



Alternativ 1

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2018-11-08

Dnr KFKS 2011/225-214

Projekt 9420

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen i sydöstra Boo, Nacka kommun, alternativ 1

Planenheten november 2018

Sammanfattning

Samråd om detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen pågick under tiden 10 juni till 31 augusti 2015, parallellt med samråd för förslag till gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen. Fastighetsägarna och övriga berörda kallades till ett samrådsmöte i form av "öppet hus" i Boo gårds skola den 15 juni 2015. Samrådsmötet hölls i samband med samrådsmöte om förslag till gatukostnadsutredning för Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Under samrådstiden inkom 73 fastighetsägare med synpunkter, varav 69 äger fastigheter inom planområdet. Därutöver inkom remissinstanser och nämnder med synpunkter. Synpunkterna har i huvudsak omfattat fördelningen av kostnader, dagvattenhantering och områden med översvämningsrisk, vägstandard, skydd av träd och vegetation, föreslagna avstyckningar samt förtätningar med parhus, radhus och flerbostadshus.

En grupp boende i området förordade en generellt lägre förtätningsgrad medan boenden/mindre byggaktörer förordade en högre förtätning på en eller flera fastigheter. På grund av försenad detaljprojektering av gator, vatten och avlopp samt även senare inkomna önskemål om förtätning, även efter samrådstiden, har lång tid förflutit från samrådet. Detta har inneburit att lämpligheten av förtätningen har behövt studerats igen. Planenhetens bedömning är att ett nytt samråd behöver genomföras med två alternativa planförslag där berörda fastighetsägare får möjlighet att ta del av och ge synpunkter på två omarbetade planförslag, ett alternativ 1 med lägre förtätning och ett alternativ 2 med högre förtätning. I denna samrådsredogörelse bemöts inkomna synpunkter utifrån att alternativ 1 med högre förtätning genomförs.

Efter samrådstiden har planförslaget med tillhörande handlingar bearbetats bland annat har bebyggelse på i planprogrammet utpekade grönområden tagits bort, exploatering inom bebyggelseområden har justerats med en lägre förtätning, förslag till styckningar har reviderats, reglering av andel hårdgjord yta och utjämningsmagasin för exploateringar har

införts, VA-system från LTA-system till blandsystem av självfall och LTA har införts samt slänt- och markintrång på privata fastigheter har justerats.

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

Innehållsförteckning

Bakgrund	3
Samrådet	4
Inkomna synpunkter	4
Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter	5
Vanliga synpunkter och planenhetens kommentarer	5
Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter	9
Inkomna synpunkter från föreningar och företag	14
Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet	17
Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet	39
Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet efter samrådstiden	40

Bakgrund

Detaljplaneprogram för sydöstra Boo, antaget av Kommunstyrelsen 2012, utgör underlag för detaljplaneringen. Förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen i Boo har upprättats utifrån dessa förutsättningar. Området är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp, som i allt större utsträckning bebos permanent. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av permanentbostäder, bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt att rusta upp vägnätet samtidigt som områdets landskapsbild och värdefull vegetation bevaras samt dagvatten tas om hand.

Vägar och övrig allmän plats inom området ska rustas upp. Kommunen ska vara huvudman och ansvara för utbyggnad, framtida skötsel och underhåll. Förslag till gatukostnadsutredning har upprättats.

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

På grund av försenad detaljprojektering av gator, vatten och avlopp samt dagvattenhantering och framförda önskemål om förtätning, översyn av fördelningsområden för gatukostnader med mera, har lång tid förflutit sedan samrådet. Efter samrådstiden har ytterligare synpunkter kommit in beträffande förtätning av bostadsbebyggelsen. Ett flertal synpunkter och önskemål innebär stora förändringar inom delar av detaljplaneförslaget. Detta har inneburit att lämpligheten av de olika förtätningarna och konsekvenserna av dessa har studerats. Ett nytt samråd (samråd 2) krävs för att berörda fastighetsägare ska ges möjlighet att få ta del av och ge synpunkter på det nu omarbetade planförslaget.

Samrådet

Samråd om detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen pågick under tiden 10 juni till 31 augusti 2015 (8 veckor) parallellt med samrådet för förslag till gatukostnadsutredning. Planhandlingarna har under samrådstitiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och Nacka Forum. De har även publicerats på kommunens hemsida.

Fastighetsägarna och övriga berörda kallades till ett samrådsmöte i form av ”öppet hus” i Boo gårds skola den 15 juni 2015. Samrådsmötet behandlade både förslag till detaljplan och gatukostnadsutredning. Totalt deltog ett hundratal privatpersoner samt representanter från föreningar, konsulter och kommunen.

Under samrådsmötet gavs tillfälle för berörda fastighetsägare och övriga att ställa frågor om och lämna skriftliga synpunkter på de presenterade förslagen till detaljplan och gatukostnadsutredning. Alla skriftligt inlämnade synpunkter har diarieförts på ärendet för detaljplanen och de båda samrådsredogörelserna för detaljplan och gatukostnadsutredning ska därför läsas tillsammans. Detaljplanens samrådsredogörelse (detta dokument) innehåller endast de synpunkter eller delar av synpunkter som är relaterade till detaljplanen. Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter på gatukostnadsutredningen redovisas i exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Gustavsvik (Dnr KFKS 2014/824-258).

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Bromma Stockholm Airport
- Fortum Värme
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Luftfartsverket
- Markenheten, Nacka kommun
- Naturvårdsverket
- Södertörns Brandförsvarsförbund
- Vattenfall Eldistribution AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Boo Miljö- och Naturvänner
- Fritidsnämnden
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Länsstyrelsen
- Nacka Miljövårdsråd
- Natur- och trafiknämnden
- Naturskyddsföreningen Nacka
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen
- Utbildningsnämnden

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

I det här avsnittet besvaras först generella och återkommande synpunkter, därefter följer planenhetens kommentarer på synpunkterna var och en för sig.

Under samrådtiden pågick även samråd om förslag till gatukostnadsutredning för Dalvägen-Gustavsviksvägen. Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter på gatukostnadsutredningen redovisas i särskild samrådsredogörelse.

Vanliga synpunkter och planenhetens kommentarer

Synpunkter i vissa frågor återkommer många gånger och nedan ges ett generellt svar på sådana frågeställningar.

Avstyckning

Ett trettiotal fastighetsägare har lämnat in synpunkter som rör avstyckningar. Den vanligaste synpunkten, som cirka tio fastighetsägare lämnat in, är att de inte önskar stycka sin fastighet. Ungefär lika många fastighetsägare har lämnat in önskemål om att få stycka sin fastighet, för några omöjliggörs detta av föreslagna skyddsbestämmelser i planförslaget (prickmark och trafikbuller). Vanligt förekommande är även synpunkter från fastighetsägare som önskar stycka sin fastighet, men inte i överensstämmelse med illustrationsplan. Ett flertal fastighetsägare har lämnat in andra förslag på hur deras fastigheter kan styckas. Några av dessa vill ha fler styckningslotter än i illustrationsplan, och några vill bygga parhus, radhus eller flerbostadshus på styckningslotten eller tillsammans med grannfastigheten. Ett fåtal fastighetsägare påpekar att förslaget i illustrationsplan är ogenomförbart, men tar inte ställning till om de vill stycka eller inte.

Fastighetsägare är också oroliga för om de inte har möjlighet att bo kvar med anledning av de kostnader som avstyckningarna medför på grund av gatu-, vatten- och avloppskostnaderna.

Planenhetens kommentar: Ingen fastighetsägare kommer att tvingas stycka sin fastighet mot sin vilja. Det är fastighetsägaren själv som initierar en eventuell avstyckning.

Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten i en förrättning.

Ett annat vanligt missförstånd är att föreslagna avstyckningar i illustrationsplanen är reglerade i detaljplanen. Illustrationsplanen är endast ett förslag, eller en idé om hur området kan utvecklas. Det är i samband med förrättningen som de nya fastighetsgränserna fastställs. I några få fall är det fastighetsägare som vill kunna stycka sina fastigheter, men där skyddsbestämmelser på grund av bland annat skyddsvärd mark och vegetation eller de topografiska förhållandena som omöjliggör en lämplig fastighetsbildning, se vidare i avsnitt Skydd av vegetation.

Angående betalning av gatukostnader hänvisas till exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Gustavsvik.

”Förutom att en avstyckning ska stämma överens med detaljplanen och dess bestämmelser prövas även att både den nya fastigheten och den kvarvarande delen av fastigheten uppfyller fastighetsbildningslagens lämplighetskrav. För bostadsfastigheter gäller till exempel att

fastigheten ska få en lämplig utformning samt att den ska få tillfredställande tillgång till vatten, avlopp och väg inom den egna fastigheten eller med stöd av en rättighet på någon annan fastighet.” Därutöver måste ett lämpligt omhändertagande av dagvattnet klaras. Vilka gatukostnader som styckningslotterna står för redovisas i exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Förtätning

Flera fastighetsägare har lämnat in synpunkter om förtätning i form av avstyckning för villor, parhus, radhus och flerbostadshus.

De som motsätter sig förtätningen använder argument som att områdets karaktär kommer att gå förlorad och att fastigheter bör inte vara mindre än 1300-1500 kvm. Andra argument är att ett högt hus framför det befintliga påverkar närmiljön negativt och att det är viktigt att bevara befintlig karaktär istället för att förtäta.

Några fastighetsägare anser att planförslaget och dess förtätning strider mot kommunens detaljplaneprogram, Gustavsviks fastighetsägarförenings och enskilda fastighetsägares önskemål. De anser att bebyggelse av grupphus har stor påverkan på områdets karaktär och förändrar den egna fastighetens närmiljö, då det för vissa fastigheter innebär att istället för att angränsa till ett naturmarksområde så bebyggs detta med grupphus eller flerbostadshus.

Synpunkter framförs om att planförslaget innebär att landskapsbild och värdefull vegetation inte kommer att tillvaratas och att planen därmed motverkar de syften som kommunen angivit i förutsättningarna för planen.

Planenhetens kommentar:

Planförslaget är baserat på detaljplanprogrammet för sydöstra Boo, där området längs Gustavsviksvägen/Dalvägen och del av Storsvängen och Malmbrinken är utpekad för tätare bebyggelse. Syftet med radhus och flerbostadshus är att möjliggöra för större bostadsvariation i området, vilket även minskar gatukostnaderna. Den något tätare bebyggelsen föreslås främst utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen, som får goda kollektivtrafiklägen samt inom trafikbulerstörda delar i norr mot Värmdöleden.

Planenheten har noga gått igenom alla förslag på exploateringar som inkommit. Detta har inneburit att några förtättningsförslag bedömts olämpliga. Detta bland annat mot bakgrund av detaljplaneprogrammets förutsättningar. Inom vissa föreslagna förtätningar har exploateringsgraden minskats på grund av topografi, vegetation, dagvattensituationen och med hänsynstagande till angränsande bebyggelse.

Skydd av vegetation

Synpunkter framförs på planbestämmelser avseende skydd för mark och vegetation, vilka saknar saklig grund och det yrkas 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.

Några fastighetsägare tycker att det föreslagna vegetationsskyddet är värdefullt för närmiljön.

Planenhetens kommentar: För landskapsbilden och närmiljön är det värdefullt att mark och vegetation kan bevaras. Särskild skyddsvärd mark och vegetation har skyddsbestämmelse n1.

Dagvatten

Planförslaget kommer medföra problem med avrinning med översvämning som följd. Det finns oro för dagvattenavrinningen på grund av att stora ytor i naturområdet förlorar sin absorberande förmåga.

Planenhetens kommentar: Det är viktigt att så stor del som möjligt av dagvattnet tas om hand inom respektive fastighet. För att detta ska fungera ställs krav i detaljplanen, på varje fastighetsägare, att minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras, för fördröjning av dagvatten i samband med nybyggnation. För exploatering av flerbostadshus, radhus eller verksamheter gäller att utjämningsmagasin ska anläggas.

Trafik och buller

Synpunkter framförs om att stora delar av området redan störs av buller och Dalvägen som genomfartsgata påverkar situationen negativt på grund av ökad trafik, högre hastigheter och ökade bullernivåer. Farthinder och hastighetsbegränsning på 30 km/h kan motverka detta.

Öppningen mellan Söderled och Kornettvägen tillför mer trafik i området.

Bullerskydd mot Värmdöleden ska byggas. Detta bör bekostas av kommunen eller Trafikverket.

Planenhetens kommentar: Förutsättningen för en god kollektivtrafikförsörjning med bussar är att Gustavsviksvägen och Dalvägen sammanbinds med Boovägen. Eventuell hastighetsbegränsning och trafik hinder regleras inte i detaljplanen. Frågan får behandlas av Natur- och trafiknämnden.

Kornettvägen föreslås att byggas samman med Söderled och kompletteras med en gångbana. Den nya förbindelsen ger kortare resvägar samt ökad standard för gående och cyklister med trygga och säkra skolvägar.

En planbestämmelse föreslås i detaljplanen om att bullerskärm får uppföras på bullerstörda fastigheter utmed Värmdöleden (väg 222). Om bullerdämpande åtgärder på befintliga fastigheter krävs är det fastighetsägarna som får bekosta dem.

Planerade flerbostadshus och verksamhetslokaler mot Värmdöleden kommer att förbättra situationen för söder om liggande fastigheter, genom att fungera som bullerskydd.

Gatustandard

Många fastighetsägare har synpunkter på gatustandarden, som anses vara för hög. Breddning och asfaltering av samtliga vägar är onödigt. Den höga standarden leder också till för höga gatukostnader. Åtgärder som föreslås är enkelriktade gator, smalare bussgata, använda befintligt dike, gång- och cykelväg endast på ena sidan av Dalvägen.

Planenhetens kommentar:

Vid planläggning av ett område har kommunen skyldighet att, med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet, se till att en godtagbar standard uppnås. Föreslagen gatustandard följer ortens sed inom denna typ av förnyelseområde.

