet. Sammankopplingen av Galärvägen och Drabantvägen är viktig för att skapa bättre silning genom området vilket ökar framkomligheten på vägarna och minskar risken för köbildning.

32. Ägarna till fastigheten Bo 1:697 har inkommit med en gemensam synpunkt tillsammans med ägarna till fastigheten Bo 1:696 samt en egen skrivelse.

I den gemensamma skrivelsen har ägarna har synpunkter på befintlig cykelbana längs med Galärvägen och menar att sedan den anlades har ägarna haft problem med infarterna till respektive fastighet. Ägarna menar att höjdskillnaden mellan vägen och cykelbanan innebär problem för vissa fordon och framförallt då släpvagn tillkopplas. Ägarna menar att kommunen måste säkerställa att infarterna till fastigheterna fungerar för alla vanligt förekommande fordon på samma sätt som innan utbyggnaden av cykelbanan.

I den gemensamma skrivelse anser ägarna att sammankopplingen av Galärvägen och Drabantvägen är en dålig lösning då det kommer att ledas betydligt mer trafik till Galärvägen. Efter att Boo gårds förskola byggdes har trafiken på Galärvägen redan ökat och ägarna menar att det kommer att öka ännu mer i framtiden i och med tillkommande bebyggelse inom detaljplanen för Mjölkudden samt utbyggnaden av Boo gårds skola. Ägarna föreslår att sammankopplingen av de två vägarna inte ska genomföras vilket innebär att trafiken kan spridas jämnar mellan Drabantvägen, Galärvägen och Boo Kapellväg.

Vidare anser ägarna det nya planförslaget är betydligt bättre än tidigare förslag då föreslagna åtgärder har reducerats vilket innebär lägre gatukostnader. Dock anser ägarna att det inte finns något behov av förändringar då området idag har vägar som gör att boende kan ta sig till och från deras fastighet på ett trafiksäkert sätt samt att befintlig vägbelysning fungerar bra, fastigheterna har redan byggrätter för villabebyggelse, kommunalt VA och fungerande dagvattenhantering. Ägarna ser inte hur Nacka Kommun har kunnat visa att fastighetsägarna har någon mernytta av föreslagna förändringar.

Om Nacka kommun väljer att gå vidare med detaljplanen anser ägarna att räcket mellan cykelbanan och väg på Galärvägen och Jungmansvägen ska tas bort. Räcket förfular området och behov av det saknas. Ägarna har inte sett denna lösning någon annanstans och ser inte något motiv till varför den ska finnas på just denna vägsträcka.

Ägarna föreslår att prickmarken mot gata ska ändras från 6 meter till 4,5 meter då det finns en stor yta mellan cykelbanan och kvartersmark. Detta för att kunna möjliggöra till exempel attefallshus mellan befintlig bebyggelse och cykelbanan.

Ägarna anser att Galärvägen endast behöver ha standarden av en lokalgata för att hantera den lokala trafikens i området. Då kommunen föreslår en sammankoppling av Galärvägen och drabantvägen med ökad trafik samt kommunala verksamheter förstår ägarna att vägen kan behöver breddas men anser att det inte ska bekostas av fastighetsägarna inom detaljplanen för Galärvägen. Den ökade standarden bör istället betalas av Nacka kommun.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Planförslaget reglerar inte utformningen av befintligt räcke eller cykelbanan. Synpunkten vidarebefordras till projektledare som hanterar genomförandet av detaljplanen.

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) vilken ligger till grund för projekteringen av vägarna inom området. Då sydöstra Boo planeras för permanentboende med större och fler byggrätter bedöms det som viktigt att också vägarna anpassas för permanentboende och en ökad trafikintensitet. Detta innebär en högre vägstandard och förbättrad trafiksäkerhet och ökad framkomlighet. Sammankopplingen av Galärvägen och Drabantvägen är viktig för att skapa bättre silning genom området vilket ökar framkomligheten på vägarna och minskar risken för köbildning.

Byggnader ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats gata med hänsyn till trafiksäkerhet, möjlighet att anordna biluppställningsplats, områdets karaktär och landskapsbild. Det gäller även om hela utrymmet längs med Galärvägen inte utgörs av en väg. I avvägning mellan de allmänna intressena av trafiksäkerhet, områdets karaktär och landskapsbild och fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt förfoga över sin fastighet bedömer planenheten att de allmänna intressena väger tyngre.