Angående gatustandardens påverkan på gatukostnaderna, hänvisas till exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Huvudmannaskap

Frågan om fortsatt enskilt huvudmannaskap respektive kommunalt huvudmannaskap och frågan om skattefinansiering av gatukostnaderna har tagits upp.

Planenhetens kommentar:

Enligt av kommunstyrelsen beslutat detaljplaneprogram förutsätts att gator och övrig allmän plats ska ha kommunalt huvudmannaskap. Kommunalt huvudmannaskap har bestämts i detaljplanen som en administrativ bestämmelse. Enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 6§) ska kommunen vara huvudman för allmänna platser om inte särskilda skäl finns. För planområdet bedöms särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap enligt PBL saknas. Beträffande huvudmannaskapets påverkan på gatukostnaderna, hänvisas till exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Fritidsnämnden i Nacka kommun** ställer sig positiva till planförslaget, då det skapar möjlighet för boende med god tillgång till natur och rekreation. Nämnden föreslår att möjligheterna att utveckla lekplatsen vid Dalvägen till en spontanidrottsplats och ett eventuellt framtida utomhusgym utreds. Nämnden förespråkar även en offentlig toalett med god belysning på platsen, bland annat i syfte att göra den mer attraktiv för flickor.

Planenhetens kommentar. Östra parken, vid Dalvägen, utformas för att bli en aktivitetspark för alla åldrar med fokus på äldre barn och ungdomar. Det finns för närvarande inte budgeterat för att tillskapa utegym eller offentlig toalett inom ramen för projektet. Ett av syftena med upprustningen av de allmänna platserna och anläggningarna är bland annat att förbättra belysningen.

2. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.
3. **Utbildningsnämnden** anser att det är nödvändigt att planlägga området med en förskola på grund av att efterfrågan på förskoleplatser kommer att öka i området. Nämnden påpekar att förskoleplatser ska erbjudas i barnens närområde enligt skollagen och att förslaget till detaljplan uppfyller skollagens krav.

Planenhetens kommentar. En förskola föreslås inom planområdet, söder om Dalvägen.

4. **Länsstyrelsen** delar planenhetens uppfattning att detaljplaneförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen anser att skyddsavståndet till Värmdöleden på 25 meter inte är tillräckligt om inte ytterligare åtgärder vidtas. För bostadsbebyggelse, liksom skolor och kontor inom 30 meter från Värmdöledens väggkant behöver även följande åtgärder säkerställas i planbestämmelser; fasader i obrännbart material eller lägst brandteknisk klass EI30, glas i lägst brandteknisk klass EW30, friskluftsintag riktade bort från vägen och utrymningsvägar riktade bort från vägen. Länsstyrelsen anser även att kommunen bör ta ställning till om ytterligare skyddsåtgärder behöver vidtas.

Länsstyrelsen anser vidare att kommunen till nästa planskede bör motivera om kommunen bedömer att marken är lämplig för planerad bebyggelse med hänsyn till risken för ras, skred och sättningar samt vad kommunen baserar denna motivering på. Det bör även framgå om de geotekniska förhållandena innebär att det föreligger behov av restriktioner eller riskreducerande åtgärder. Även förändringar i klimatet med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer bör beaktas.

Länsstyrelsen bedömer att upplevelsen av gravfältsmiljön inte kommer att skadas i nämnvärd grad av de planerade flerbostadshusen men att de kommer påverka hur tillgängligheten upplevs till natur- och fornlämningsmiljön från Bergbrinken. Detta, menar Länsstyrelsen, gäller främst naturområdet, då fornlämningarna även kan nås från andra håll. Vidare menar Länsstyrelsen att flerbostadshusen även kommer påverka utsikten från höjdplatån. Slutningen med naturmark som berörs av nybyggnationen kräver enligt Länsstyrelsen en arkeologisk utredning.

Länsstyrelsen anser att ”det krävs arkeologisk utredning av de områden där ny bebyggelse, nya vägsträckningar samt där nya parker anläggs.” Länsstyrelsen bedömer att miljön kring Gustavsviks gård inte kommer att påverkas i högre utsträckning av planförslaget. Länsstyrelsen påpekar även att kommunens bedömning att området saknar bebyggelse med särskilda kulturvärden inte motiveras. Länsstyrelsen påpekar att området med fornlämningar, som berörs direkt av denna husbyggnation, är ett av de områden som kräver arkeologisk utredning.

Länsstyrelsen anser att kommunen vid bygglovsgivning bör ta hänsyn till risken för översvämning av låglänta områden med dålig ytavrinning. Utöver detta anser Länsstyrelsen att det tydligare bör framgå vem som bekostar bulleråtgärder på befintliga fastigheter.

Länsstyrelsen påpekar även att var och ett av de fem kartbladen i detaljplanen skulle kunna innehålla en översiktlig kartbild för hela området, där den aktuella delkartan ritas ut, i syfte att skapa bättre förståelse och överblick över hur de fem delkartorna hänger ihop.

Planenhetens kommentar. Avstämning med Södertörns brandförsvarsförbund har gjorts avseende skyddsavståndet till Värmdöleden. Brandförsvarsförbundet har gjort bedömningen att 25 meter är tillräckligt, då terrängen består av en svacka närmast Värmdöleden, som avslutas med ett brant höjdparti mot den föreslagna bebyggelsen. Ett avkörande fordon bedöms inte kunna nå fram till den föreslagna bebyggelsen. Plankartan har kompletterats med planbestämmelser avseende riskåtgärder.

En översiktlig geoteknisk bedömning har gjorts avseende lämpligheten för planerad bebyggelse, vilket har resulterat i att det inte finns någon risk för ras, skred och sättningar.

De planerade flerbostadshusen vid Bergbrinken i anslutning till fornlämningsområdet har utgått från förslaget, eftersom bland annat strider mot programförutsättningarna.

En arkeologisk utredning har tagits fram för de områden där ny bebyggelse, nya vägsträckningar och där nya parker anläggs. Inga nya fynd har påträffats inom dessa områden.

Om bulleråtgärder på befintliga fastigheter är aktuellt, är det fastighetsägarna som får bekostas dessa. Planbeskrivningen har kompletterats med den informationen.

Kartbladen har kompletterats med en översiktlig kartbild.

5. **Markenheten i Nacka kommun** har inga synpunkter på förslaget.
6. **Trafikverket** anser att avståndet mellan beläggningskant och byggnad bör vara minst 35 m. Vidare påpekar Trafikverket att det är viktigt att kommunen säkerställer befintliga vägområdesgränser till väg 222 och att inte befintligt vägområde planläggs. Exempelvis går naturmarken väldigt nära väg 222 i planförslagets norra hörn vid Evedalsvägen. Trafikverket förutsätter att kommunen inhämtar en bedömning från Länsstyrelsen vad gäller risk och säkerhet med avseende på bland annat farligt gods. Vidare anser Trafikverket att nuvarande och framtida (prognos år 2030) bullersituation ska redovisas. Trafikverket förutsätter att inga krav kommer att ställas på Trafikverket gällande bullerdämpande åtgärder till följd av kommunens planer. Verket anser även att planförslaget måste tydliggöra om åtgärder längs med väg 222 krävs för planens genomförande samt/eller att föreslagna bulleråtgärder säkerställer att bullret från väg 222 omhändertas. Trafikverket har ingen möjlighet att bekosta bullerdämpande åtgärder till följd av planen. Om bullerskärm utmed väg 222 krävs ska avtal upprättas mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar ansvar och genomförande samt att detta tecknas innan planen antas. Trafikverket menar att det är av största vikt att planen inte medför risk för eventuella framtida restriktioner för väg 222. Trafikverket anser att resultatet av den åtgärdsvalsstudie (Åtgärdsvalsstudie för Boo) som för tillfället bedrivs gemensamt av kommunen, Trafikverket och Trafikförvaltningen bör inväntas och förtydligas inför kommande skede. I övrigt menar Trafikverket att ett arrendavtal ska tecknas med Trafikverket angående återvinningsstationen som planeras på Trafikverkets fastigheter Backeböl 1:44 och 1:45. Detta avtal ska tecknas innan planens genomförande.

Planenhetens kommentar. Avstämning med Södertörns brandförsvarsförbund har gjorts avseende skyddsavståndet till Värmdöleden. Brandförsvarsförbundet har gjort bedömningen att 25 meter är tillräckligt, då terrängen består av en svacka närmast Värmdöleden som sedan avslutas med ett brant höjdparti mot den föreslagna bebyggelsen. Ett avkörande fordon bedöms inte kunna nå fram till den föreslagna bebyggelsen.

Detaljplanens planområdesgräns ligger utanför vägområdet och vägområdet avses inte planläggas. Trafikverkets vägområdesgräns påverkas inte av detaljplanen.

Nuvarande och framtida (prognos år 2030) bullersituation har beaktats i bullerutredningen för planområdet.

Om bulleråtgärder på befintliga fastigheter är aktuella, är det fastighetsägarna som får bekosta dessa, vilket framgår i planbeskrivningen.

Åtgärdsvalsstudien för Boo har tagits i beaktande i detaljplanen, genom att säkra utrymme för ett framtida busskörfält utmed väg 222.

Kommunen avser att teckna avtal med Trafikverket om återvinningsstationen.

7. **Natur- och trafiknämnden** påpekar att parkeringsbehovet och parkerings-situationen i området bör förtydligas och att det behövs en djupare analys kring behovet av parkeringsplatser vid förskolan. Bakgrunden till detta är att säkra framkomligheten och motverka ett ineffektivt markutnyttjande.

Nämnden föreslår att trafiksäkerheten bör studeras vidare på grund av att förtätningen innebär ökad belastning på vägnätet. Fokus bör ligga på att utforma vägar så att hastighetsbegränsning efterlevs och skapa säkra vägar till den planerade förskolan. Motivet till detta är att motverka försämrad framkomlighet, försämrad trafiksäkerhet och upplevelse av otrygghet.

Vidare påpekas att lokalgatornas bredd, 4,5 m, är för smalt för att en bil och en sopbil ska kunna mötas och att detta innebär begränsad framkomlighet speciellt vintertid. Gång- och cykelbanan längs Dalvägen anses hålla den lägsta acceptabla standarden enligt Nackas cykelstrategi. Övriga gångbanor anses också vara aningen smala med en bredd på 1,75-2,0 meter. Nämnden framför att det innebär försämrad framkomlighet för oskyddade trafikanter speciellt vintertid om det inte finns tillräckligt med sidoområden för snöuppläggning.

Nämnden anser att konsekvenserna att tillkommande småhusbebyggelse och verksamhetslokaler inte har utretts i detalj, vilket innebär att planerad bebyggelse inom naturmark kan påverka landskapsbilden, kulturmiljön och spridningsmöjligheterna för växter och djur. Tillkommande fastigheter och byggnaders utformning och placering bör anpassas till eventuell befintlig värdefull natur- och kulturmiljö. En mer detaljerad inventering av djur- och växtliv bör utföras samt närheten till fornlämningarna och eventuella krav på hänsyn till dessa utredas.

Nämnden framför tankar om att byggtrafiken i området kan komma att bli mycket omfattande på grund av att bygglov kan sökas direkt när planen vunnit laga kraft och att detta kan innebära framkomlighetsproblem och olägenheter för boende och entreprenörer. Det anses också finnas en risk för att tidplanen för kommunens entreprenad inte kan hållas med följderna att kostnaderna ökar samt att anslutningen av enskilda fastigheter till kommunalt VA fördröjs. Ett förslag om att lägga in fördröjd genomförandetid i planen presenteras tillsammans med en idé att samordna arbetet så att den nya vägen över Dalkarlsängen kan användas i samband med utbyggnaden av vägar alternativt utreda en provisorisk väganslutning i det fall tidplanen för vägen försenas.

Vidare anser nämnden att det är olämpligt att placera ett flerbostadshus i fastighetsgräns mot dagvattendammen på grund av att det kan försvåra byggnationen och driften av denna samt att den kan utgöra en olägenhet för närboende på grund av eventuell dålig lukt. Klagomål kan innebära eventuellt merarbete för driften och därmed ökande driftskostnader. Översvämningsrisker samt risk för fuktskador på intilliggande byggnader inte är utrett.

Fortsättningsvis menar nämnden att en fördjupad utredning krävs för att säkerställa dammens funktion och eventuella risker den medför, bebyggelse i fastighetsgränsen

ska undvikas, kvartersmarken mot dagvattendammen bör prickas samt att inga balkonger eller altaner tillhörande bostäder får byggas inom kommunens mark. Markförstärkningar runt dammen kan komma att krävas för servicefordons framkomlighet, fordonen ska också ha fri rörlighet över och intill vattenytan. Grundläggningar, anläggningar och ytor som krävs för bostadsbyggnader ska kunna uppföras och skötas inom kvartersmarken, byggnaderna får inte vara beroende av mark eller markförstärkningar inom kommunal mark. Ytor för avvattning av uppgrävda massor måste finnas och dessa får ej riskera att medföra olägenheter för närboende.

Ett förslag till en alternativ bestämmelse gällande dagvattenhantering inom fastighet har inlämnats med anledningen att planens nuvarande föreslagna bestämmelse anses vara för oflexibel. Det önskas också ett förtydligande i planbestämmelserna om vilken referenshöjd som använts i bestämmelsen om att byggnader ska utformas och utföras så att de inte skadas av naturligt översvämmande vatten. Avslutningsvis upplyser nämnden om risken att de kommunala vattenledningarna blir för underdimensionerade för verksamhetslokalerna mot Värmdöleden på grund att det i nuläget är oklart vilka verksamheter som blir aktuella.

Planenhetens kommentar. I samband med utbyggnaden ska kommunens beslutade parkeringspolicy följas.

Planförslaget bedöms medge en god säkerhet och framkomlighet.

Gatu- och körbanebredder följer ”ortens sed”. Gång- och cykelvägars bredd bedöms bli acceptabel från trafiksäkerhetsynpunkt.

Bebyggelsen inom naturmarksområdena har tagits bort.

Enskilda värdefulla träd och sammanhängande naturmarksområden på kvartersmark föreslås skyddas och bevaras genom särskilda skyddsbestämmelser i planen.

En arkeologisk utredning har utförts i samråd med Länsstyrelsen.

En fördröjd genomförandetid om 3 år har införts på plankartan och i planbeskrivningen, i syfte att bygga ut vägar, vatten och avlopp innan enskilt byggande kan påbörjas.

Flerbostadshusens läge har justerats med en förflyttning från fastighetsgränsen från dammen, till ett östligare läge. I det justerade förslaget har kvartersmark prickats av mot dagvattendammen. Planen medger inte några bostadsbalkonger eller altaner på kommunens mark.

Planbestämmelsen har förtydligats med referenshöjd.

Planförslaget styr inte vilken typ av verksamhet det blir.

8. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** påpekar att det saknas traktnamn, teckenförklaring, datum för upprättande och orienterande koordinater i grundkartan. Ett förtydligande av fastighetsbeteckningarna önskas och det påpekas att det på kartan finns svarta prickar som det inte finns någon förklaring till och att dessa bör tas bort.

I plankartan önskar myndigheten ändring eller förtydligande av planbestämmelse d_2 på grund av att det inte går att avgöra vilken bestämmelse för minsta fastighetsstorlek som gäller om parhus inte ska byggas. Planbestämmelsen e_1 rörande utnyttjandegrad bör omformuleras och storleken på u_1 -området inom

fastigheten Backeböl 1:719 ifrågasätts på grund av att bestämmelsen påverkar fastigheten relativt mycket.

Myndigheten påpekar också att det i genomförandebeskrivningen bör framgå hur kommunen avser att behandla befintliga rättigheter inom planområdet som ej kommer att överensstämma med detaljplanen samt att gemensamhetsanläggningens upphävande bör nämnas, vem som ansvarar för att ansöka om upphävandet samt svarar för förrättningskostnad.

Vidare bör illustrationsplanen ses över eftersom den innehåller ett antal föreslagna avstyckningar, som med nuvarande planbestämmelser är väldigt oklara om de går att genomföra eller ej. Det bör också framgå tydligare att illustrationsplanen ej är bindande utan att det är planbestämmelserna som styr.

Planenhetens kommentar. Grundkartan har kompletterats. Illustrationsplanen har förtydligats.

Planbestämmelsen d₂ gällande parhus har utgått och e₁ har omformulerats i plankartan.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats beträffande befintliga rättigheter, upphävande av gemensamhetsanläggningar samt ansvar för ansökan och förrättningskostnad.

9. **Trafikförvaltningen** anser att det är positivt att Dalvägen byggs ut och ansluts till Boovägen eftersom det möjliggör genomgående busstrafik. Trafikförvaltningen vill delta i det fortsatta arbetet med utformningen av väg och busshållplatser samt lokalisering av busshållplatser och önskar att förvaltningens riktlinje Ribuss kan tillämpas för att göra kollektivtrafiken attraktiv. Förvaltningen påpekar också vikten av att tillgängliggöra gång- och cykelvägar till och från busshållplatser för alla samt att eventuella tillgänglighetsanpassningar av busshållplatser bör göras parallellt med utbyggnad av området.

Vidare anser förvaltningen att trafikbullerriktvärden från Infrastrukturpropositionen (1996/97:53) och Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller inomhus tillämpas. Förvaltningen menar också att det kan vara väsentligt att beakta risken för störningar från vibrationer från busstrafiken.

Planenhetens kommentar. I samband med projektering och utbyggnad kommer samråd att ske med trafikförvaltningen. Ribuss riktlinjer kommer därvid att beaktas.

Inkomna synpunkter från föreningar och företag

1. Boo Miljö- och Naturvänner säger sig efterlysa kopplingar till avgörande samband mellan de olika delområdena i detaljplanehandlingarna och menar att detaljplanen behöver sättas in i sitt sammanhang i det större programområdet.

Vidare menar de att det är en självklarhet att all naturmark i området ska inventeras innan exploatering. Föreningen anser även att större naturområden bör undantas

från exploatering. Slutligen menar föreningen att vattenparken är otillräcklig och att hela den öppna ängsmarken bör användas för en större park med öppna vattenytor. Föreningen anser att omarbetningar av planförslaget krävs för att de ska kunna godkänna det.

Planenhetens kommentar. Sambandet mellan de olika delområdena har åskådliggjorts och behandlats i detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo, antaget av kommunstyrelsen.

En skötselplan kommer att upprättas för naturmarksområdena i ett senare skede, där frågorna kommer att belysas. De större naturområdena undantas från exploatering. Vattenparkens storlek och kapacitet har särskilt utretts och har bedömts tillräcklig.

2. **The Fiction House AB och El & Scenteknik Svenska AB** som hyr en lokal på Backeböl 1:96, motsätter sig den föreslagna omklassificeringen av fastigheten, då denna omöjliggör deras verksamhet. Företaget yrkar på att klassificeringen ändras till B₂ och att verksamhet i markplan således tillåts. Vidare menar företaget att fastighetens utfart mot Gustavsviksvägen är en förutsättning för verksamheten och företaget motsätter sig därför det föreslagna förbudet mot sådana utfarter.

Planenhetens kommentar. Efter samrådet har fastighetsägaren lämnat in ett förslag på flerbostadsbebyggelse på fastigheten. Planenheten anser att förslaget på flerbostadsbebyggelse inte bedöms lämpligt med hänsyn till fastighetens topografiska förhållanden och att kunna bevara för landskapsbilden och närmiljön värdefull mark och vegetation samt kravet om att högst 50 % av en fastighet får hårdgöras. Detta med hänsyn till bland annat området och fastighetens dagvattensituation. Möjlighet till verksamhet i byggnaden medges i planförslaget.

3. **Nacka Miljövårdsråd** ställer sig positiva till att kommunalt vatten och avlopp byggs ut i området. Föreningen är tveksam till förändringen av områdets karaktär, och framför allt att grönområden minskas. Miljövårdsrådet anser att exploateringsgraden bör reduceras.

Miljövårdsrådet är tveksam till att exploatering föreslås i sankta områden och påpekar att hänsyn måste tas till 100-årsregn och förestående klimatförändringar. Vidare anser rådet att planering för allmänna ändamål som skolor, förskolor, lekplatser, återvinningsstationer, infartsparkeringar med mera inte gjorts i tillräckligt stor utsträckning. Föreningen befarar även att lakvatten från Boo-tippen kan förorena den planerade förskolans närliggande omgivning.

Föreningen anser att kommunen måste ställa krav på ekologiskt byggande för planerad exploatering. Vidare påpekar rådet att energieffektivitet, grönytefaktor, klimatpåverkan, transportbehov med mera bör beaktas och att möjligheterna att utnyttja solenergi, berg- och sjövärmvärme bör undersökas samt att dagvatten måste renas och tas om hand på ett miljövänligt sätt.

Planenhetens kommentar.

De större grönområdena ska bevaras som naturmark och undantas från exploatering.

I planen tas hänsyn till 100-årsregn. Inom områden där risk kan finnas för översvämning medges inte bostadshus, om inte särskilda åtgärder kan vidtas. Plats för skolor, återvinningsstation, allmän parkering och lekplatser för planområdets behov har reserverats i planförslaget. Dagvatten från Dalkarlsängen och före detta Bootippen kommer att renas innan det förs vidare via dikessystemet utmed Dalvägen till Baggensfjärden. För enskilt byggande finns inte, utöver gällande lagstiftning, möjlighet att detaljreglera ekologiskt byggande i detaljplanen.

4. **Naturskyddsföreningen Nacka** anser att en hållbarhetsanalys och en övergripande naturinventering bör genomföras. Vidare anser föreningen att naturvärden och ekologiska spridnings samband bör redovisas. Föreningen anser även att områden med stora översvämningrisker inte bör bebyggas. Naturskyddsföreningen anser att utrymmen för våtmarker och dagvattenanläggningar är för små i planförslaget och att de allmäntillgängliga skogsområdena bör lämnas obebyggda. Föreningen anser även att området söder om Oxbärsvägen har visat sig ha höga naturvärden med rödlistade arter och signalarter.

Planenhetens kommentar. De större naturområdena ska bevaras som naturmark och undantas från exploatering. En skötselplan kommer att upprättas för naturmarksområden i ett senare skede, där frågorna kommer att belysas.

I planen tas hänsyn till 100-årsregn. Inom områden där risk kan finnas för översvämning medges inte bostadshus, om inte särskilda åtgärder kan vidtas. Allt dagvatten ska fördröjas och renas innan det når Baggensfjärden.

5. **TeliaSonera Skanova Access AB** framför att de har flera markförlagda teleanläggningar samt luftledning och telestolpar inom hela detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova förutsätter att den part som initierar åtgärder som innebär flyttning eller skydd av Skanovas kablar också bekostar dessa.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar informationen.

6. **Vattenfall Eldistribution AB** har tagit del av samrådshandlingarna. Vattenfall har inga elanläggningar inom eller i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.
7. **Vattenföreningen Kransborren** påpekar att föreningen investerade i ny pump för några år sedan och att vattnet är av stort värde för härskande fastigheter. Föreningen önskar svar på vem som tar över ansvaret för drift och underhåll på föreningens anläggning samt vem som tar över ägandeskapet på fastigheten.

Planenhetens kommentar. I samband med utbyggnaden av Dalvägen och Gustavsviksvägen krävs bredare vägområden och plats för diken, varför det

bedömts att privata vattenledningar inte kan ligga kvar. Hela planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

1. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:109 har tillsammans med ägarna till Backeböl 1:768, 1:769 och 1:789** lämnat in en synpunkt angående planbestämmelser till skydd för vegetation på fastigheterna. Fastighetsägarna anser att dessa saknar saklig grund och yrkar på att de tas bort.

Planenhetens kommentar. För landskapsbilden och närmiljön är det värdefullt att mark och vegetation kan bevaras. Särskild skyddsvärd mark och vegetation har skyddsbestämmelse n₁. Se även avsnitt ”Skydd av vegetation”.

2. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:110** har inkommit med ett förslag till avstyckning av fastigheten.

Planenhetens kommentar. Planenheten har gjort bedömningen att fastigheten inte är lämplig att stycka, det finns dock inget i planbestämmelserna som hindrar den avstyckning som fastighetsägaren föreslår. Efter lagakraftvunnen detaljplan kan fastighetsägaren ansöka om avstyckning för att få prövat om det är möjligt att genomföra en avstyckning. Vid en förrättning ska även fastighetsbildningslagens lämplighetskrav uppfyllas. Se även avsnitt Avstyckning.

3. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:111** anser att bemötandet från kommunen varit undermåligt och att det varit svårt att få kontakt med kommunens tjänstemän. Fastighetsägaren påpekar även att många fastighetsägare kommer såga ned träd som är inritade i detaljplanen för att inte riskera att det planläggs för prickad mark på deras fastigheter. Fastighetsägaren undrar om kommunen övervägt enkelriktade gator i syfte att minimera gatukostnaderna. Fastighetsägaren har även inkommit med ett förslag på avstyckning och exploatering av radhus på tillkommande fastighet.

Planenhetens kommentar. Planenheten beklagar att fastighetsägaren upplevt svårigheter med att få kontakt med kommunens tjänstemän. Vad gäller fastighetsägare som sågar ned träd, se avsnitt Skydd av vegetation. Vad gäller enkelriktade gator, se avsnitt Gatustandard. Angående hur gatornas utformning påverkar gatukostnaderna hänvisas till exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen. Vad gäller förslag på radhusbebyggelse har planenheten gjort bedömningen att förslaget är inte är lämpligt. Se även avsnitt ”Förtätning”.

4. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:112** motsätter sig kommunens planer till förtätning i området på grund av att områdets karaktär kommer att gå förlorad samt att flertalet fastighetsägare inte kommer ha möjlighet att bo kvar med anledning av

kostnaderna som följer av planerade avstyckningar. Fastighetsägaren önskar att kommunen hittar ett annat område att exploatera.

Planenhetens kommentar. Planförslaget är baserat på detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo, där området längs Gustavsviksvägen/Dalvägen är utpekad för tätare bebyggelse. Se även avsnitt ”Förtätning”.

Angående betalning av gatukostnader hänvisas till exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen.

5. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:116** anser att utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt viss upprustning av vägarna i området behövs, men menar att utbyggnaden av lokalgatorna är allt för omfattande. Vidare anser den boende att bussgatorna bör kunna vara smalare än i planförslaget. Fastighetsägaren påpekar att det nuvarande planförslaget kommer medföra problem med avrinning. Vidare framförs att fastigheter i området inte bör vara mindre än 1300-1500 kvm för att inte förstöra den speciella karaktären i Gustavsvik. Fastighetsägaren är själv inte intresserad av att stycka sin fastighet enligt kommunens förslag.

Planenhetens kommentar. Lokalgatorna får motsvarande standard som andra likartade förnyelseområden enligt ortens sed. Bussgatan måste ha en viss bredd på körbanan för att SL ska trafikera den, se avsnitt Gatustandard. Vad gäller hur gatornas standard påverkar gatukostnaderna hänvisas till exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Vad gäller problem med avrinning hänvisas till avsnittet Dagvatten.

Fastighetstorlek kommer att regleras inom planområdet eftersom enligt de förtätningar som anges i beslutat detaljplaneprogram för sydöstra Boo. Se även avsnitt ”Förtätning”.

Detaljplanen möjliggör men är inte tvingande, vilket innebär att den som inte vill stycka sin fastighet inte heller måste göra det. Se även avsnitt ”Avstyckning”.

6. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:118** presenterar fyra förslag till utveckling av fastigheten. Fastighetsägaren påpekar att de träd som är skyddsmarkerade i planförslaget har avverkats för att det ska vara möjligt att utnyttja fastighetens byggrätt fullt ut.

Planenhetens kommentar. Planbestämmelserna i planförslaget möjliggör både enbostadshus och parhus på fastigheten. Radhus bedöms inte lämpligt på fastigheten. Se även avsnitten ”Avstyckning och Förtätning”. Angående vad som gäller för skyddsmarkerade träd som avverkats efter samrådet hänvisas till avsnittet ”Skydd av vegetation”.

Fastighetsägarens synpunkt angående gatukostnaderna besvaras i exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen.

7. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:122** önskar att detaljplanen medger aningen mindre fastighetstorlekar än i samrådsförslaget. Fastighetsägaren föreslår även att skyddsmarkering i plan för vegetation flyttas något mot fastighetsgränsen.

Planenhetens kommentar: För fastigheten har minsta fastighetstorlek 750 kvadratmeter för enbostadshus införts i planförslaget. Minsta fastighetstorlek för parhus är 550 kvadratmeter per bostadslägenhet. Radhus bedöms inte lämpligt med hänsyn till fastighetens topografiska förhållanden.

Även om stammarna enbart befinner sig på den nedre delen av fastigheten, behöver även marken under kronorna skyddas från schakt och fyllning för att undvika rotskador. Det bedöms därför inte vara lämpligt att minska skyddsmarkeringen. Se även avsnitt ”Skydd av vegetation”.

8. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:123** anser att gatukostnaderna blir för höga på grund av överstandard och att huvudmannskapet bör utredas. Dalvägen kommer att fungera som genomfartsled på grund av utbyggnaden och detta medför negativ miljöpåverkan. Vidare framförs även synpunkter på åtgärder gällande kollektivtrafik samt vägsäkerhet. De ifrågasätter föreslagen prickad mark.

Planenhetens kommentar: Gatustandarden i planförslaget är motsvarande standard som andra likartade förnyelseområden enligt ortens sed, se avsnitt ”Gatustandard”. Huvudmannskapet kommer inte att utredas ytterligare, se avsnitt ”Huvudmannskap”. Angående gatukostnadernas storlek och dess påverkan av gatornas standard samt frågan om huvudmannskap hänvisas till exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Angående kollektivtrafik och vägsäkerhet, se avsnitt ”Trafik och buller”.

För landskapsbilden och närmiljön är det värdefullt att mark och vegetation kan bevaras. Särskild skyddsvärd mark och vegetation har skyddsbestämmelse n₁. Se avsnitt ”Skydd av vegetation”.

9. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:145** vill att de två nordligaste ekarna på fastigheten ska undantas från skyddsbestämmelser då dessa hindrar fastighetens utvecklingsbarhet ifråga om nybyggnation. Fastighetsägaren anser att mervärdet av ekarna inte överväger bostadsvärdet på fastigheten och påpekar att fastigheten i första hand är avsedd för bostadshus.

Planenhetens kommentar: Befintliga träd bedöms inte förhindra ett lämpligt utnyttjande för bostadsändamål. För landskapsbilden och närmiljön är det värdefullt att mark och vegetation kan bevaras. Särskild skyddsvärd mark och vegetation har skyddsbestämmelse n₁. Se avsnitt ”Skydd av vegetation”.

10. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:373** vill sammanträffa med kommunens företrädare och reda ut oklarheter vad gäller stödmur, utfart och vatten- och avloppsnetets utbyggnad. Fastighetsägaren motsätter sig uppförandet av den mur som enligt förslaget ska uppföras längs fastighetens gräns mot Gustavsviksvägen, bland annat på grund av att den avskär tillfartsvägarna från Gustavsviksvägen. Fastighetsägaren påpekar att fastighetens gräns mot Backebölsvägen avskärmas av ett öppet dike och undrar hur denne ska få tillträde till sin fastighet om planen och föreslagen avstyckning genomförs. Fastighetsägaren vill att Gustavsviksvägen får en annan sträckning då den egna skadan anses vara oskäligt stor i förhållande till det

allmänintresse som ska tillgodoses. Fastighetsägaren föreslår en dragning väster om Branddammen.

Planenhetens kommentar. Efter samrådet har Gustavsvikvägen väster om fastigheten projekterats om. Vägen går dock fortfarande öster om Branddammen. Tillfart bedöms kunna ske från Gustavsviksvägen i fastighetens södra del.

11. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:46** anser att gatukostnaderna är för höga och vill att kommunen reducerar förbättringsåtgärderna av gatorna.

Planenhetens kommentar: Angående gatornas förbättringar hänvisas till avsnittet "Gatustandard". Angående storleken på kostnaderna hänvisas till exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen.

12. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:477** vill att planbestämmelsen om utnyttjandegrad på fastigheten ändras. Fastighetsägaren vill se ett bevakat övergångsställe på Gustavsviksvägen/Storsvängen vid viadukten där Värmdöleden går över Gustavsviksvägen. Vidare önskas att en bullervall uppförs som en förlängning av berget ut mot Storsvängens kurva. Fastighetsägaren menar att utformningen av denna utreds och att resultatet kommer att presenteras hösten 2015. Fastighetsägaren önskar att kommunen beaktar behovet av bullerskydd då industrifastigheten ut mot Värmdöleden utvecklas. Vidare ifrågasätter fastighetsägaren varför kommunen planerar att göra intrång på eller lösa in mark från fastigheterna längs med Aprilvägen för att bredda vägen då fastighetsägaren anser att denna breddning bör kunna göras åt andra hållet istället. Slutligen har fastighetsägaren lämnat in en komplettering till sin synpunkt där denne önskar att planbestämmelsen d_1 ändras till d_2 .

Planenhetens kommentar. Fastighetsägaren har tagit fram ett nytt bebyggelseförslag med en flerbostadshusbebyggelse, som bedöms kunna uppföras med beaktande av trafikbullersituationen. Planförslaget ändras för att ge möjlighet till utbyggnadsförslaget.

13. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:478** anser att kommunens information angående avstyckning av fastigheten är motsägelsefull. Fastighetsägaren vill inte stycka av sin fastighet och hävdar att planarkitekten under samrådet sagt att avstyckning inte är aktuell för fastigheten i fråga.

Planenhetens kommentar. Planenheten beklagar den motstridiga informationen. För fastigheten föreslås bestämmelsen d_1 vilket innebär att minsta tillåtna fastighetstorlek är 2000 kvadratmeter. Eftersom fastigheten är mindre än 4000 kvadratmeter går den inte att stycka.

14. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:480** är positiv till att kommunalt vatten och avlopp dras till området. Däremot motsätter sig fastighetsägaren anläggandet av bussgata, cykelvägar, lekparkar med mera.

Planenhetens kommentar: När ett område planeras för permanent bostadsbebyggelse så behöver kollektivtrafiken utökas och framkomligheten, trafiksäkerheten och lekytor anpassas till ett ökat antal boende.

15. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:482 och Backeböl 1:657** har varit i kontakt med kommunen och har inkommit med ritningar på föreslagna radhus som föreslås uppföras på Backeböl 1:482 samt ritningar på föreslagna flerbostadshus som föreslås uppföras på Backeböl 1:657.

Planenhetens kommentar: Förslag på radhusbebyggelse bedöms inte lämpligt på Backeböl 1:482 med hänsyn till fastighetens läge, fastighetens topografiska förhållanden samt att kunna bevara för landskapsbilden och närmiljön värdefull mark och vegetation. Särskild skyddsvärd mark och vegetation har skyddsbestämmelse n₁. Se avsnitt ”Skydd av vegetation”. Fastigheten bedöms avstyckningsbar för en friliggande villa.

Förslag på flerbostadshus på Backeböl 1:657 bedöms inte lämpligt med hänsyn till fastighetens topografiska förhållanden och att kunna bevara för landskapsbilden och närmiljön värdefull mark och vegetation samt kravet om att högst 50 % av en fastighet får hårdgöras. Detta med hänsyn till bland annat området och fastighetens dagvattensituation. Fastigheten bedöms avstyckningsbar för en friliggande villa.

16. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:485** påpekar att föreslagen avstyckning av fastigheten svårligen kan genomföras med hänsyn till parkeringsplats, åtkomst till befintligt hus och placering av LTA-pump.

Planenhetens kommentar: Illustrationsplanen är inte bindande. Se även avsnitt ”Avstyckning”.

17. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:488** informerar detaljerat om problem med dagvattenavrinning på fastigheten och uttrycker oro för försämrade förhållanden efter ombyggnad av vägområdet intill fastigheten. Fastighetsägaren påpekar också önskan om att avstycka fastigheten har inlämnats och att ägarna gärna skulle se att vägens profil justeras för att inte försämma utfartsmöjligheterna från fastigheten samt styckningslotten. Ägaren till fastigheten påpekar också att z-värden presenterade i vägprofilen och sektioneritningen inte stämmer överens.

Planenhetens kommentar: En dialog har förts med fastighetsägaren i frågan, detaljprojekteringen har ändrats till samråd 2. Se även avsnitt ”Dagvatten och Avstyckning”.

18. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:491** önskar att överklaga planen och vill inte stycka sin fastighet. Fastighetsägaren undrar om kommunen har övervägt enkelriktade gator och att använda befintligt dike för att hålla nere gatukostnaderna.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen Dalvägen-Gustavsviksvägen är ännu inte antagen. En överklagan kan göras efter det att beslut om antagande av planen har tillkännagivits.

Detaljplanen möjliggör, men är inte tvingande, vilket innebär att den som inte vill stycka sin fastighet inte heller måste göra det. Se även avsnitt ”Avstyckning”. Angående enkelriktade gator, se avsnittet ”Gatustandard”. Angående gatukostnadernas storlek hänvisas till exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen.

19. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:492** önskar en förklaring till vad markeringarna av träd i förslaget till detaljplan innebär. Fastighetsägaren undrar även om planförslaget påverkar dennes infart till fastigheten.

Planenhetens kommentar. För landskapsbilden och närmiljön är det värdefullt att mark och vegetation kan bevaras. Särskild skyddsvärd mark och vegetation har skyddsbestämmelse n₁. Infart till fastigheten förutsätts placeras på sådant sätt att befintliga, för närmiljön värdefulla träd, ska kunna bevaras. Se avsnitt ”Skydd av vegetation”.

20. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:549** anser att kommunen i det fortsatta planarbetet bör beakta att den naturliga avrinningen mot fastigheten Backeböl 1:453 (som ligger utanför planområdet) annars kan kommunens markarbeten på denna skolfastighet påverka avrinningen mot Baggensfjärden negativt.

Planenhetens kommentar. Dagvattenavrinningen har uppmärksamats och dagvattnet avses att ledas till naturmarken, norr om fastigheten.

21. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:58** önskar stycka sin fastighet (som är bullerstörd) bland annat för att kunna finansiera vatten- och avloppsavgifterna.

Planenhetens kommentar. Fastigheten är bullerstörd från Värmdöleden. Det kan finnas möjlighet att utveckla fastigheten om fastighetsägaren innan granskning av detaljplanen kan redovisa hur bebyggelse kan klara bullerkraven. Information om vad som gäller vid betalning för vatten- och avloppsavgifterna finns på kommunens hemsida.

22. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:61** förväntar sig en tydligare beskrivning av hur dennes fastighet kommer att påverkas av Gustavsviksvägens breddning och hur ersättning för förlorad mark, staket, mur och vegetation kommer att se ut. Fastighetsägaren påpekar att det finns ledningar för sommarvatten längs med Gustavsviksvägens norra sida som kommunen bör ta hänsyn till då det kan finnas fastighetsägare som fortsättningsvis vill använda dessa för exempelvis trädgårdsbevattning. Fastighetsägaren påpekar att det varit otydligt hur denne ska gå tillväga för att lämna synpunkter på kommunens förslag. Vidare anser fastighetsägaren att det samråd som genomfördes innan detaljplanarbetet påbörjades bör följas upp i samma grupp och beslut om förslag redovisas. Slutligen anser fastighetsägaren att Skurubron bör prioriteras innan ny bebyggelse tillkommer.

Planenhetens kommentar. Ersättning till fastighetsägare sker för intrång och anläggningar på tomtmark. Ersättningen bestäms i en lantmäteriförrättning som sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

I samband med utbyggnaden av Dalvägen och Gustavsviksvägen krävs bredare vägområden och plats för diken, varför det bedömts att privata vattenledningar inte kan ligga kvar. Hela planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. En ny Skurubro planeras vara färdigställd till 2022/2023.

23. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:64** vill inte stycka sin fastighet och önskar att kommande handlingar och underlag revideras.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen möjliggör men är inte tvingande, vilket innebär att den som inte vill stycka sin fastighet inte heller måste göra det. Planhandlingarna kommer inte att revideras. Se även avsnitt ”Avstyckning”.

24. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:644 och Backeböl 1:645** har gemensamt inkommit med förslag på tre flerbostadshus.

Planenhetens kommentar: Förslag på tre flerbostadshus bedöms inte lämpligt med hänsyn till fastigheternas topografiska förhållanden och att kunna bevara för landskapsbilden och närmiljön värdefull mark och vegetation samt kravet om att högst 50 % av en fastighet får hårdgöras. Detta med hänsyn till bland annat områdets och fastighetens dagvattensituation. Särskild skyddsvärd mark och vegetation har skyddsbestämmelse n₁. Se avsnitt ”Skydd av vegetation”.

25. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:646** påpekar att vägen mellan dennes fastighet och Backeböl 1:645, som tidigare enbart nyttjats av den egna fastigheten, numer används av tre fastigheter för trafik och att ytterligare fastigheter längs Vinkelvägen parkerar cyklar på vägen. Fastighetsägaren vill därför att kommunen tar över skötseln av vägen och att kommunen anlägger en ordentlig stig från vägen upp till Vinkelvägen. Vidare påpekar fastighetsägaren att stigen sannolikt kommer användas i ännu större omfattning framöver till följd av den planerade busstrafiken på Dalvägen.