- 33. Ägaren till fastigheten Bo 1:768** framför synpunkter gällande återuppförande av komplementbyggnad vid skada eller brand vilket får både ekonomiska och rättsliga konsekvenser för enskilda fastighetsägare. Det behöver därför i detaljplanen vara mycket tydligt vad som gäller.

Med hänvisning till planbeskrivningen och planbestämmelsen angående komplementbyggnaders utformning menar ägaren att kommunen medvetet åsamkar fastighetsägare skada genom att inte låta fastighetsägare återuppföra en lagligt uppförd byggnad som skadats eller brunnit ner. Som förslaget är utformat gäller det både äldre byggnader som finns kvar och kanske genomgått omfattande och kostsamma renoveringar samt komplementbyggnader av senare slag, inklusive nybyggda friggebodar eller attefallshus som uppförts med stöd av nuvarande byggrätt. Utöver det rättsligt ingrepp mot den enskilde att inte få återuppföra förlorad egendom ställs kommunen inför att ersätta skadeståndsanspråk för förlorad byggrätt om bygglov nekas för ett återuppförande (Plan- och bygglag (2010:900 14 kap, 5 §).

Ägaren föreslår att lagligt uppförda byggnader alltid får återuppföras vid brand eller skada. Ägaren föreslår att kommunen tar fram en konsekvensbeskrivning och tydliggör rätten till ersättning samt tydliggöra skälen till regeländringen.

Planenhetens kommentar. Om arean och/eller höjden för befintliga lagligt uppförda komplementbyggnader överskrids eller om komplementbyggnaden är placerad på prickmark utgör bestämmelserna inget hinder mot att dessa står kvar. Däremot kan det innebära att byggnaden inte får byggas till eller återuppföras vid skada eller brand. Vid ny bebyggelse av komplementbyggnader regleras placering och utformning med hänsyn till trafiksäkerhet, möjlighet att anordna biluppställningsplats, områdets karaktär och landskapsbild samt påverkan på omkringliggande fastigheter.

I avvägning mellan de allmänna intressena trafiksäkerhet, områdets karaktär och landskapsbild och fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt förfoga över sig fastighet bedömer planenheten att de allmänna intressena väger tyngre.

34. Ägaren till fastigheten Bo 1:769 har inkommit med den gemensamma skrivelsen angående gatukostnader med synpunkter som även omfattar trafiksäkerhet.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken "Återkommande synpunkter" ovan. För kommentar angående trafiksäkerhet se punkt 2 under rubriken "Återkommande synpunkter" ovan.

35. Ägaren till Bo 1:775 är positiva till att korsprickad mark har lagts till på fastigheten. Däremot innebär regeln om att komplementbyggnad ska placeras två meter från fastighetsgräns att det inte är möjligt att bygga ett garage med plats för två bilar, förutom om denna placeras framför huset och hela vägen till husfasad. Detta skulle vara en väldigt olämplig placering som skulle innebära att två rum i huset skulle få sina fönster igenbyggda samtidigt som huset skulle få en ytterst liten markplätt öppen yta framför sig. Ägarna önskar behålla den nuvarande korsprickade marken eftersom det är en lämplig plats att ha en bod på för till exempel cyklar eller möjligtvis ett skärmtak, vilket skulle kunna vara ett alternativ till ett garage. Samtidigt önskar ägarna att ytterligare ett stycke mark väster om huset korsprickas. Det skulle möjliggöra byggnation av ett normalstort garage i framtiden.

Ägarna tycker att det är positivt att naturvärdena i planen skyddas och noterar att knappt 50% av ytan som tidigare fick bebyggas på fastigheten fått skyddsbestämmelsen "n1" sedan samrådet. Ägarna anser att utformningen av n1-bestämmelsen är bra de skyddet satts till 0,3 m i stamdiameter med syfte att skydda de stora träden. Ägarna tror att ett mindre mått på stamdiameter, till exempel 0,15 meter, skulle vara kontraproduktivt för tillväxten av nya träd då många fastighetsägare relativt tidigt skulle behöva ta ställning till om de ville ta ner unga träd eller behålla dem för evigt. Ägarna önskar därför att den nuvarande n1-bestämmelsen förblir oförändrad inför antagandet.

Planenhetens kommentar: För kuperade fastigheter där det är svårt att lösa angöring har fastigheter kompletterats med en begränsad yta plusmark (marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnad) i fastighetsgräns mot gata. Det innebär att komplementbyggnader kan placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata istället för 6 meter. För fastigheten har befintligt uthus bekräftats samt att ytterligare en yta har lagts till i plankartan för att möjliggöra uppförandet av ett garage enligt fastighetsägarens önskemål. Bestämmelsen n₁ är oförändrad sedan granskning.

- 36. Ägarna till fastigheten Bo 1:777** anser att de fortsatt ska få behålla rätten till att nyttja del av fastigheten Bo 1:608 för befintlig in-/utfart i enlighet med rättighet i existerande officialservitut.

I det underlag som har presenterats för ägarna efter kontakt med kommunen och lantmäterienheten framgår att den del av fastigheten Bo 1:608 som nyttjas för in-/utfart utgör väg och inte park enligt bifogad förrättningskartan.

Ägarna menar att slutsats att fastigheten skulle sakna ett officialservitut för väg avseende det aktuella området är felaktig och någon grund för sådan slutsats saknas. Slutsatsen att fastigheten endast skulle ha rätt att använda aktuellt område som allmänplats-park, överensstämmer dessutom inte med den förrättningskarta som lantmäterienheten hänvisar till i utredning avseende fastigheten 1:546. Av denna förrättningskarta framgår tydligt att nu aktuell del av fastigheten 1:608 utgör allmänplats väg. Ägarna utgår från att det också är denna förrättningskarta som har legat till grund för det intyg som vägförening signerade i samband med bygglovsansökan gällande fastigheten och dess nuvarande in-/utfart.

Om Nacka kommun alltså vidhåller ståndpunkten att det saknas en rättighet att nyttja Bo 1:608 för befintlig in-/utfart till Fastigheten, menar vi att kommunen på nytt bör beakta de enorma konsekvenser detta skulle få för fastigheten i fråga, och ställa dessa i proportion till den marginella inverkan på det allmänna intresset som en fortsatt rätt att behålla in-/utfarten dess nuvarande form skulle ha.

Om in-/utfarten inte får vara kvar skulle tillgängligheten till fastigheten försämrats enormt då huset ligger på en höjd. Garaget som finns i husets bottenvåning skulle inte gå att nyttja. Det innebär vidare att all logistik till och från fastigheten blir ohållbar, då ägarna tvingas bära matkassar, väskor och dylikt i kraftig uppförbacke. Det skulle även bli praktiskt omöjligt för släktingar och vänner med funktionsnedsättning att besöka fastigheten. Med två små barn är ägarna helt

beroende av en fastighet där huset kan nås med bil. I praktiken skulle således beslutet att ta bort vår nuvarande infart, innebära att ägarna tvingas flytta.

Ägarna förstår att aktuell sträcka är värdefull för att underlätta rörelse mellan Husarvägen och Kornettvägen och för att ta sig vidare till verkliga naturområden. Den bild som målas upp i samrådsredogörelsen av att vår in-/utfart i dagsläget ”skär igenom” en del som skulle vara viktig ur rekreations-hänseende, anser ägarna dock är missvisande och överensstämmande inte med verkligheten. Stråket går tätt in på villor och ägarna har svårt att se hur denna korta sträcka tätt mellan husen skulle fylla ett rekreationssyfte som kommunen talar om. Ägarna menar vidare att in-/utfart inte på något sätt hindrar allmänhetens möjlighet att nyttja passagen för att ta sig vidare till andra naturstråk. Ägarna menar att det med mycket enkla åtgärder går att skapa en lösning där såväl allmänhetens behov av att kunna ta sig till kringliggande naturområden såväl som fastighetens behov av befintlig in-/utfart kan tillgodoses. Förslagsvis kan nuvarande kantstenar på in-/utfarten plockas bort, och en markering/skylt sätts upp som tydliggör att det rör sig om allmän mark/passage.

Beaktande bör även tas till den mycket begränsade trafiken in- och ut från fastigheten samt till den mycket begränsade sträcka som påverkar 1:608 (cirka 10 meter). Hänsyn bör även tas till det faktum att fastigheten nedanför Bo 1:775 har ett officiälservitut för utfart på del av sträckan mellan Kornettvägen och Drabantvägen, det existerar således inte någon ”obruten naturkedja” som vår in-/utfart stör.