Fastighetsägaren vill att kommunen ser över lösningen för avledning av dagvatten och påpekar att denne tidigare påtalat att fastighetens brunn kan skadas av förorenat vatten. Fastighetsägaren menar att marken på dennes fastighet måste höjas för att avleda dagvatten och att detta bör bekostas av ”den allmänna utbyggnaden”. Det framhålls även att diken är dåligt skötta, att hyreshus inte passar in i området och påverkar befintliga fastigheters värde negativt. Vidare har fastighetsägaren varit i kontakt med kommunen och inkommit med förslag på åtgärder för att ta hand om dagvatten samt påpekat att dagens förhållanden på fastigheten bör åtgärdas inom en snar framtid på grund av översvämning och igensatta diken.

Utöver detta framförs ett yrkande på att den tekniska stationen som är planerad vid fastighetens västra gräns ska flyttas till annan plats på behörigt avstånd från fastighetens gräns. Vidare föreslår fastighetsägaren ett alternativ för förvaltning av bland annat fiskerätt som i dagsläget är kopplad till medlemskapet i Gustavsviks fastighetsägarförening..

Planenhetens kommentar: Nuvarande tillfart sker över ett naturområde. I planförslaget förutsätts att fastighetens tillfart ändras och sker från Dalvägen. Stigen som nu utnyttjas som tillfart till fastigheten kommer därmed inte att kunna utnyttjas som bilväg. Brunnen kommer av den anledningen inte att påverkas. Dagvatten inom fastigheten ska omhändertas inom den egna fastigheten, till exempel genom kravet om att högst 50 % av en fastighet får hårdgöras. Tekniska anläggningar krävs för att klara området elförsörjning. Föreslagen placering bedöms lämpligt. Frågan om fiskerätt behandlas inte i detaljplanen.

26. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:650** vill ha en förklaring till hur avstyckningen och eventuell ny bebyggelse ska genomföras i praktiken. Fastighetsägaren påpekar att denne inte önskar avstyckning samt att förslaget blir problematiskt att genomföra på grund av att en befintlig veranda är placerad mitt i planerad fastighetsgräns och att det på fastigheten finns ett skydd för mark- och vegetation runt ekarna på fastigheten.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen möjliggör men är inte tvingande, vilket innebär att den som inte vill stycka sin fastighet inte heller måste göra det. Se även avsnitt ”Avstyckning”. Detaljplanen innehåller inget skydd för mark och vegetation på fastigheten.

27. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:652** motsätter sig förändringen som kommunen planerar för och menar att effekten av densamma blir att de trängs ut från Gustavsvik. Fastighetsägaren vill inte avstycka sin fastighet och påpekar att förslaget till avstyckning ser besvärligt ut med tanke på placering av ny byggnad samt träd som är i vägen. Fastighetsägaren framför åsikten att ett högt hus framför det befintliga förstör och att miljön i bygden borde bevaras istället för att förtäas.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen möjliggör, men är inte tvingande, vilket innebär att den som inte vill stycka sin fastighet inte heller måste göra det. Förslaget till avstyckning i illustrationsplanen är inte bindande, utan det är först vid lantmäteriförrättning som gränserna läggs fast. Vid en förrättning ska även fastighetsbildningslagens lämplighetskrav uppfyllas. Se även avsnitt ”Avstyckning”.

28. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:653** vill att planförslaget ändras till att medge avstyckning av deras fastighet. Fastighetsägarna menar att kommunen inte tagit hänsyn till det enskilda intresset av att kunna ordna sin fastighet. Omfattning av prickad mark anses vara för stor och begränsa fastighetsägarens möjligheter att utveckla fastigheten. Träden på fastigheten som föreslås skyddas i plan anser fastighetsägarna vara i dåligt skick, skymma solen och vara orsaken bakom larver som skapar lidande för fastighetsägarna. Fastighetsägarna menar att kommunen bör köpa den halvan av fastigheten som de skyddsmarkerade träden är belägna på om kommunen inte medger avstyckning av fastigheten. Fastighetsägarna bifogar bilder för att visa på att träden är larvangripna, att de står tätt med få/inga grenar samt att träden skymmer solen.

Planenhetens kommentar: Med hänsyn till fastighetens besvärliga topografiska förhållanden och för landskapsbilden och närmiljön värdefull mark och vegetation som ska bevaras, bedöms fastigheten inte avstyckningsbar. Särskild skyddsvärd mark och vegetation har skyddsbestämmelse n₁. Se avsnitt ”Skydd av vegetation”.

29. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:656** har inkommit med ett annat förslag till avstyckning än det i illustrationsplanen.

Planenhetens kommentar: Illustrationsplan är inte bindande, utan det är först vid lantmäteriförrättning som gränserna läggs fast. Vid en förrättning ska även fastighetsbildningslagens lämplighetskrav uppfyllas. Se även avsnitt ”Avstyckning”.

30. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:665** anser att flerbostadshusen i området inte bör vara mer än två till tre våningar höga för att inte ändra för mycket på områdets karaktär. De anger bland annat Tullinge trädgårdsstad och Norrtälje hamn som exempel på en arkitektonisk stil de anser passa in i området. Fastighetsägarna ifrågasätter om det verkligen behövs gångväg eller GC-väg på båda sidor av Dalvägen. Fastighetsägarna motsätter sig avstyckning av deras fastighet och påpekar att avstyckningsförslaget i illustrationsplanen innebär att en del av deras altan hamnar på styckningslotten. Fastighetsägarna anser att byggnaden på styckningslotten skulle hamna för nära deras hus och att den föreslagna skaftvägen skulle göra detsamma.

Planenhetens kommentar: En gång- och cykelbana utmed Dalvägen behövs, med hänsyn till den utökade trafiken, då den kommer att fungera som en för barnen säker skolväg. Detaljplanen möjliggör men är inte tvingande, vilket innebär att den som inte vill stycka sin fastighet inte heller måste göra det. Förslaget till avstyckning i illustrationsplanen är inte bindande, utan det är först vid lantmäteriförrättning som gränserna läggs fast. Vid en förrättning ska även fastighetsbildningslagens lämplighetskrav uppfyllas. Se även avsnitt ”Avstyckning”.

31. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:666** meddelar att de är positiva till avstyckningen men anser att infarten till styckningslotten inte ska gå från Ekliden eftersom det skulle innebära att de får riva sin nuvarande carport. De lämnar också ett förslag om en alternativ placering av infarten via Dalvägen.

Planenhetens kommentar: Förslaget till avstyckning i illustrationsplan är inte bindande, utan det är först vid lantmäteriförrättning som gränserna läggs fast. Fastighetsägarnas förslag bedöms dock inte genomförbart enligt planförslaget. Vid en sådan lösning förutsätts tillfarten ingå i gemensamhetsanläggningen för intilliggande bebyggelseområde, vilket inte bedöms lämpligt. Vid en förrättning ska även fastighetsbildningslagens lämplighetskrav uppfyllas. Se även avsnitt ”Avstyckning”.

32. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:667** anser att man bör undvika ”sticktomter” då dessa är en ”nödlösning” av äldre fastigheter där planlösningen är låst. Fastighetsägarna anser vidare att en ny infart bör anläggas från den obebyggda

ängen vid korsningen mellan Dalvägen och Hasselvägen samt att utryckningsfordons framkomlighet särskilt bör beaktas. Fastighetsägarna anser att kommunen snarast bör klargöra hur fastigheterna på ängen ska nås och även ta hänsyn till angränsade fastighets förtätning.

Planenhetens kommentar: Planförslaget beaktar utryckningsfordons framkomlighet till den nya bebyggelsen på ängen. För att nå angränsande fastigheter från ängen krävs att de ska ingå i gemensamhetsanläggningen för intilliggande bebyggelseområde. Fastighetsindelningen bestäms inte i detaljplanen utan fastställs vid en lantmäteriförrättning. Illustrationsplann är inte bindande.

33. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:67** önskar en alternativ avstyckning av sin fastighet (enligt bifogad ritning) som möjliggör uppförandet av två stycken parhus.

Planenhetens kommentar: Fastighetens södra del är topografiskt svårbebyggd och bedöms inte medge föreslagen parhusbebyggelse. Enligt planprogrammet, som utgör underlag för detaljplaneringen, medges inte parhus här.

34. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:671** vill ha möjlighet att bygga närmare den i planförslaget skyddade vegetationen.

Planenhetens kommentar: Vid en utbyggnad förutsätts för landskapsbilden och närmiljön värdefull mark och vegetation bevaras. Särskild skyddsvärd mark och vegetation har skyddsbestämmelse n₁. Därför kvarstår den byggbara ytans utbredning. Se avsnitt ”Skydd av vegetation”. Fastighetsägarens övriga synpunkter besvaras i Exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen.

35. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:672** ifrågasätter skyddsbestämmelserna n₁ och a₂ som deras fastighet ålagts då de anser att denna typ av vegetation inte finns på fastigheten. Fastighetsägarna vill därför att planförslaget ändras såtillvida att skyddsbestämmelserna på deras fastighet tas bort och avstyckning medges.

Planenhetens kommentar: Enligt planbestämmelserna om minsta fastighetsstorlek, minst 900 kvm, är fastigheten inte avstyckningsbar. Eftersom träden har tagits bort på fastigheten har markeringen för vegetationsskydd utgått. Se avsnitt ”Skydd av vegetation”.

36. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:673** påpekar att denne vill bli underrättad om radhusen som planeras mellan dennes fastighet och Dalvägen föreslås bli högre än vad som framförts under samrådet. Fastighetsägaren anser att flerfamiljshus på Dalvägen inte passar in med områdets övriga bebyggelse och föreslår istället ytterligare en radhuslänga. Fastighetsägarna vill upplysa kommunen om att träden med föreslagna skyddsbestämmelser för mark och vegetation är fällda sedan tidigare. Fastighetsägaren tar avstånd från den höga standarden som är planerad för småvägarna.

Planenhetens kommentar.

Förslaget överensstämmer med beslutat detaljplaneprogram, vilket utgjort underlag till planen. Flerbostadshusen på ängen vid Dalvägen har föreslagits få en varierande nockhöjd mellan +28,7 meter och +31,7 meter över nollplanet. På grund av krav på fritt avstånd till damm har, i förhållande till tidigare samråd, byggnadsrätten för flerbostadshusen har omfördelats utan att förändra antalet lägenheter.

Eftersom träden har tagits bort på fastigheten har markeringen för vegetationsskydd utgått.

Föreslagen vägstandard överensstämmer med den standard som tillämpas i liknande förnyelseområden, den så kallade ortens sed. Se även avsnitt "Gatustandard".

37. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:677** anser att det finns ett behov av kommunal VA och är således positiva till utbyggnaden. De är även positiva till den nya trafikplatsen vid Boovägen och den nya bussdragningen. Däremot motsätter sig fastighetsägarna storleken på gatorna, framförallt uppsamlingsvägen mellan Söderled/Måbärsvägen och över till Kornettvägen. Fastighetsägarna uttrycker en önskan om att sammanlägga fastigheten med Backeböl 1:678 och bygga parhus enligt förslag som ägaren till denna lämnat in som synpunkt.

Planenhetens kommentar. Föreslagen vägstandard överensstämmer med den standard som tillämpas i liknande förnyelseområden, den så kallade ortens sed. Se även avsnitt "Gatustandard".

Planenheten anser att fastigheten inte är lämplig för parhusbebyggelse på grund av att det innebär ett stort ingrepp på fastigheten samt av topografiska skäl. Fastigheten bedöms avstyckningsbara för en friliggande villa.

38. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:678** lämnar fem förslag på utveckling av fastigheten som de säger sig vilja diskutera vidare med kommunen. Fastighetsägaren hävdar även att denne och dennes granne på Hasselvägen 8 (Backeböl 1:677) eventuellt har gemensamma intressen angående hur de vill stycka samt bygga.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att fastigheten inte är lämplig för parhusbebyggelse på grund av att det innebär ett stort ingrepp på fastigheten samt av topografiska skäl. Fastigheten bedöms avstyckningsbara för en friliggande villa.

39. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:683** vill att planförslaget ändras så att de ges möjlighet att stycka sin fastighet. Fastighetsägarna har bifogat förslag till avstyckning och utformning av bebyggelse.

Planenhetens kommentar. Illustrationsplann är inte bindande, utan det är först vid lantmäteriförrättning som gränserna läggs fast. Fastighetsägarnas förslag bedöms inte lämpligt med hänsyn till besvärlig topografi, skyddsvärd vegetation och landskapsbild. Se även avsnitt "Avstyckning och Skydd av vegetation".

40. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:686** framhåller att denne inte ser någon anledning till att just dennes fastighet, i jämförelse med andra fastigheter i området, ska drabbas av inskränkningar i användning på grund av skydd för mark och vegetation i planbestämmelserna. Fastighetsägaren anser att skyddet för mark och

vegetation inom fastigheten är allt för stort tilltaget för att accepteras och inskränker deras möjligheter att nyttja fastigheten i framtiden. Fastighetsägaren motsätter sig av säkerhetsskäl byggandet av en bilväg på cykelstigen mellan Söderled och Kornettvägen. Vidare undrar fastighetsägaren hur de ska gå till väga för att överklaga.

Planenhetens kommentar: Fastighetsägaren har tagit ner träden och skyddet är därför borttaget i planhandlingarna. Vad gäller anslutningen mellan Söderled och Kornettvägen, se avsnitt ”Trafik och buller”.

Överklagan kan göras först när detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige. Innan dess kan synpunkter framföras under granskningstiden.

41. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:689** motsätter sig att kommunen öppnar upp för biltrafik mellan Söderled och Kornettvägen på grund av den ökande genomfartstrafik som det skulle föranleda. Vidare anser fastighetsägarna att de breddade gatorna skapar ett behov av farthinder för att inte leda till ökade hastigheter. Slutligen motsätter sig fastighetsägarna flerbostadshusen på Bergbrinken.