Planenhetens kommentar. Naturområdet mellan Kornettvägen och Husarvägen är ett värdefullt stråk för allmänheten ur natur- och rekreationssynpunkt. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att en enskild tillfartsväg skär igenom detta område. Den allmänna tillgången till rekreativstråket bedöms väga tyngre än den enskilda fastighetsägarens önskemål om att behålla befintlig utfart. Ytan från Kornettvägen till Husarvägen kvarstår därför som allmän plats natur.

Enligt gällande byggnadsplan B99 är det aktuella området utlagt som allmänplats park vilket innebär att fastigheten Bo 1:777 har rätt att använda området som allmänplats park. Markanvändningen park är däremot inte förenligt med angöring och det finns därför inget officiälservitut för angöring på kommunens mark.

Enligt byggnadsplanen B99 omfattas marken där fastigheten angör idag av markanvändningen allmän plats park. Det är den streckad linjen som skiljer mellan markanvändningen allmän plats park och allmänplats gata.

För kuperade fastigheter där det är svårt att lösa angöring har fastigheter kompletterats med en begränsad yta plusmark (marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnad) i fastighetsgräns mot gata. Det innebär att komplementbyggnader kan placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata istället för 6 meter.

37. Ägaren till fastigheten Bo 1:793 har synpunkter gällande släntintrång på fastigheten. Ägaren anser att det ska tas bort och ifrågasätter behovet av släntintrånget då vägen inte ska breddas.

Planenhetens kommentar. Syftet med markreservatet för slänt för fastigheten Bo 1:793 är att möjliggöra för en mötesplats. Husarvägen planeras inte att breddas. Släntintrånget behövs för att vägen ska uppnå erforderlig standard vilket innebär att minde delar av privata fastigheter i vissa lägen används för att skapa mötesplatser. Kommunens mål är att göra dessa intrång så små som möjligt. Om släntintrång krävs kommer detta att ersättas på lämpligt sätt.

- 38. Ägarna till fastigheten Bo 1:796** har synpunkter gällande gatukostnader samt står bakom den gemensamma skrivelsen gällande gatukostnader med synpunkter som även omfattar trafiksäkerhet.

Ägarna anser att det inte är lätt att få någon rätsida på allt det som står att läsa i handlingarna från kommunen. Ägarna är dock glada över att kommunen har kommit på att de som redan har betalat för vägarna ska kompenseras för det. Ägarna förstår dock inte varför kommunen har ändrat fördelningsområde i förhållande till detaljplanen. För att fördelningen ska bli skälig och rättvis vill ägarna bara bära kostnader för åtgärderna i området för detaljplanen Galärvägen.

Att planområdet råkar ha skola, fotbollsplaner och en förskola som innebär mycket trafik som inte är lokala bilister anse ägaren inte ska belasta fastighetsägarna kostnadsmissigt. Att vissa vägar måste breddas och göras till uppsamlingsgator är något som kommunen bör stå för.

Ägarna menar att kommunen inte redovisar vad som ingår i de olika kostnadsunderlagen vilket gör det omöjligt att veta om det är skäligt, rimligt och rättvist. Om ägarna ska kunna granska förslaget måste det vara möjligt att se hela beräkningen av gatukostnader. Även de kostnadsminskningar som har gjorts när kommunen har tagit bort vissa delar i det ursprungliga förslaget.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 39. Ägarna till fastigheten Bo 1:810** undrar om släntintrånget på fastigheten behöver vara så stort som 49 kvm? Ägarna önskar ha en dialog för att komma fram till en bra lösning för vägen och möjligheten att nyttja tomten.

Planenhetens kommentar. Vägarna är idag grusvägar och i stort behov av upprustning. Detaljplanen föreslår kommunalt huvudmannskap, vilket innebär att kommunen ansvarar för vägens underhåll och drift. Därmed behöver standarden höjas med vissa krav på framkomlighet. På denna fastighet behövs släntintrånget för att utryckningsfordon, sopbilar, snöplog med mera ska kunna vända. Vad gäller en alternativ placering av släntintrång är det inte lämpliga på grund av befintlig vägs utformning. Kommunens mål är att göra dessa intrång så små som möjligt. Om släntintrång krävs kommer detta att ersättas på lämpligt sätt.

- 40. Ägarna till fastigheten Bo 1:928** har synpunkter gällande gatukostnader och den ökade byggrätten som detaljplanen medger. Ägarna menar att värdet av den utökade byggrätten för de fastigheter som redan har färdiga byggnader på fastigheten många

gångar är begränsade på grund av topografi och avstånd mellan byggnader och gränser. Ägarna föreslår därför att övervåning på komplementbyggnad tillåts i hela planområdet och att nockhöjden tillåts vara 7,5 meter. Detta möjliggör att bostad kan uppföras ovan garage. Vidare föreslår ägarna att den prickade mark väster om komplementbyggnad på fastigheten reduceras till två meter från väg för att möjliggöra utbyggnad åt väster vilket är det mest naturliga med hänsyn till topografi och utbredning av garageuppfart och parkering på fastigheten.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Utformning, nockhöjd och placering av komplementbyggnader ska ske med hänsyn till trafiksäkerhet, möjlighet att anordna biluppställningsplats, områdets karaktär och landskapsbild samt för att minska påverkan på omkringliggande fastigheter. I avvägning mellan de allmänna intressena trafiksäkerhet, områdets karaktär och landskapsbild och fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt förfoga över sig fastighet bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

41. Ägarna till fastigheten Bo 1:1035 har synpunkter gällande Jungmansvägens sträckning, släntintrång samt skydd av vegetation.

Ägarna anser att planförslaget bör revideras för att i större utsträckning nyttja kommunal mark för att minska den kraftiga påverkan på fastigheten och skyddad vegetation. Ägarna menar planförslaget och sträckning av Jungmansvägen med släntintrång medför ett orimligt och onödigt stort intrång på fastigheten. Ägarna menar att det är möjligt att nyttja kommunal mark öster om vägen. Detta medför ett mindre intrång på fastighetens samt att flertalet stora ekar som idag är skyddade i detaljplanen kan bevaras. Vidare menar ägarna att det finns ingen skäl原因 anledning att nyttja privata fastigheter till infrastruktur när det finns kommunal mark direkt anslutande tillgänglig.

I enlighet med det egendomsskydd som följer av RF 2 kap. 15 § och artikel 1 i Europakonventionens första tilläggsprotokoll (TP 1–1), så har kommunen en skyldighet att uttryckligen ta ställning till enskilda fastighetsägares egendomsintressen i frågor om tvångsåtgärder, där släntintrång beskrivs som ett sådant. Någon individuell bedömning har inte gjorts för fastigheten.

Vidare anser ägarna att de två befintliga anlagda infarterna till fastigheten ska säkerställas och göras tillgängliga i planen så att fastigheten kan bibehålla sin funktion. Släntintrånget vid den övre uppfarten bör ersättas med en kantmur då lutningen annars skulle innebära en utsträckt slänt och påverka en stor yta.

Ägarna anser att bevarandet av ädellövträd, främst ekar, bör prioriteras högre än att bibehålla befintlig sträckning av vägen. Ägarna saknar underlag som visar på att ekarna inte påverkas av släntintrånget.

Då kommunen här väljer att inte genomföra en gångväg så föreligger inte längre ett behov av släntintrång på fastigheten. Då kommunen äger mark öster om vägen

finns det förutsättningar att i en framtid etablera gångväg där. Att i en separat projektering senare anlägga gångväg, utöka vägkropp för att stödja gångbana på den plats släntintrång nu är ritat, kan anses vara minst lika krävande som att rita om gångväg till östra sidan bilvägen, vilket då, i detta läge skulle kunna genomföras utan släntintrång då mark redan finns i kommunens ägo där.

Planenhetens kommentar: Planenhetens bedömning är att de släntintrång som föreslås på fastigheten är nödvändiga ur ett allmänt intresse för att säkerställa trafiksäkerhet och dagvattenhantering. Planenheten bedömer vidare att intrången inte innebär en sådan olägenheten för fastigheten att lämpligheten som bostadsfastighet påverkas. I avvägning mellan det allmänna intresset av trafiksäkerhet och dagvattenhantering och fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt förfoga över sig fastighet bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

För att bedöma hur ekarna påverkas har ekarna mätts in. Planenheten bedömer att släntintrånget som föreslås på fastigheten kan påverka ekarna men genom att vidta skyddsåtgärder i genomförandeskedet kan påverkan minskas och ekarna bevaras. Vilka åtgärder som kan behöva vidtas utreds och bedöms i genomförandeskedet och regleras inte i detaljplan. Synpunkten vidarebefordras till projektledare som hanterar genomförandet av detaljplanen. Förslagna markinlösen och släntintrång kvarstår.

Inför granskningen har gångbanan längs med Jungmansvägen utgått ur genomförandeskedet för att minska kostnaderna vid utbyggnad och upprustning av vägar inom planområdet. Boo skola med intilliggande förskolor och idrottsanläggningar är dock en viktig målpunkt i området. Längs Jungmansvägen föreslås därför fortfarande släntintrång i detaljplanen för att möjliggöra att gångbana kan byggas ut på sikt för att kunna skapa trygga och säkra skolvägar.

Antalet infarter regleras inte i detaljplan. Det finns inte heller något utfartsförbud på den aktuella sträckan. Frågan hanteras vid projektering, synpunkten vidarebefordrats till projektledare för genomförandet av detaljplanen.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

42. **Ägarna till fastigheten Bo 1:11** motsätter sig släntintrång då de inte behövs. Dagens vägbredd innebär att mötande trafik måste samarbeta vilket innebär lägre hastigheter. Ägaren föreslår mötesplatser istället. Baggensvägen, Drabantvägen och Ankarvägen är inte en genomfartsväg och beräknad trafik är överskattad. Ägarna anser att trottoarer inte är nödvändiga i området. Ägarna menar att området är mycket uppskattat för promenader för familjer, gamla, unga, barn som ska lära sig och cykla och folk som går med barnvagn. Ägaren anser att redovisningen av Galärvägen och exploateringen ovan fastigheten Bo 1:11 är omöjlig att bilda sig en uppfattning om. Den föreslagna bebyggelsen är för hög och tät för området med stor påverkan på trafiken. Avverkning av befintliga naturområden kommer att påverka området negativt. Ägarna anser att befintliga grönområden ska bevaras utan tillrättalagda lekparkar. Området karaktäriseras av valet av gatubelysning. Ägarna menar att vald belysning är till nackdel för området. Ägarna efterfrågar

upphandlingen av upprustning av vägarna och menar att det är en oacceptabel kostnad.

Planenhetens kommentar Angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

Fastigheten ingår inte i detaljplanen för Galärvägen och omfattas således inte av något släntintrång som regleras i detaljplanen för Galärvägen. Vad gäller exploateringen ovan fastigheten och avverkning av befintligt naturområde tolkar planenheten att ägarna syftar till fastigheten Bo 1:335 och hänvisar till detaljplanen för Mjölkudden.

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) vilken ligger till grund för projekteringen av vägarna inom området. Då sydöstra Boo planeras för permanentboende med större och fler byggrätter bedöms det som viktigt att också vägarna anpassas för permanentboende och en ökad trafikintensitet. Detta innebär en högre vägstandard och förbättrad trafiksäkerhet och ökad framkomlighet.

43. Ägarna till fastigheten Bo 1:247 anser att en förbindelse mellan Galärvägen och Lotsvägen behövs. Ägaren menar att det tidvis under vintertid är omöjligt ta sig från tomten på Baggensvägen 31 samt från cirka 15 andra tomter ut till Boovägen, Sockenvägen eller Gustavsviksvägen. Om en förbindelse öppnas på ängen mellan Galärvägen och Lotsvägen, där det nu är promenadväg, går det att köra från området vid Lotsvägen utan att passera någon av de mycket branta backarna Drabantvägsbacken mot Boovägen, Baggensvägsbacken mot Gustavsvik, Lotsvägsbacken mot Kapellvägen, Baggensvägsbacken mot Boo Gård.

På områdeskartor för detaljplanen framgår inte tydligt om det är tänkt att fortsättningsvis endast ha gångväg mellan Galärvägen-Lotsvägen eller om det öppnas en bilväg. Ägarna menar att det senare alternativet måste tillgodoses. Ägaren anser att dessa backar är tidvis på vintern helt oframkomliga och menar att räddningstjänsten måste kunna komma fram i området.

Planenhetens kommentar. Ytan mellan Galärvägen och Lotsvägen är planlagd som parkmark. Ytan är viktigt ur rekreationssynpunkt och för att hantera dagvatten. Planförslaget innebär att det fortsättningsvis kommer att vara en gångbana mellan Galärvägen och Lotsvägen.

Vad gäller framkomlighet på Baggensvägen ingår vägen i detaljplanen för Mjölkudden. Synpunkten vidarebefordras till projektledare som hanterar genomförandet av detaljplanen.

44. Ägaren till fastigheten Bo 1:516 motsätter sig den höga gatukostnaden anser att avgiften ska minska för fastigheten men att ingen avgift alls är att föredra.

Fastighetens utfart ligger i en korsning med skymd sikt och för att köra in på infarten på vinterväglag måste fastighetsägaren backa ner och ta fart genom korsningen. Ägaren anser att trafiksäkerheten brister och att bilarna kör fort på vägen och i korsningen där barn går. Ägaren menar att det låter från bilar som kommer på vägen i backen vilket gör det svårt att sova om nätterna. Ägaren menar att vägen redan har flyttats närmre fastigheten. Ägaren påpekar även att ägaren själv har fått sanda vägen och att det ibland saknas sand.

Planenhetens kommentar. Synpunkter gällande gatukostnader se punkt 1 under rubriken återkommande synpunkter. Angående trafiksäkerhet se punkt 3 under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

Fastigheten ingår inte i detaljplanen för Galärvägen, planenheten hänvisar till detaljplanen för Mjölkkuddens granskningsutlåtande

- 45. Ägaren till fastigheten Bo 26:2** har synpunkter gällande motionsspåret och vill att spåret ska gå under elledningen för att spara träd och för att spåret då går i mitten av grönområdet. Vidare anser ägarna att det är värdefullt att bevara så mycket naturlig natur som möjligt. Allt behöver inte vara anlagt. Det är bra för djur och den biologiska mångfalden. Det gör också så att fastighetsägarna inte behöver stå för onödiga kostnader som de inte önskar. Det är viktigt att tänka på att många fastighetsägare under rådande pandemi kan drabbas av minskade inkomster av olika skäl. Därför kommunen ta det i beaktande så att fastighetsägare har möjlighet att bo kvar. I övrigt vidhåller ägarna tidigare lämnade synpunkter angående detaljplanen.

Planenhetens kommentar. Motionsslingan har tagits bort ur planförslaget vilket minskar gatukostnaderna vid utbyggnad och upprustning av vägar inom planområdet. Planförslaget hindrar dock inte ett framtida genomförande av en motionsslinga då det är förenligt med markanvändningen natur.

Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

- 46. Ägaren till fastigheten Bo 1:660** har synpunkter angående gatukostnadsutredningen, dagvatten, trafiksäkerhet, alternativ placering av ytan för hämtning och lämning samt parkeringsplatser vid förskolan, släntintrång och områdets karaktär. Ägaren bifogar och hänvisar till tidigare synpunkt från samrådsskedet.

Ägaren framför att det finns problem med dagvatten på fastigheten. Fastigheten påverkas framförallt av de dagvatten som kommer norr om fastigheten då det inte kan ledas vidare på grund av att det saknas ett dike söder om Galärvägen. Ägaren menar att diket togs bort då förskolan byggdes ut och föreslår att det uppförs ett nytt dike söder om Galärvägen då kommunen är skyldig att åtgärda omhändertagande av dagvatten på förskolans fastighet. Ägaren efterfrågar bestämmelser för att hantera dagvatten och menar att dagvatten på respektive fastighet inte ska innebära problem för andra fastigheter.

Ägaren hänvisar till tidigare synpunkt under samrådsskedet med föreslagen dagvattenlösning vid förskolans fastighet. I tidigare förslag föreslår ägare uppförandet av en klimatanpassad dagvattenanläggning på ytan framför förskolan. Genom att flytta ytan för hämtning och lämning från förskolans fastighet frigörs den hårdgjorda marken och tillsammans med befintlig mark framför förskolan kan en tillräckligt stor yta för att anlägga en klimatanpassad dagvattenanläggning med grön mark, träd och buskar skapas vilket bidrar till att förskolan anpassas till områdets karaktär. Förskolan på Galärvägen har placerats på ”grön mark” som tidigare haft stor betydelse för att ta emot dagvatten och binda vatten under lång tid. Det är viktigt att återskapa en grönstruktur på förskolans fastighet framförallt med vegetation som suger upp vatten.

Ägaren anser att ytan för hämtning och lämning vid förskolan är problematisk ur trafiksäkerhetssynpunkt då det resulterar i en U-sväng över Galärvägen. Ägaren anser att det är viktigt att det blir en gångbana på den norra sidan av Galärvägen för att slippa gå i körbanan. Dock ser ägaren fortsatta problem då det riskerar att bli trångt i korsningen Galärvägen/ Roddarvägen med många trafikrörelser i höga hastigheter tillsammans med fotgängare. Ägaren hänvisar till tidigare synpunkt under samrådsskedet med föreslagen lösning som innebär att ytan för hämtning och lämning flyttas till den allmänna platsen på fastigheten Bo 1:608 för ett bättre flöde och organiserad trafikrörelse.

Ägaren har synpunkter gällande släntintrång och ifrågasätter behovet av släntintrång på fastigheten. Ägaren uttrycker oro för hur häcken på fastigheten kommer att påverkas då den idag fungerar som ett skydd mot trafik, ljud och insyn. Ägaren menar att det finns ytor på den södra sidan av Galärvägen som kan omfattas av släntintrång istället.

För att bevara områdets landskapsbild och värdefulla vegetation ifrågasätter ägaren ytan för spontanidrott och menar att ett utegym inte är förenligt med områdets karaktär. Istället föreslår ägaren att det blir en äng för spontanlek. Vidare önskar ägaren att de japanska körsbärsträden ska bytas ut då de inte hör till områdets karaktär samt att de inte trivs på platsen.

Då en trottoar planeras på den norra sidan av Galärvägen undrar ägaren vad som händer med befintliga ledningar, så som vatten och avlopp och undrar om det ska grävas upp vilket ägaren menar kan innebära en fördyrning vid upprustning av vägarna.

Planenhetens kommentar: För kommentar angående gatukostnader se punkt 1 under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Dagvatten från kvartermark bör i möjligaste mån fördröjas och infiltreras lokalt på enskilda fastigheter eller i samverkan mellan fastigheter. För att möjliggöra infiltration och underlätta omhändertagande av dagvatten föreslås en bestämmelse i plankartan om att maximalt 50% av fastighetens areal får hårdgöras vid nybyggnation och tillbyggnation med till exempel takytor, asfalt eller annat tätt material. Planbestämmelsen gör att dagvatten från fastighetsmark i möjligaste mån kan fördröjas och infiltreras i samband med tillbyggnation

och nybyggnation på fastigheterna. Inför utbyggnaden av vägar kommer en översyn av projekteringen att genomföras, frågor om dagvatten kan då följas upp. Synpunkten gällande dagvatten har vidarebefordrats till projektledare för genomförande av detaljplanen.

I planförslaget föreslås en ny gångbana på den norra sidan av Galärvägen på sträckan mellan förskolan och Drabantvägen. Den nya gångbanan ansluter till befintlig gång- och cykelbana på den södra sidan av Galärvägen via två övergångsställen, ett vid förskolan och ett vid korsningen Galärvägen/ Roddarvägen. Gångbanan bedöms öka trafiksäkerheten och bidra till säkra och trygga skolvägar i området. Förskolans parkering och ytan för hämtning och lämning bedöms fungera och inga ändringar föreslås vad gäller alternativa placeringar av dessa ytor.

Syftet med markreservatet för slänt för fastigheten Bo 1:660 är att möjliggöra för en gångbana. Släntintrånget behövs för att vägen ska uppnå erforderlig standard vilket innebär att mindre delar av privata fastigheter i vissa lägen används för att skapa mötesplatser. Kommunens mål är att göra dessa intrång så små som möjligt. Om släntintrång krävs kommer detta att ersättas på lämpligt sätt. På fastigheten Bo 1:660 omfattar släntintrånget två kvadratmeter i den sydvästra delen av fastigheten, påverkan på fastigheten bedöms vara begränsad.

Inom markanvändningen park i plankartan möjliggörs uppförandet av exempelvis ett utegym men det planeras inte för något utegym i området. Vad gäller befintliga körsbärsträd som önskas bytas ut regleras inte det i detaljplan.

När gatorna byggs om kan det innebära att ledningar behöver ledas om eller anpassas till de nya förutsättningarna. Hur ledningarna ska hanteras utreds vid projektering.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Utfartsförbudet längs med Boovägen på fastigheten Bo 1:258 har justerats och omfattar inte längre den norra fastighetsgränsen mot Dalkarlsvägen.
- Förskolans byggrätt har justerats och delats upp mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad. Justeringen innebär att byggrätten minskar från 1600 kvadratmeter byggnadsarea (vilket motsvarar 3200 kvadratmeter bruttoarea då byggnaden får uppföras i två våningar) till 2300 kvadratmeter bruttoarea.
- Den begränsade ytan plusmark (marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnad) för de kuperade fastigheterna längs med Kornettvägen har justerats för att underlätta angöring till dessa fastigheter.
- Justeringar har gjorts i plankartan för att rätta till felaktigheter.
- Redaktionella justeringar och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Felicia Liabäck Löwstett
Planarkitekt