Planenhetens kommentar: Vad gäller väg mellan Söderled/Kornettvägen och farthinder/trafiksäkerhet hänvisas till avsnittet ”Trafik och Buller”. Flerbostadshusen på Bergbrinken är borttagna ur förslaget.

42. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:690** påpekar att de önskar undanröja det tänkta skyddet för mark och vegetation i planbestämmelserna på grund av att det hindrar planerad utveckling av fastigheten i fråga om nybyggnation. Fastighetsägarna önskar även få byggrätter direkt när planen vunnit laga kraft.

Planenhetens kommentar: Med hänsyn till landskapsbild och närmiljön bedöms vegetationsskyddet värdefullt. Se avsnitt ”Skydd av vegetation”. Planen har förskjutet genomförandetid på kvartersmark med 3 år, från det att planen har vunnit laga kraft. Detta eftersom förutsättningar för en utbyggnad av bostäder är att dessa kan anslutas till vatten och avlopp samt att vägarna är dimensionerade för ökad trafik och tung byggtrafik. Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna bedöms ta upp till 3 år. Om utbyggnaden blir klar tidigare kan bygglov då ges även om det gått kortare tid än 3 år.

43. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:696** motsätter sig kommunens förslag till avstyckning och understryker att denne vill behålla natur- och kulturvärden i omedelbar närhet.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen möjliggör men är inte tvingande, vilket innebär att den som inte vill stycka sin fastighet inte heller måste göra det. Se även avsnitt ”Avstyckning”. Fastighetsägaren synpunkter angående gatukostnader besvaras i exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen.

44. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:70** motsätter sig planerad avstyckning och vill inte drabbas av släntintrång. Denne påpekar att kommunen medgivit bygglov till en carport som uppförts, vilken inte syns i detaljplanen.

Planenhetens kommentar. Fastigheten bedöms avstyckningsbar. Detaljplanen möjliggör, men är inte tvingande, vilket innebär att den som inte vill stycka sin fastighet inte heller måste göra det. Se även avsnitt ”Avstyckning”. Yta för släntintrång har minskats. Grundkartan är uppdaterad, och visar nu även komplementbyggnader.

45. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:700** motsätter sig förslag till avstyckning och har invändningar mot villkoren för planerad fastighetsbildning, stamfastighetens beskaffenhet samt begränsade möjligheter för parkering samt utfart. Vidare anser fastighetsägaren att breddning och asfaltering av samtliga vägar är onödigt och att VA-frågan ska prioriteras.

Planenhetens kommentar. Fastigheten bedöms avstyckningsbar. Detaljplanen möjliggör, men är inte tvingande, vilket innebär att den som inte vill stycka sin fastighet inte heller måste göra det. Se även avsnitt ”Avstyckning”. Fastighetsindelningen bestäms inte i detaljplanen utan fastställs vid en lantmäteriförrättning. Illustrationsplann är alltså inte bindande. Föreslagen vägstandard överensstämmer med den standard som tillämpas i liknande förnyelseområden, den så kallade ortens sed. Se även avsnitt ”Gatustandard”.

46. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:713** vill att det anläggs flera farthinder på Oxbärsvägen.

Planenhetens kommentar. Farthinder regleras inte i detaljplanen, se avsnitt Gatustandard.

47. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:715** motsätter sig den föreslagna styckningen av sin fastighet och de kostnader detta medför. Fastighetsägaren motsätter sig även utbredningen av det inritade området med skyddsvärd vegetation söder om befintligt bostadshus. Vidare förespråkar fastighetsägaren i första hand en ren skattefinansiering av gatorna i området och i andra hand enskilt huvudmannaskap.

Planenhetens kommentar. Fastigheten bedöms avstyckningsbar. Detaljplanen möjliggör, men är inte tvingande, vilket innebär att den som inte vill stycka sin fastighet inte heller måste göra det. Se även avsnitt ”Avstyckning”. Vad gäller gatukostnader för styckningslotter, jämkning och huvudmannaskap hänvisas till exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen. Angående fortsatt enskilt huvudmannaskap hänvisas även till avsnittet Huvudmannaskap i denna samrådsredogörelse. Med hänsyn till landskapsbild och närmiljön bedöms vegetationsskyddet värdefullt. Se avsnitt ”Skydd av vegetation”.

48. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:717** önskar en förklaring och motivering samt ett alternativ till dagens förslag till förtätning jämfört med de, i programförslaget för

Sydöstra Boo, framtagna förtätningsgraderna. Detta med anledning av att fastighetsägarna upplever att nuvarande förslag inte går i linje med kommunens, GFF:s eller enskilda fastighetsägares tidigare målsättning. Fastighetsägarna anser att bebyggelse av grupphus får stor påverkan på områdets karaktär och förändrar den egna samt angränsande fastigheters läge radikalt från att angränsa till ett grönområde till grupphus. Vidare påpekas att stora delar av området redan störs av buller och att en genomfartsgata påverkar situationen negativt på grund av ökad trafik, högre hastigheter och ökade bullernivåer. Det framförs också att öppningen mellan Söderled och Kornettvägen tillför mer trafik i området.

Planenhetens kommentar. Grupphusförslaget inom naturmarken har utgått ur förslaget. Se även avsnitt ”Avstyckning”.

Fastigheten bedöms inte påverkas nämnvärt av trafikbuller.

Kornettvägen föreslås att byggas samman med Söderled och kompletteras med en gångbana. Den nya förbindelsen ger kortare resvägar, ökad standard för gående och cyklister med trygga och säkra skolvägar.

49. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:718** menar att det nuvarande planförslaget innebär att landskapsbild och värdefull vegetation inte kommer att tillvaratas och att planen därmed motverkar de syften som kommunen angivit för planen. Fastighetsägarna menar att planen av flera anledningar är dålig ur ett ekonomiskt perspektiv för denne, bland annat eftersom planen inte medger styckning av den egna fastigheten och på grund av att fastigheten bedöms förlora i värde till följd av att det intilliggande grönområdet exploateras. Vidare vill fastighetsägarna att två ekar på intilliggande fastighet ska få skyddsbestämmelser i planen. De uttrycker även en oro för dagvattenavrinningen på grund av att stora ytor i naturområdet förlorar sin absorberande förmåga. Fastighetsägarna anser även att anslutningsvägen bör dras från Kornettvägen istället för Oxbärsvägen. Fastighetsägarna påpekar att de träd på deras fastighet som föreslagits få skyddsbestämmelser i detaljplanen är borttagna. Därmed anser de att skyddsbestämmelserna bör tas bort från planen. Fastighetsägarna vill få möjlighet att avstycka sin fastighet enligt bifogade skisser. De har också inkommit med reflektioner över alternativa tillfartsvägar från den nya vägen istället för Oxbärsvägen bland annat för att undvika skafttomter.

Planenhetens kommentar. Grupphusförslaget inom naturmarken har utgått ur förslaget, befintliga träd kan sparas, därmed försvinner behovet av väg inom naturområdet. Skyddsbestämmelserna för träd på fastigheten är borttagna ur detaljplanen.

Främst av topografiska skäl men även med hänsyn till landskapsbilden bedöms fastigheten inte vara avstyckningsbar.

50. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:721** har inkommit med synpunkter på tätbebyggelsen på berget på Oxbärsvägen samt att avstyckning borde vara upp till respektive fastighetsägare och inte utgöra något tvång.

Planenhetens kommentar. Grupphusförslaget inom naturmarken har utgått ur förslaget. Fastigheten bedöms avstyckningsbar. Detaljplanen möjliggör, men är inte

tvingande, vilket innebär att den som inte vill stycka sin fastighet inte heller måste göra det. Se även avsnitt ”Avstyckning”. Illustrationsplanen är inte bindande.

51. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:722** önskar inte avstycka sin fastighet och påpekar att den föreslagna avstyckningen i illustrationsplanen går längs med byggnadens vägg och således mindre än fyra meter från byggnaden.

Planenhetens kommentar: Fastigheten bedöms avstyckningsbar. Detaljplanen möjliggör, men är inte tvingande, vilket innebär att den som inte vill stycka sin fastighet inte heller måste göra det. Se även avsnitt ”Avstyckning”.

52. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:724** önskar flytta föreslagen fastighetsgräns vid avstyckning, skapa ytterligare en infart från Dalvägen och att det byggs farthinder på Oxbärsvägen. Fastighetsägaren har även synpunkter på övriga åtgärder vad gäller infart, farthinder och plank vid och på fastigheten.

Planenhetens kommentar: Fastighetsindelningen bestäms inte i detaljplanen utan fastställs vid en lantmäteriförrättning. Illustrationsplanen är inte bindande. Illustrationsplanen är inte bindande. Se även avsnittet ”Avstyckning”.

53. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:759** motsätter sig att Dalvägen föreslås bli så pass bred och anser det vara överflödigt med gångbana på båda sidor. Fastighetsägarna motsätter sig även att björkarna vid Dalvägen/Ekliden tas ned. Vidare önskar de att fastigheten, eller eventuell avstyckad fastighet, får infart från Dalvägen. Fastighetsägarna uttrycker även en oro för höga hastigheter på Dalvägen och föreslår farthinder och en hastighetsbegränsning på 30 km/h för att motverka detta. Fastighetsägarna vill även ha en bullervall ut mot Värmdöleden som de anser bör bekostas av kommunen. De vill även att kommunen svarar på frågan hur detaljplanen inte kan anses som ett allvarligt angrepp på den grundlagsskyddade äganderätten.

Planenhetens kommentar: En gång- och cykelbana utmed Dalvägen, med hänsyn till den utökade trafiken, behövs då den kommer att fungera som en för barnen säker skolväg. Utmed Dalvägen föreslås att nya björkar ska planteras för att ersätta befintliga, som kan komma att försvinna. Av trafiksäkerhetsskäl är det olämpligt med nya infarter från Dalvägen. Eventuella farthinder och hastighetsbegränsning regleras inte i detaljplanen. Kommunen avser inte att uppföra och bekosta bullerskydd utmed Värmdöleden. Fastigheten påverkas inte av föreslagna vägutbyggnader. Planförslagets genomförande bedöms värdehöjande för fastigheten.

54. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:761** vill ha möjligheten att kunna stycka fastigheten, anlägga uppfart i dialog med kommun/lantmätare och kunna välja vilken tomt som är den större.

Planenhetens kommentar: Fastighetsägarens förslag är möjligt att genomföra enligt planförslaget. Illustrationsplanen är inte bindande. Se även avsnitt ”Avstyckning”.

55. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:768** anser det vara bra med rörelse i området och har därför inga synpunkter på flerbostadshusen på Bergbrinken. Vidare önskar de avstycka sin fastighet i tre delar enligt bifogad skiss. Fastighetsägarna påpekar att det finns en befintlig väg och vändplan som enligt kommunens förslag ej planeras användas. Fastighetsägarna föreslår att Bergbrinken förlängs så pass långt att eventuell nybildad fastighet kan ansluta till denna. Fastighetsägarna påpekar även att detta skulle gynna deras granne på Backeböl 1:787 som också föreslagit en annan avstyckning än kommunen. Fastighetsägarna menar att denna förlängning av Bergbrinken inte kan anses innebära något större ingrepp i naturen då det redan går en mindre väg där.

Vidare anser fastighetsägaren att planbestämmelserna till skydd för vegetation på fastigheten bör tas bort då ingen vegetation av den typen som anges som skyddsvärd i planbeskrivningen finns på fastigheten. Fastighetsägarna påpekar även att plankartan och planbeskrivningen anger olika innebörd för planbestämmelsen n₁. Fastighetsägarna har även lämnat in dessa synpunkter tillsammans med ägarna till Backeböl 1:769, 1:789 och 1:109.

Fastighetsägarna önskar att gångstigarna genom skogen ges likartad kvalitet som de från Blåbärsstigen genom skogen ned till förskolan Lär. Vidare anser fastighetsägarna att standarden på de kommunala gatorna är för hög och önskar en förklaring till detta förslag.

Planenhetens kommentar. Flerbostadshusen i naturområdet har utgått. Bergbrinken är förlängd, så att eventuell nybildad fastighet kan ansluta. Fastigheten bedöms kunna avstyckas med ytterligare en fastighet. Detta med hänsyn till fastighetens topografiska förutsättningar, natur och landskapsbild. Illustrationsplanen är inte bindande. Vid en förrättning ska även fastighetsbildningslagens lämplighetskrav uppfyllas. Se även avsnitt ”Avstyckning”. Efter samrådet har en skiss inlämnats med önskemål om ytterligare två avstyckningar. Planenheten anser att det inte bedöms lämpligt med hänsyn till fastigheternas topografiska förhållanden och att kunna bevara för landskapsbilden och närmiljön värdefull mark och vegetation samt kravet om att högst 50 % av en fastighet får hårdgöras. Detta med hänsyn till bland annat områdets och fastighetens dagvattensituation. Fastigheten bedöms avstyckningsbar för en friliggande villa.

56. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:769** önskar två eller tre avstyckningar istället för en som i planförslaget. Fastighetsägaren motsätter sig även prickad mark som i planförslaget ålagts fastigheten och har skrivit på en skrivelse om detta tillsammans med andra fastighetsägare i området.

Planenhetens kommentar. Efter samrådet har fastighetsägaren lämnat in ett förslag på radhusbebyggelse på fastigheten. Planenheten anser att fastighetens ocentrala placering inom planområdet inte är lämplig för radhusbebyggelse samt att det innebär ett stort ingrepp i topografin. Fastigheten bedöms avstyckningsbar för en friliggande villa. Planbestämmelserna i samrådsförslaget reglerar inte antalet

avstyckningar, se även avsnitt ”Avstyckning”. Angående den prickade marken hänvisas till avsnitt ”Skydd av vegetation”.

57. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:779** hävdar att de synpunkter de lämnat in delas av fastighetsägaren till Backeböl 1:477.

Fastighetsägarna anser att det är möjligt att bygga radhus alternativt flerbostadshus på fastigheterna och därmed kunna bemästra bullersituationen. De föreslår även samarbete med kommunen kring uppförande av bullervall.

De vill ha ett bevakat övergångsställe vid korsningen Gustavsviksvägen/Storsvängen.

De ifrågasätter breddningen på Aprilvägen och anser att den bör ske på vägens norra sida.

Fastighetsägarna önskar en förändring av detaljplanens angivna utnyttjandegrad.

Planenhetens kommentar. Planbestämmelserna på fastigheten har ändrats för att medge en till bullersituationen anpassad flerbostadshusbebyggelse.

58. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:782** motsätter sig etableringen av verksamheter längs Aprilvägen med anledning av att detta förstör naturen eftersom skog behöver avverkas vilket också kommer medföra ökat buller och därför önskas ett bullerplank eller ersättning för det minskade fastighetsvärdet. Vidare vill fastighetsägaren att kommunen tänker om angående inskränkningar av byggbar mark och upplyser också om att arbetet med att uppföra en komplementbyggnad inom område på plankartan där byggnad ej får uppföras har påbörjats. Fastighetsägaren har funderingar över hur vattentillgång ska lösas och vad som händer med staket och rabatt närmast vägen under utbyggnad samt vad prickarna som markerar träd innebär. Slutligen önskar fastighetsägaren ersättning för släntintrång.

Planenhetens kommentar. Föreslagen industri- och kontorsbyggnad bedöms minska bullersituationen av bakomliggande bostadsbebyggelse. Befintlig vegetation på denna fastighet har bedömts mindre värdefull.

Med hänsyn till landskapsbild och närmiljön bedöms vegetationsskyddet på fastigheten Backeböl 1:782 särskilt värdefullt. Skyddet ingår i ett sammanhängande naturskyddsområde tillsammans med grannfastigheterna. Se avsnitt ”Skydd av vegetation”.

Hela området kommer att byggas ut med kommunala vatten- och avloppsledningar. Eventuellt intrång på fastigheten vid vägutbyggnaden kommer att ersättas.

59. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:783** önskar att överklaga kommunens planer på ombyggnad av vägar och utbyggnad av VA. Fastighetsägaren ifrågasätter varför släntintrånget omfattar 183 kvm och påpekar att en befintlig gäststuga finns inom området för intrånget. Fastighetsägaren önskar ersättning för intrånget samt flytt av gäststugan alternativt ersättning för uppförande av ny stuga på annan plats inom fastigheten.

Planenhetens kommentar. Detaljplanen och gatukostnadsutredningen för Dalvägen-Gustavsviksvägen är ännu inte antagna. En överklagan kan göras efter det att beslut om antagande har tillkännagivits.

Efter samrådet har vägen utanför fastigheten ritats om och slänten har ersatts med en stödmur, släntintrång är därmed inte längre aktuellt.

60. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:784** vill veta vad som ligger till grund för att en del av fastigheten är utmärkt med skydd för mark och vegetation där höga naturvärden ska bevaras.

Planenhetens kommentar. Mark och befintlig slänt har bedömts lämplig att bevara för landskapsbild och närmiljön och bör inte utsättas för schaktning och sprängning. Med hänsyn till landskapsbild och närmiljön bedöms vegetationsskyddet som särskilt värdefullt. Skyddet ingår i ett sammanhängande naturskyddsområde tillsammans med grannfastigheterna. Se avsnitt ”Skydd av vegetation”.

61. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:787** föreslår en alternativ fastighetsindelning med ytterligare en avstyckning enligt bifogad ritning samt att Bergbrinken förlängs och förses med vändplan.

Planenhetens kommentar. Fastighetsgränserna regleras inte i detaljplanen, se avsnitt ”Avstyckning”. Bergbrinkens sträckning och utformning har inte ändrats eftersom fastigheten redan har en infart.

62. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:788** anser att det förslag till avstyckning av fastigheten som finns i detaljplanen inte är godtagbart. Fastighetsägarna meddelar att de motsätter sig att närliggande granne vill förtäta mer än vad föreslagen detaljplan visar men att de stödjer kommunens förslag med högst en styckningslott per fastighet. Vidare önskar fastighetsägarna svar på om ekonomisk kompensation utgår för ledningsdragning i mark, om beslut om eventuell avstyckning måste tas innan ett visst datum samt vilka konsekvenser det medför för detaljplanen.

Planenhetens kommentar. Fastighetsgränserna regleras inte i detaljplanen och illustrationsplanen är inte bindande, se avsnitt ”Avstyckning”. Planförslaget reglerar inte antalet styckningslotter per fastighet.

På fastigheten finns ett markreservat för underjordisk ledning (u1) i planförslaget. Ersättning utgår efter lantmäterimyndighetens beslut.

63. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:789** har tillsammans med ägarna till Backeböl 1:768, 1:769 och 1:109 lämnat in en synpunkt angående planbestämmelser till skydd för vegetation på fastigheterna. Fastighetsägarna anser att dessa saknar saklig grund och yrkar på att de tas bort.

Planenhetens kommentar. Med hänsyn till landskapsbild och närmiljön bedöms vegetationsskyddet som särskilt värdefullt. Skyddet ingår i ett sammanhängande

naturskyddsområde tillsammans med grannfastigheterna. Se avsnitt ”Skydd av vegetation”.

64. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:81 och 1:83** påpekar att rödmarkerad mark för inlösen på 1:81 samt 1:83 ej finns med i sammanställningen över mark- och släntintrång. De informerar även om höjdskillnaden från vägbanan till placeringen av hållplatsen vid samma fastighet på Gustavsviksvägen 70.

Planenhetens kommentar. Efter detaljprojektering har intrång för busshållplats och slänt kunnat minskats. Detta redovisas i detaljplanen och i separat karta för mark- och släntintrång.

65. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:85** har lämnat in ett omfattande dokument med synpunkter där de bland annat yrkar på att föreslagen placering av busshållplats Gustavsvik, vid gränsen till deras fastighet, ändras samt att ingen trottoar anläggs längs fastigheten då behovet av denna baseras på busshållplatsens placering. Flera argument för ändrad placering av busshållplats framförs. Bland annat hävdas att avståndet mellan busshållplatserna vid nuvarande planförslag är ca 320 m, vilket är betydligt mindre än Trafikförvaltningens rekommendation på 600-700 m.

Fastighetsägarna påpekar att man har en infiltrationsbädd i området som omfattas av markinlösen/släntintrång och uttrycker en oro för att sprängnings- och markarbeten ska påverka detta reningsverk innan de får tillgång till kommunalt VA.

Vidare anser fastighetsägarna att nybildning av fastighet på Gustavsviksvägens nuvarande vändplan inte ska genomföras. De menar bland annat att detta skulle möjliggöra en större park och eventuellt en större branddamm. Fastighetsägarna förespråkar även en alternativ dragning av Gustavsviksvägen ned mot Dalvägen med en mindre skarp högersväng som de menar möjliggörs om denna nybildning inte genomförs.

Fastighetsägarna uttrycker även en önskan om att styckningen av deras fastighet genomförs med hänsyn till fastighetens utformning, befintliga träd med mera och att stamfastigheten blir minst 1 200 kvm. Ett förslag på avstyckning har bifogats i inlämnat dokument.

Fastighetsägarna anser även att en hastighetsbegränsning på 50 km/h är för högt för huvudvägarna inom området.

Planenhetens kommentar. Busshållplatsen har flyttats norr om fastigheten. Av trafiksäkerhetsskäl är det angeläget att en trottoar från busshållplatsen anläggs. Släntintrång på fastigheten kan undvikas.

Detaljprojekteringen av Gustavsviksvägen har resulterat i en justerad vägkurva i anslutning till Dalvägen. Branddammen kommer dock att påverkas.

Fastigheten bedöms kunna avstyckas. Förslaget till avstyckning i illustrationsplanen är inte bindande, utan det är först vid lantmäteriförrättning som gränserna läggs fast. Vid en förrättning ska även fastighetsbildningslagens lämplighetskrav uppfyllas. Se även avsnitt ”Avstyckning”.

Hastighetsbegränsning regleras inte i detaljplanen.

66. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:86** påtalar att dennes fastighet saknar infart i den detaljplan och ritning som funnits att tillgå och instämmer i yttrandet från fastighetsägaren till Backeböl 1:85:s synpunkter vad gäller nybildning av fastighet på Gustavsviksvägens nuvarande vändplan. Ägaren till Backeböl 1:86 menar att denna nybildning innebär att den egna fastigheten förlorar sin nuvarande anslutning till Gustavsviksvägen och att detta innebär en väsentlig olägenhet vad gäller ny anslutning till väg och möjligheter till avstyckning. Vidare instämmer de med Backeböl 1:85:s synpunkter på utformning av parken vid branddammen, dragningen av Gustavsviksvägen ned mot Dalvägen och hastighetsbegränsning på områdets huvudgator.

Planenhetens kommentar: Fastigheten gränsar till Malmbrinken där ny angöring kan anordnas. Eventuellt kan fastigheten tillsammans med Backeböl 1:86 ordna en gemensam tillfart. Beträffande Gustavsviksvägen dragning hänvisas till kommentar till Backeböl 1:85 ovan.

67. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:90 och 1:669** anser att samrådstiden varit för kort för att fastighetsägare ska ha möjlighet att smälta och förstå den verkliga innebörden av de stora förändringar som planen innebär. Fastighetsägarna undrar i vilken utsträckning kommunen faktiskt tagit hänsyn till de synpunkter som fastighetsägare lämnat vid tidigare kvartersmöten/dialoger.

Fastighetsägarna påpekar att GFF tidigare tagit avstånd från den minsta storlek på fastigheter på 800 kvm som nuvarande planförslag innebär. Fastighetsägarna förtydligar att de motsätter sig denna mer omfattande förtätning och menar att det ”rimmar illa” med detaljplanens syfte att ”områdets landskapsbild och värdefull vegetation bevaras.”

Fastighetsägarna uttrycker en oro för att boende i området ska tvingas flytta till följd av planerna. De ifrågasätter även om utvecklingen verkligen leder till högre fastighetsvärden i området då planerna innebär att bebyggelsen kommer bli som ”alla andras” i närområdena. De medger dock att utbyggnad av VA till området är efterlängtad och att det kommer leda till en värdeökning på fastigheten.

Fastighetsägarna påpekar att de länge själva klarat bland annat väghållning och underhåll av allmänna samlingsplatser med små medel från kommunen och detta vill de till viss del fortsätta göra. Fastighetsägarna uttrycker en önskan om en större förståelse och lyhördhet från kommunen och menar att förtroendet för kommunens tjänstemän sviktar då de känner att de inte blir ”ärligt lyssnad på”.

Fastighetsägarna har skrivit på den namninsamling för enskilt huvudmannaskap som cirkulerat i området. I övrigt menar fastighetsägarna att fler än de som bor inom planområdet får nytta av de nya gatorna och att hela GFF således borde behandlas i en och samma detaljplan.

Fastighetsägarna menar att den nya busslinjen inte borde dras med hänsyn till Branddammen eller den nya fastighet som kommunen vill bilda vid nuvarande vändhållplats. Slutligen vill fastighetsägarna att kommunen löser in den mark som påverkas av Törnbrinkens ombyggnation.

Planenhetens kommentar: Kommunen brukar normalt ha en samrådstid på fem till sex veckor. Eftersom samrådstiden inföll under sommaren förlängdes samrådstiden från 10 juni till 31 augusti 2015. Inkomna synpunkter under kvartersdialogerna har beaktats i det fortsatta planarbetet.

Detaljplaneprogrammet antaget av kommunstyrelsen utgör underlag för planförslaget. Enligt programmet anges vissa områden kunna förtätas med parhus, radhus och mindre flerbostadshus.

För landskapsbilden och närmiljön värdefull vegetation har efter inventering försetts med särskilda skyddsbestämmelser.

Vad gäller betalning av gatukostnadsersättning har kommunen beslutade betalningsvillkor. Den som har betalningssvårigheter kan ansöka om en avbetalningsplan.

Indelningen i fördelningsområden för gatukostnadsutredningarna har justerats så att hela GFF:s område nu ingår i ett och samma fördelningsområde.

Mark och anläggningar som påverkas av breddning av gator kommer att lösas in av kommunen eller vid släntintrång ersättas av kommunen.

Detaljprojekteringen av Gustavsviksvägen har resulterat i en justerad vägkurva i anslutning till Dalvägen. Branddammen kommer dock fortfarande att påverkas.

68. **Ägarna till fastigheten Bo 1:927** anser att kostnaderna är orimligt stora och ber att kommunen omprövar förslaget om upprustning. Fastighetsägarna föreslår en lägre standard på gatorna i syfte att minska kostnaderna.

Planenhetens kommentar: En översyn av gatustandarden har skett vilket har inneburit att gator med låg trafikbelastning minskats i bredd. För mer information om nivån på upprustningen som föreslås, se avsnitt "Gatustandard". Angående kostnaderna för gatornas upprustning och gatornas standard hänvisas även till exploateringsenhetens samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning Dalvägen-Gustavsviksvägen.

69. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:96** anser att planbestämmelsen för fastigheten bör ändras från B₁ till B₂ (verksamheter får inrymmas i markplan). Detta eftersom verksamheter sedan långt tillbaka bedrivits i bottenvåningen i byggnaden på fastigheten. Fastighetsägaren motsätter sig även förbudet mot att anordna utfart mot Gustavsviksvägen. Fastighetsägaren påpekar att de har ett garage, inrymt i källarvåningen, med utfart mot Gustavsviksvägen och att infart till detta garage omöjliggörs av förbudet.

Fastighetsägaren gör bedömningen att bullerutredningens simulering är felaktig bland annat på grund av att den inte tagit hänsyn till att bullerdämpande vegetation kommer att försvinna i och med exploateringen, att hastigheterna kommer öka och att gatan utanför fastigheten blir accelerationssträcka.

Fastighetsägaren föreslår en alternativ rakare sträckning av Gustavsviksvägen väster om branddammen enligt bifogad ritning. I övrigt motsätter de sig nybildningen av Backeböl 1:86 NY bland annat då denna omöjliggör den av fastighetsägaren föreslagna sträckningen av Gustavsviksvägen. Vidare anser de att hela GFF bör vara med i samma detaljplan.

Fastighetsägaren ifrågasätter GFF-styrelsens mandat i fråga om att delta i detaljplanarbetet i och med att styrelsen inte redogjort för medlemmarna vilka omständigheter som rått kring Vida Arkitekters arbete. Fastighetsägaren kräver även att även att frågan om enskilt huvudmannaskap utreds.

Fastighetsägaren uttrycker en oro för det framtida vinterunderhållet då gatorna får kommunalt huvudmannaskap och klargör att de förväntar sig att vinterväghållningen i framtiden kommer att hålla åtminstone samma standard som idag. Fastighetsägaren yrkar även på att en servitutsutredning görs omgående.

Fastighetsägaren motsätter sig minimistorleken för fastigheter på 800 kvm och anser att den bör vara 1 200 kvm. Om kommunen ändå beslutar om en minimistorlek på 800 kvm kräver fastighetsägaren en utökad byggrätt till 450 kvm och att högsta tillåtna nockhöjd höjs till 12 meter.

Fastighetsägaren kräver en förklaring till hur den omfattande förtätningen av området uppfyller angivna syften och mål rörande bland annat långsiktig hållbarhet och skydd av värdefulla delar av områdets karaktär och natur.

Fastighetsägaren påpekar att utbyggnad av kommunalt VA i området är välkommet. De påpekar även att den enda lämpliga placeringen av LPS-enhet på fastigheten är i det sydöstra hörnet, som vetter mot Boo strandväg, och att VA-anlutning mot Gustavsviksvägen och Törnbrinken således inte är möjlig utan extrema merkostnader och ombyggnationer.

Fastighetsägaren anser att det nuvarande detaljplaneförslaget riskerar att försämra miljön genom att minska den biologiska mångfalden. Fastighetsägaren frågar sig särskilt hur den fridlysta kopparödlan som denne har på sin fastighet påverkas av planförslaget.

Planenhetens kommentar. Efter samrådet har fastighetsägaren lämnat in ett förslag på flerbostadsbebyggelse på fastigheten. Planenheten anser att förslaget på flerbostadsbebyggelse inte bedöms lämpligt med hänsyn till fastighetens topografiska förhållanden och att kunna bevara för landskapsbilden och närmiljön värdefull mark och vegetation samt kravet om att högst 50 % av en fastighet får hårdgöras. Detta med hänsyn till bland annat områdets och fastighetens dagvattensituation. Möjlighet till verksamhet i byggnaden medges i planförslaget. I redovisad bullerutredning har hänsyn tagits till markförhållanden. Gustavsviksvägen har projekterats om, så att infart från Gustasviksvägen möjliggörs. Föreslagen vägstandard överensstämmer med den standard som tillämpas i liknande förnyelseområden, den så kallade ortens sed. Se även avsnitt ”Gatustandard”.

Indelningen i fördelningsområden för gatukostnadsutredningarna har justerats så att hela GFF:s område nu ingår i ett och samma fördelningsområde.

Beslutat detaljplaneprogram utgör förutsättningar för detaljplaneförslaget. Bland annat anges här att gator, park och naturområden ska ges kommunalt huvudmannskap. Programmet anger vidare att en tätare bebyggelse utmed kollektivtrafikstråket, Gustavsviksvägen och Dalvägen, kan prövas.

Anslutningspunkt för vatten och avlopp regleras inte i detaljplan. I samband med projekteringen av ledningsnätet kommer fastighetsägarna att kontaktas beträffande lämplig anslutningspunkt i fastighetsgräns.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

1. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:269** anser att "Branddammen" vid Gustavsviksvägens slut ej har någon praktisk användning och föreslår att den läggs igen på grund av den inte har något rekreativvärde samt utgör en framtida hälsorisk. De framhåller även att "groddinventeringen" har fått oproportionerlig tyngd och att positiva effekter på projektets ekonomi följer av dammens igenläggning eftersom anläggandet av Gustavsviksägens förlängning förenklas.

Planenhetens kommentar. Groddjursinventeringen visar att dammen har biologiska värden som lekvatten för större population av vanlig groda samt av mindre vattensalamander. Förslaget innebär att en mindre del av dammen kommer att försvinna när Gustavsviksvägen får en ny dragning. Det är viktigt att den del som är kvar bibehåller funktionen som lekvatten och sommarhabitat för groddjur.

2. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:619** säger sig uppleva att ingen tar ansvar för det buller denne utsätts för och att frågan sköts på ett undermåligt sätt. Fastighetsägaren uttrycker även ett missnöje med att inte få avstycka sin fastighet så att denne får en möjlighet att finansiera VA-avgift och gatukostnader. Fastighetsägaren anser sig vara orättvist behandlad och bestrider de planbestämmelser som föreslås gälla för dennes fastighet.

Planenhetens kommentar. Fastigheten ingår inte i planområdet utan tillhör detaljplanen för Solbrinken-Grundet. I samrådshandlingarna ingick fastigheten felaktigt i en karta tillhörande gatukostnadsutredningen, men inte i några andra handlingar, vilket har rättats till.

3. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:829** anser att planförslagets anslutning av Baggensvägen till Gustavsviksvägen är oacceptabel. Istället vill fastighetsägaren se en alternativ dragning av Gustavsviksvägen väster om Branddammen.

Planenhetens kommentar. En alternativ dragning av vägen väster om branddammen har utretts. På grund av bland annat lutningsförhållanden, fastighetsanslutningar och värdefull vegetation bedöms detta alternativ inte vara genomförbart. Detaljprojekteringen av Gustavsviksvägen har nu resulterat i en

justerad vägkurva i anslutning till Dalvägen. Branddammen kommer dock till viss del att påverkas.

4. **Ägaren till fastigheten Backeböl 2:8** önskar stycka sin fastighet och undrar varför denna inte inkluderats i planområdet. Vidare undrar fastighetsägaren när eventuellt planarbete kan bli aktuellt för dennes fastighet, och om avstyckning i sådana fall kan komma att utföras, om planområdet för Dalvägen-Gustavsviksvägen inte utvidgas till att omfatta även Backeböl 2:8.

Planenhetens kommentar: Planområdets utbredning utgår från planprogram Sydöstra Boo där fastigheten inte ingår. Fastigheten ingår redan i detaljplan B168, som vann laga kraft 1987-10-09.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet efter samrådtiden

Efter samrådtiden 2015 har ett antal förslag inkommit om önskemål om förtätning med parhus, radhus och flerbostadshus. Planenheten har utifrån beslutat detaljplaneprogram bedömt förutsättningarna och gjort en avvägning av lämpligheten på plats. Detta har resulterat i att alla önskade förtätningar inte kan godtas.

1. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:63** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga radhus på fastigheten.

Planenhetens kommentar: Planenheten anser att fastigheten inte är lämplig för radhusbebyggelse på grund av fastighetens ocentrala placering inom planområdet i förhållande till Gustavsviksvägen, det innebär ett stort ingrepp på fastigheten samt av topografiska skäl. Fastigheten bedöms avstyckningsbar för en friliggande villa.

2. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:50** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga flerbostadshus på fastigheten.

Planenhetens kommentar: Planenheten har prövat förslaget enligt ovan angivna förutsättningar och anser att förslaget är genomförbart under förutsättning att bullersituationen uppmärksammas. Detaljutformning får prövas i det fortsatta planarbetet.

3. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:106** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga radhus på fastigheten.

Planenhetens kommentar: Planenheten anser att fastigheten inte är lämplig för radhusbebyggelse på grund av fastigheternas ocentrala placering inom planområdet i förhållande till Gustavsviksvägen, det innebär ett stort ingrepp på fastigheten samt av topografiska skäl. Fastigheterna bedöms avstyckningsbara för ytterligare två friliggande villor.

4. **Ägaren till fastigheterna Backeböl 1:78 och 1:80** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga parhusbebyggelse på fastigheterna.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att fastigheterna inte är lämpliga för parhusbebyggelse på grund av fastigheternas ocentrala placering inom planområdet i förhållande till Gustavsviksvägen, det innebär ett stort ingrepp på fastigheterna samt av topografiska skäl. Fastigheterna bedöms avstyckningsbara för en friliggande villa per fastighet.

5. **Ägaren till fastigheterna Backeböl 1:81 och 1:83** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga radhus på fastigheten.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att förslagen radhusbebyggelse kommer att innebära ett stort ingrepp i befintlig mark. Detta bedöms inte lämpligt med hänsyn till fastigheternas topografiska förhållanden och att kunna bevara för landskapsbilden och värdefull mark och vegetation samt att högst 50 % av en fastighet får hårdgöras och kravet på utjämningsmagasin med hänsyn till dagvattensituationen. Fastigheterna bedöms avstyckningsbara för en friliggande villa per fastighet.

6. **Ägaren till fastigheterna Backeböl 1:477 och 1:779** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga flerbostadshus på fastigheten.

Planenhetens kommentar. Planenheten har prövat förslaget enligt ovan angivna förutsättningar och anser att förslaget är genomförbart under förutsättning att bullersituationen särskilt uppmärksammas. Detta under förutsättning att högst 50 % av den nya avstyckade flerbostadsfastigheterna får hårdgöras och att dagvattnet ska omhändertas både lokalt och genom utjämningsmagasin. Detaljutformningen får prövas i det fortsatta planarbetet.

7. **Ägaren till fastigheterna Backeböl 1:644 och 1:645** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga flerbostadshus på fastigheten.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att förslaget på flerbostadshusbebyggelse inte bedöms lämpligt med hänsyn till fastigheternas topografiska förhållanden och att kunna bevara för landskapsbilden och närmiljön värdefull mark och vegetation samt kravet om att högst 50 % av en fastighet får hårdgöras. Detta med hänsyn till bland annat området och fastighetens dagvattensituation.

8. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:657** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga flerbostadshus på fastigheten.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att förslaget på flerbostadsbebyggelse inte bedöms lämpligt med hänsyn till fastigheternas topografiska förhållanden och att kunna bevara för landskapsbilden och närmiljön värdefull mark och vegetation samt kravet om att högst 50 % av en fastighet får

hårdgöras. Detta med hänsyn till bland annat området och fastighetens dagvattensituation. Fastigheten bedöms avstyckningsbar för en friliggande villa.

9. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:769** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga radhus på fastigheten.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att fastighetens ocentrala placering inom planområdet inte är lämplig för radhusbebyggelse samt att det innebär ett stort ingrepp i topografien. Fastigheten bedöms avstyckningsbar för en friliggande villa.

10. **Ägaren till fastigheterna Backeböl 1:791 och 1:113** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga radhus på fastigheterna.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att fastigheternas ocentrala placering inom planområdet inte är lämplig för radhusbebyggelse. Fastigheterna bedöms avstyckningsbara för två friliggande villor per fastighet.

11. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:114** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga radhus på fastigheten.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att fastigheten inte är lämplig för radhusbebyggelse på grund av fastighetens ocentrala placering inom planområdet i förhållande till Gustavsviksvägen samt att fastighetens form inte är lämplig. Fastigheten bedöms avstyckningsbar för en friliggande villa.

12. **Ägaren till fastigheterna Backeböl 1:87, 1:88, 1:124, 1:125 och 1:620** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga radhus på fastigheterna.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att förslaget på radhusbebyggelse inte bedöms lämpligt med hänsyn till fastigheternas topografiska förhållanden och att kunna bevara för landskapsbilden och närmiljön värdefull mark och vegetation samt kravet om att högst 50 % av en fastighet får hårdgöras. Detta med hänsyn till bland annat området och fastighetens dagvattensituation. Alla fastigheter förutom Backeböl 1:88, bedöms avstyckningsbara för en friliggande villa per fastighet.

13. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:96** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga flerbostadshus på fastigheten.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att förslaget på flerbostadsbebyggelse inte bedöms lämpligt med hänsyn till fastighetens topografiska förhållanden och att kunna bevara för landskapsbilden och närmiljön värdefull mark och vegetation samt kravet om att högst 50 % av en fastighet får hårdgöras. Detta med hänsyn till bland annat området och fastighetens dagvattensituation. Möjlighet till verksamhet i byggnaden medges i planförslaget.

14. **Ägaren till fastigheterna Backeböl 1:677 och 1:678** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga parhusbebyggelse på fastigheterna.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att fastigheterna inte är lämpliga för parhusbebyggelse på grund av att det innebär ett stort ingrepp på fastigheterna samt av topografiska skäl. Fastigheterna bedöms avstyckningsbara för en friliggande villa per fastighet.

15. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:482** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga radhus på fastigheten.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att fastigheten inte är lämplig för radhusbebyggelse på grund av kravet om att högst 50 % av en fastighet får hårdgöras och kravet på utjämningsmagasin med hänsyn till dagvattensituationen. Fastigheten bedöms avstyckningsbar för en friliggande villa.

16. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:111** har inkommit med önskemål och förslag till att bygga radhus på fastigheten.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att förslagen radhusbebyggelse kommer att innebära ett stort ingrepp i befintlig mark. Detta bedöms inte lämpligt med hänsyn till fastigheternas topografiska förhållanden och att kunna bevara för landskapsbilden och värdefull mark och vegetation samt att högst 50 % av en fastighet får hårdgöras och kravet på utjämningsmagasin med hänsyn till dagvattensituationen. Fastigheten bedöms avstyckningsbar för en friliggande villa.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt