

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE I

2019-08-30

Dnr KFKS 2015/665-214

Projekt 9434

Utökad förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE I

### Detaljplan för Solbrinken-Grundet, fastighet Backeböl I:497 m.fl. i Boo, Nacka kommun

#### Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en förtätning av bostäder. Syftet är även en övergång till kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden bevaras och skyddas. Vidare kan bullerutsatta lägen där friliggande bostäder inte är lämpade nyttjas för att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor samt möjliggöra för flerbostadshus. Planförslaget möjliggör en förtätning med tillkommande bostäder i flerbostadshus, radhus samt ett antal tillkommande parhus samt villafastigheter. Skyddsbestämmelser inför som innebär att värdefulla träd inte får fällas inom vissa områden. Planförslaget utformas med skydd av värdefull vegetation och utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd inom vissa områden. Värdefulla kulturmiljöer bevaras också genom bestämmelser på plankartan för ett mindre antal fastigheter. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Under granskningen inkom synpunkter från några remissinstanser, bland annat lantmäterimyndigheten, natur- och trafiknämnden samt intresseföreningar som bevakar naturfrågor. Granskningsyttranden inkom från samtliga tomtägare- och vägföreningar inom planområdet samt från ägarna till 41 av planområdets cirka 190 fastigheter. Natur- och trafiknämnden saknade en naturvärdesinventering och önskade bland annat förtydligande av platser för snöupplag. En av föreningarna önskar fortsatt enskilt huvudmannaskap inom naturområdet vid Lillsvängen, en annan förening önskar i första hand exploatera och i andra hand ha enskilt huvudmannaskap inom naturområdet vid Grusbrinken. Även sju fastighetsägare har önskat enskilt huvudmannaskap inom dessa naturområden, medan

ägarna till 22 fastigheter önskar exploatering inom grönområdet vid Grusbrinken. Ägarna till sex fastigheter har yttrat önskan om att Evedalsvägen ska vara smalare.

Efter att planförslaget varit på granskning har planförslaget ändrats, utifrån inkomna synpunkter, genom att minska planområdet och att lyfta ur naturområdena vid Lillsvängen samt Grusbrinken. Detta bedöms innebära en så stor ändring av planförslaget att en ny andra granskning behöver genomföras.

Efter granskningen har även justeringar av planförslaget gjorts, främst mindre justeringar av planbestämmelser som varit felaktiga eller inaktuella samt flytt av ett u-område och några tillägg av trädfällningsförbud. Ett fåtal justeringar har gjorts på planförslagets rätt till styckning av fastigheter. Gestaltning av flerbostadshus har förtydligats i bestämmelse och planbeskrivning. Förtydliganden har gjorts i planbeskrivning och bilaga 3 med konsekvenser för fastighetsägare.

## Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanent boende samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. Områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden ska bevaras och i viss utsträckning skyddas. Vidare kan bullerutsatta lägen där friliggande bostäder inte är lämpade nyttjas för att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor samt möjliggöra för flerbostadshus.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Eftersom planförslaget är av betydande intresse för allmänheten så tillämpar kommunen så kallat utökat planförfarande (5 kap 7 § plan- och bygglagen, 2010:900).

## Bakgrund

Ett förslag till granskningshandling togs fram under hösten 2018, som miljö- och stadsbyggnadsnämnden återremitterade för att utreda radhus istället för flerbostadshus vid Evedalsvägen söder om Värmdöleden. Planhandlingarna justerades i enlighet med detta. Beslut om att skicka ut planförslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2018. Granskningstiden varade mellan den 8 januari och 12 februari 2019, sammanlagt 5 veckor. Under granskningstiden skickades information till berörda och planhandlingar fanns tillgängliga på kommunens webb, utställningshall samt i biblioteken i Nacka Forum och Orminge. En gatukostnadsutredning för förslaget skickades ut på ett andra samråd under samma tid. Yttranden om gatukostnadsutredningen besvaras i en separat samrådsredogörelse som exploateringsenheten Nacka ansvarar för.

Samråd om detaljplanen pågick mellan den 2 maj och 16 juni 2017. En samrådsredogörelse upprättades den 20 november 2018. Mellan samråd och granskning av planförslaget fanns behov att förbättra detaljplanens underlag avseende projektering av vägar och VA, och även behov av samordning mellan flera pågående detaljplanarbeten i Sydöstra Boo.

Under granskningen inkom flera av områdets samfällighets- och tomtägarföreningar med synpunkter om att ha fortsatt rådighet över naturområden som idag ingår i föreningarnas fastighet med enskilt huvudmannaskap. Efter att planförslaget varit på granskning bedömer kommunen, utifrån dessa synpunkter, att ändra planförslaget med minskat planområde, där naturområdena vid Lillsvängen och Grusbrinken lyfts ur planen. Detta bedöms av kommunen innebära en så stor ändring av planförslaget att en ny andra granskning behöver genomföras.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Boo Hembygdsförening
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Sjöfartsverket
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Boo Miljö- och Naturvänner
- Nacka vatten och avfall AB
- Natur- och trafiknämnden

Följande tomtägarföreningar och vägföreningar har synpunkter på planförslaget

- Grundets vägförening
- Baggenshöjdens samfällighetsförening
- Baggenshöjdens tomtägarförening
- Baggensviks ideella tomtägarförening
- Eriksviks tomtägarförening
- Eriksviks vägförening

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 41 stycken av planområdets cirka 190 fastigheter, samt från två fastigheter utanför planområdet.

## Inkomna synpunkter

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

## Återkommande synpunkter

### *Huvudmannaskap på allmän platsmark*

Sju ägare till fastigheter i planområdet, Baggenshöjdens samfällighets- och tomtägarföreningar samt Baggensviks ideella tomtägarförening har yttrat önskan om fortsatt rådighet på föreningarnas naturområden, främst naturområdena vid Lillsvängen respektive Grusbrinken. En del fastighetsägare förespråkar enskilt huvudmannaskap på naturområdena, och andra fastighetsägare och föreningarna förespråkar att undanta naturområdena från planområdet.

En detaljplan reglerar allmän platsmark och kvartersmark, där allmän platsmark kan ha antingen kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Att vara huvudman innebär att vara ansvarig för markens och anläggningarnas förvaltning. Grundprincipen i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark. För enskilt huvudmannaskap krävs att särskilda skäl uppfylls, vilket kommunen bedömer att detta område inte uppfyller. Kommunen har också tillfrågat lantmäterisakkunnig som menar att det saknas stöd i anläggningslagen för att genomföra den förrättning som i så fall skulle krävas för den enskilda förvaltningen av naturområdet. Kommunen bedömer därmed att delat huvudmannaskap i planen, med kommunalt huvudmannaskap på vägar och enskilt huvudmannaskap på naturområden, inte är lämpligt. För att tillmötesgå föreningarnas och fastighetsägarnas önskan om fortsatt rådighet över naturområdena väljer kommunen att ta fram ett ändrat planförslag där planområdet minskats och de två större naturområdena lämnas utanför planområdet. Detta bedöms inte påverka syftet med planen, men bedöms vara en så stor förändring av planförslaget att kommunen avser att pröva planförslaget i en ny andra granskning.

#### *Evedalsvägens vägbredd, gångbana och bärighetsklass*

Sex ägare till fastigheter och Baggenshöjdens tomtägarförening har yttrat önskan om att Evedalsvägen bör vara smalare än de projekterade 5 meterna. Några har även yttrat sig om att gångbanan på uppsamlingsvägarna inte behöver vara 2 meter breda, eftersom gångbanorna på anslutande Gustavsviksvägen inte är så bred. Några fastighetsägare har även ifrågasatt behovet av att vägarna ska byggas om till bärighetsklass 1 (BK1), då vägarna nyligen byggts om till bärighetsklass 2 (BK2) och då Gustavsviksvägens bärighetsklass är BK2. Uppsamlingsvägarna har i framtiden projekterats av vägarna en körbanebredd om 5 meter och en gångbana om 2 meter. Kommunen bedömer att vid en körbanebredd mindre än 5 meter kan inte en personbil och en sopbil (eller motsvarande) mötas utan hinder. Gångbanans bredd om 2 meter behövs för att gångbanan ska kunna underhållas på ett bra sätt, till exempel snöröjning och sandsopning. Vägarnas körbanebredd och gångbanebredd regleras inte i detaljplanen, men det totala vägutrymmet inklusive vägdiken regleras. När det gäller bärighetsklass på vägarna har projektet bedömt att BK1 är lämpligt för att vägarna ska bli långsiktigt hållbara, både rent fysiskt att vägarna är hållbara för slitage samt för framtida behov av denna bärighetsklass och att vägarna då inte ska behöva göras om igen. Ambitionen att Gustavsviksvägen förbättras i framtiden och får BK1, bredare gångbana på varje sida med mera. Behovet av bärighetsklass 1 ökar vartefter områdena i Sydöstra Boo bygger ut.

#### *Solbrinken som uppsamlingsväg*

Ett fåtal fastighetsägare har yttrat att Solbrinken bör vara uppsamlingsväg istället för Evedalsvägen. Planenheten vidhåller bedömningen som beskrivs i samrådsredogörelsen. Planprogrammet för Sydöstra Boo, antaget år 2012, behandlar områdets övergripande trafikstruktur. Enligt programmet är Evedalsvägen utpekad som uppsamlingsväg för att knyta samman trafikföringen i området och komplettera vägen med gångbana. Norra delen av Evedalsvägen är kuperad med delvis skymd sikt och är idag en av områdets huvudsakliga tillfartsvägar. Att komplettera Evedalsvägen med en gångbana ökar därmed trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Planenheten ser inte någon anledning till att frånga den lämplighetsbedömning som gjorts i planprogrammet för Sydöstra Boo och bedömer att Evedalsvägen är lämplig som uppsamlingsväg.

### *Skyltad hastighet och farthinder*

Ett fåtal fastighetsägare har yttrat önskan om att den skyltade hastighetsbegränsningen i området ska vara 30 km/h, samt att farthinder bör anläggas. Planenheten vill förtydliga att detaljplanen inte reglerar vägarnas skyltade hastighet, även om den planerade hastigheten beskrivs i handlingarna. I projektet har antaganden gjorts för att ta fram underlag till detaljplanen såsom projekteringen av vägarna. Skyltning av hastighetsbegränsning sker efter att de ombyggda vägarna är klara och slutbesiktigade. På samma sätt regleras inte farthinder i detaljplanen. Åtgärder för trafiksäkerheten bevakas i genomförandet av kommunens driftenhet. Driftenheten kan vid behov göra åtgärder för att förbättra säkerhet även efter att genomförandet är färdigställt.

### *Exploatering av grönområdet norr om Grusbrinken*

Ägare till 22 fastigheter inom i Baggensviks tomtägarförening har inkommit med ett yttrande som utgör en del av föreningens samlade yttrande. Yttrandet av fastighetsägarna framhåller att föreningen önskar att politikerna särskilt tittar på Baggensviks allmänning norr om Grusbrinken och de skäl som kommunens handläggare angett, och godkänner Baggensviks ideella tomtägarförenings förslag till bygggrätter. Föreningen anser att aktuellt naturområde är otillgängligt och sällan besökt av närboende. Enligt föreningen behöver privat tomtmark korsas för att nå grönområdet. Föreningen anser att tillgängligheten inte förbättras genom att entrén förtydligas som planförslaget anger, utan anser att genom att tillåta bebyggelse på delar av naturområdet med en ny väg skapas förutsättningar för god tillgänglighet till resten av området. Föreningen delar inte kommunens beskrivna skäl mot exploatering att området norr om Grusbrinken har förutsättningar för att vara en god livsmiljö för groddjur. Föreningen anser vidare att dialogen med kommunens handläggare varit på ett ojust sätt under processen med att ta fram planförslagen.

Planenheten vidhåller bedömningen som beskrivs i samrådsredogörelsen att aktuellt naturområde bör bevaras i sin helhet. Detta eftersom området kan ha höga naturvärden samt att det på lång sikt är viktigt att bevara dessa för närhet till bostadsnära rekreation. Området är idag reglerat som park/natur och är i beslutat Detaljplaneprogram för Sydöstra Boo utpekad som natur. Det finns ingen inventering av detta område som klargör vilka arter som finns i området, men platsen har besökts av kommunens naturvårdsintendent och bedömts ha höga naturvärden och ha förutsättningar för groddjur. Generellt kan sägas att sådana miljöer är känsliga att exploatera, då flertalet groddjursarter är skyddade i Artskyddsförordningen. Detaljplaneprogrammet, som anger planeringsinriktningen för de kommande detaljplanerna, pekar ut området som naturområde. Detaljplaneförslaget har beslutats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden vid samråd och granskning, då området varit naturmark.

Området är kuperat vilket innebär att bebyggelse och vägar skulle kräva stora ingrepp och ytor för att klara tillgänglighetskrav vid nybyggnation. Det finns få naturområden kvar i denna del av kommunen vilket är bakgrunden till att området är utpekad för bevarande i detaljplaneprogrammet, för att i framtiden ha bostadsnära natur. Att föreningen upplever att privat tomtmark behöver korsas för att nå naturområdet ser planenheten som skäl till att områdets entré behöver förtydligas. Det finns idag allmän plats mellan Grusbrinken och naturområdet, men det är idag otydligt vem som äger marken. Planförslaget ändras efter första granskningen till att inte innehålla aktuellt naturområde, vilket innebär att

Baggensviks tomtägarförening fortsatt har rådighet över sitt naturområde. Detta innebär att föreningen ansvarar för att hålla naturområdet tillgänglig för allmänheten och att förvalta naturen. Processen och dialogen mellan föreningen och kommunens handläggare bemöts i kommentar till Baggensviks ideella tomtägareförenings yttrande sidan 24 nedan.

## Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** ställer sig positiv till planens intention att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Nämnden noterar också att sedan samrådet har ett antal områden utvecklats positivt. Dock ser nämnden alltjämt vissa utmaningar inom områdena dagvattenhantering, naturinventering, bryggområden, områdets topografiska karaktär samt trafik.

### *Dagvatten*

Nämnden ser positivt på ändringen efter samråd på det lokala dagvattenproblemet vid korsningen Gustavsviksvägen-Ringleksvägen genom anslutning till ny ledning. Nämnden ställer sig positiv till att föreslagna platser för dagvatten har fått en planbestämmelse för teknisk anläggning, dagvatten (E<sub>2</sub>), men det framgår inte vilken typ av dagvattenanläggningar som avses. Beroende på anläggningsslag och hur de ska skötas kan naturvärdena påverkas, vilket behöver klargöras. Vidare anser nämnden att om planen inte medger snöuppläggning i anslutning till vägen bör särskilda platser för uppläggning av snö markeras i planen. Nämnden anser att det inte kommer att gå att lägga snömassor utmed vägarna och att det därför är viktigt att hitta specifika platser för att lägga snömassor samt att dessa platser är funktionella i relation till dagvattenhanteringen.

### *Naturinventering och trädinventering saknas*

Nämnden anser att det är positivt att skyddsbestämmelsen n<sub>1</sub> finns i områden med värdefulla ädellövträd. Liksom i samrådsyttrandet vill dock nämnden framhålla att det är en brist att inventeringar av de faktiska värdena i området inte har kartlagts närmare. Kommunen kommer enligt planförslaget att vara ny huvudman för park- och naturområdena. Vid anläggning och upprustning av vägar och dagvattenfunktioner kan värden i dessa områden påverkas och till exempel träd behöva tas ner. För att känna till vilken påverkan sådana åtgärder har och om framtida förvaltningen påverkas efterfrågar nämnden ytterligare underlag i form av inventeringar enligt ovan. Detta kunskapsunderlag är helt nödvändigt vid projektering av allmänna anläggningar samt för att ta fram skötselplaner för tillkommande park och natur. I planbeskrivningen står att bl.a. gatunätets utformning har anpassats med hänsyn till naturvärden eller att naturvärdena är begränsade. Nämnden bedömer att underlaget för den bedömningen är osäker eftersom inventering och kartläggning har brister.

### *Bryggor*

Det är positivt att vassområdet och befintliga bestånd av al kan bevaras intakta i anslutning till ett av de föreslagna bryggområdena. Från tidigare kartläggning finns dock indikationer på höga värden i undervattensmiljöerna utanför Baggenstaket



vilket också beskrivs i planbeskrivningen. Nämnden ställer sig frågande till om upphävande är möjligt för ett par av de utökade bryggorna då ingen platspecifik undervatteninventering av bottenmiljön har utförts och påverkan på eventuella naturvärden då inte kan bedömas. En sådan inventering behöver alltså genomföras. Det ser ut som att vissa bryggområden har utökats en del och någon brygga tillkommit samt att strandskyddet upphävs på större landområden sedan samrådsförslaget. Natur- och trafiknämnden noterar detta och framhåller att det senare bedöms kunna påverka allemansrättslig tillgång och fri passage utmed strandområdena på sikt. Det är positivt att planbestämmelsen för bryggan inom den allmänna badplatsen vid Kustvägen har justerats i enlighet med Nämndens yttrande och att det blir en allmän badplats i kommunal regi. För att kunna underhålla och sköta badplatsen behövs en tillfartsväg och planbestämmelsen Natur kan motverka möjligheten att anlägga en. Nämnden framhåller vikten av att den illustrerade strandpromenaden/stigen blir körbar för underhållsfordon. I annat föreslås att en tillfartsväg läggs in i plankartan och att planbestämmelsen justeras till Park för berörd del av området. Den i samrådet beskrivna ”piren” har fått bestämmelsen småbåtshamn (WV<sub>1</sub>). Nämndens synpunkter i samrådet kring piren har inte bemötts av planenheten och nämnden behöver ett förtydligande kring huvudmannaskap för detta område så det blir klart om piren ska användas som småbåtshamn och inte vara kommunal eller om den ska vara en allmän anläggning med kommunalt huvudmannaskap enligt planbeskrivningen.

#### *Områdets topografiska karaktär*

Nämnden framhåller fortsatt att det är viktigt att områdets topografi beaktas vid exploatering av området. Det är bra att detaljprojekteringen har tagit hänsyn till områdets topografi. Nämnden anser att släntintrång behöver redovisas även på park- och naturmark då detta påverkar värdena och den topografiska karaktären för området. Ett stråk från Hällbrinken till naturområdet vid Evedalsvägen har tagits bort vilken kan försvåra tillgängligheten till naturområdet. Om detta är ett välfrekventerat stråk i dag så bör det behållas.

#### *Trafik – Vägar*

Nämnden anser att vägar som är mellan 3,5 till 4,0 meter breda, det vill säga Kustvägen, Uppstigen, Fiskebovägen och norra delen av Granskogen, ska ha mötesplatser och detta ska nämnas i planbeskrivningen/planhandlingarna. Det blir annars väldigt svårt med möten med exempelvis sop- och avfallsbilar. Nämnden anser att det ska framgå i planbeskrivning att parkeringsbehovet för cykel och bil beräknas enligt ”Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka” och för verksamheter tillämpas kommunens parkeringstal.

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

Planenheten noterar att nämnden överlag är positiv till planens syfte och justeringar som gjorts efter samråd. Angående nämndens synpunkter om planbestämmelsen E<sub>2</sub> för markanvändningen Teknisk anläggning dagvatten så är bestämmelsen medvetet formulerad för att vara långsiktig och flexibel för att olika anläggningar kan anläggas beroende på behov över tid. Principen som tillämpats i projekteringen för vägar är att snö läggs och smälter ner i diken längs vägar samt att det finns några platser där vägutrymmet är extra stort där snö också kan läggas. Vägbredden har försökt hållas till 4,5 meter där det går. Vid

Ringleksvägen, norra delen av Evedalsvägen och Rosbrinken finns bredare partier där snöupplag får plats. Dessa vägar är utspridda över planområdet. Planbeskrivningen kompletteras med detta. Ett tidigare föreslaget område för tillköp med bostadsanvändning mellan Rosbrinken och Boo strandväg har tagits bort och regleras nu som natur och väg likt idag, i syfte att få mer plats för snöröjningen av Boo strandväg. Tillfartsvägar för underhåll av strandpromenad och badplats anser projektet är väl beaktat i projekteringen efter samrådet. Vad gäller synpunkter om naturvärdesinventering hänvisar planenheten till kommentar till nämndens samrådsyttrande. Kommunstyrelsen antog startpromemoria för projektet med beslut om att tidigare naturinventeringar skulle vara tillräckliga och inga nya skulle utföras. Planförslaget ändras till andra granskningen där de två större naturområdena inte längre ingår i planområdet.

Avseende bryggor så hänvisar planenheten till kommentar i samrådsredogörelsen till nämndens samrådsyttrande. Planenheten bedömer det lämpligt att befintliga privata bryggor som är lagligt uppförda ska bekräftas. Bryggorna vid parken är på land och påverkar därmed inte undervattensmiljön. Områdena för de större föreningsbryggorna har utökats efter samråd. Projektgruppen bedömer att inventering av de relativt få tillkommande kvadratmetrarna inte är motiverade då problemet främst handlar om kumulativa effekter av fler bryggor längs Nackas kust, oftast inte om naturvärdena på själva platsen. Utökningen av föreningsbryggorna motiveras med att färre antal nya bryggor på nya platser tillkommer, vilket totalt sett skulle kunna utgöra en större påverkan. I samrådshandlingarna fanns 10 meter strandskydd längs strandlinjen på strandfastigheter, vilket togs bort till granskningen. Detta med anledning av att marken bedömdes helt ianspråktagna och att allmänheten ändå inte hade tillgång till vattnet på dessa privata fastigheter. Friluftslivet bedöms därmed inte påverkas av ändringen. Bryggan söder om Villa Grundet ("piren") är befintlig och bekräftas i planen. Den är tänkt för rekreation och utsiktsplats för allmänheten då vattnet är så grunt att båtar inte kan lägga till och allmän badplats inte är lämpligt. Efter besiktning har skicket bedömts vara relativt gott. Bryggan ingår i Grundets vägförenings förvaltning men målsättningen är att den kan övergå i kommunens rådighet.

Planenheten delar nämndens syn att det är viktigt att områdets topografi ska beaktas och i möjligaste mån bevaras. En planbestämmelse reglerar att nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten inom kvartersmark ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning- och fyllnadsarbete. I projekteringen har hänsyn tagits till att minimera sprängning och påverkan på vegetation där det varit möjligt, till exempel för att bevara så många större träd som möjligt längs Boo Strandväg. Bedömning av vegetation har gjorts av projektets landskapsresurs och genom platsbesök av projektörerna. Plankartans reglerade släntintrång (z) redovisar och ger rättighet för vägslänter på privat kvartersmark som annars hade behövs lösas in av kommunen. Reglering med z kan endast göras på kvartersmark. För vägslänter på allmän plats hänvisas till framtagna detaljprojektering för väg. Det smala natursläppet mellan Hällbrinken och Evedalsvägen har efter samråd bedömts av planenheten som mycket svårt att nyttja av allmänheten. Det är mycket stora höjdskillnader mellan Hällbrinken och Evedalsvägen med bergsbranter, och i praktiken omöjligt att gå emellan. Planenheten bedömer därför att det inte finns något syfte med att den smala remsan planläggs som natur med kommunalt huvudmannaskap.

Angående vägbredder så har projektet haft resurser från enheten för bygg och anläggning som delprojektledare genomförande, ekolog, landskapsarkitekt och trafikplanerare, som



varit delaktiga i detaljplanens underlag och projektering av vägar. Vägbredderna har försökt hållas till 4-4,5 meter där det varit möjligt, för att skapa bättre framkomlighet och snöröjning. På vissa platser har detta inte varit möjligt på grund av brist på utrymme. Uppstigen planeras inte för sopbilar, utan istället planeras en gemensam uppställningsyta för sopkärl på Evedalsvägen. Projektet anser att det har gjorts lämpliga bedömningar av vägarnas utformning i framtagna planeringsunderlaget och projektering. Synpunkt om mötesplatser tas med i beaktande vid framtagande av bygghandling. Vid bygglov ställs krav kring parkering enligt den parkeringspolicy som finns antagen, och behöver inte beskrivas i planbeskrivning.

### **Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser**

2. **Länsstyrelsen** meddelar att de har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL. Länsstyrelsen bifogade en rådgivande synpunkt:  
För vissa privata bryggor inom planområdet föreslår kommunen att upphäva strandskyddet. Även om Länsstyrelsen ser att det är positivt att kommunen tydligt har avgränsat området där strandskyddet upphävs kring dessa bryggor vill Länsstyrelsen framföra att det finns vissa risker med att upphäva strandskyddet för bryggorna. Ett upphävande av strandskyddet innebär att det inte krävs någon dispensansökan för att byta ut bryggorna till en annan konstruktion eller uppföra åtgärder som kan ha en avhållande effekt för allmänheten t.ex. permanenta möbleringar.

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

Planenheten noterar yttrandet. Angående länsstyrelsens rådgivande synpunkt om upphävt strandskydd på vissa bryggor vill planenheten framhålla att det endast omfattar befintliga bryggor som uppkommit lagligt, och att kommunen är medveten om innebörden av det upphävda strandskyddet.

3. **Trafikförvaltningen Region Stockholm** meddelar att de har inget ytterligare att erinra på förslaget.

#### ***Planenhetens kommentar:*** Planenheten noterar yttrandet.

4. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har inkommit med följande yttrande.

#### ***Utnyttjandegrad***

Backeböl 1:398 har planlagts med bestämmelse om att fastigheten måste vara minst 1 800 m<sup>2</sup>, landareal. Fastigheten har idag, enligt FR, en landareal om 1 770 m<sup>2</sup> vilket skulle innebära att den i.o.m. planen skulle bli planstridig. Backeböl 1:522-524 har planlagts med en bestämmelse om att fastigheterna måste vara minst 2 300 m<sup>2</sup>. Fastigheterna har idag, enligt FR, 1 780 m<sup>2</sup>, 1 770 m<sup>2</sup> och 1 760 m<sup>2</sup> vilket skulle innebära att de i.o.m. planen skulle bli planstridiga. Backeböl 1:540 har planlagts med en bestämmelse om att fastigheten måste vara minst 2 000 m<sup>2</sup>. Fastigheten har idag 1 690 m<sup>2</sup>, enligt FR, vilket innebär att den i.o.m. planen skulle bli planstridig. Backeböl 1:806 har planlagts med en bestämmelse om att fastigheten måste vara minst 550 m<sup>2</sup>. Fastigheten har idag 539 m<sup>2</sup>, enligt FR, vilket innebär att den i.o.m. planen skulle bli planstridig.

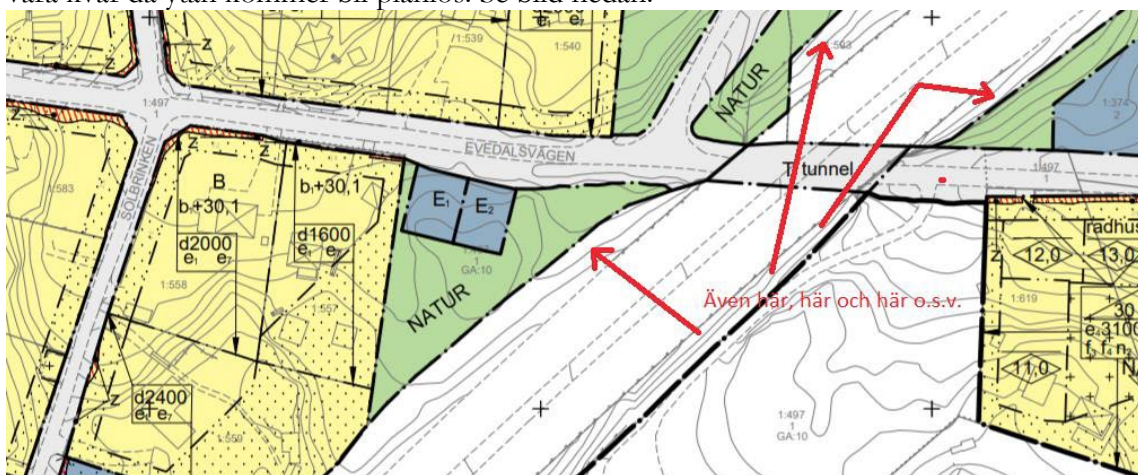
Det finns områden där fastigheterna är stora, i förhållande till planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Exempelvis råder en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 1 300 m<sup>2</sup> för fastigheterna Backeböl 1:470, 1:499, 1:500 och 1:750. Dessa fastigheterna har tillsammans 6 770 m<sup>2</sup> tillsammans, vilket innebär att detaljplanen möjliggör 5 fastigheter efter fastighetsregleringar (och i vissa fall ombyggnationer). Andra fastigheter i området, såsom exempelvis 1:407 och 1:408 skulle också kunna vara med i en ombildning av fastighetsindelningen i enlighet med det ovan sagda. Enligt planbeskrivningen är syftet med minsta fastighetsstorleksbestämmelserna att reglera förtätningen i området. Här finns dock en möjlighet att åtminstone tillskapa ytterligare en fastighet, vilket inte framgår av vare sig planbeskrivning eller illustrationskarta.

*Allmänt, plankartan m.m.*

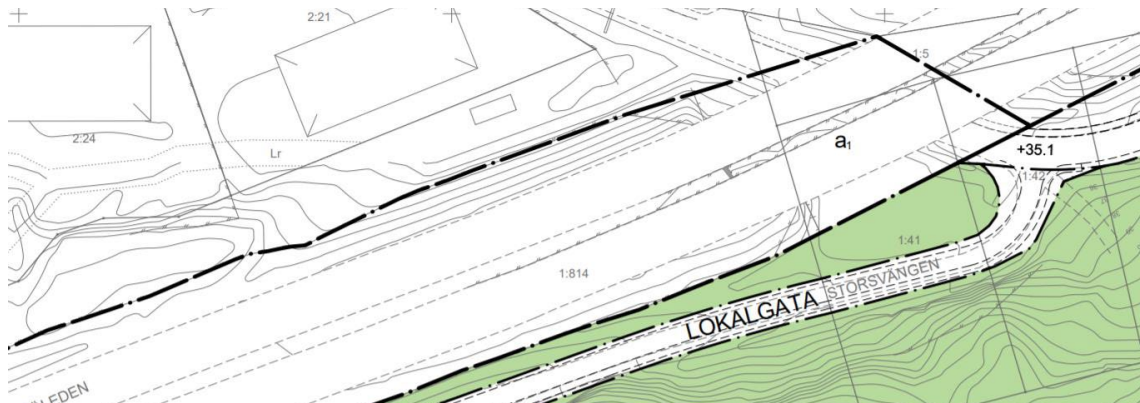
Planbestämmelsen *v* har inte återfunnits i plankartan. W<sub>1</sub>-området utanför Backeböl 1:405 har avgränsats i två delar trots att de verkar angränsa mot varandra. Se nedan:



Planområdesgräns har upprättats i ytterkant av detaljplanen kring Värmdöleden. Eventuellt borde planområdesgränsen också omfatta ytterkanten av den detaljplanen som de facto ska vara kvar då ytan kommer bli planlös. Se bild nedan:



Att rita planområdesgränsen på båda sidor har t.ex. gjorts i den nya planen *Dalvägen Gustavsviksvägen*, se nedan:



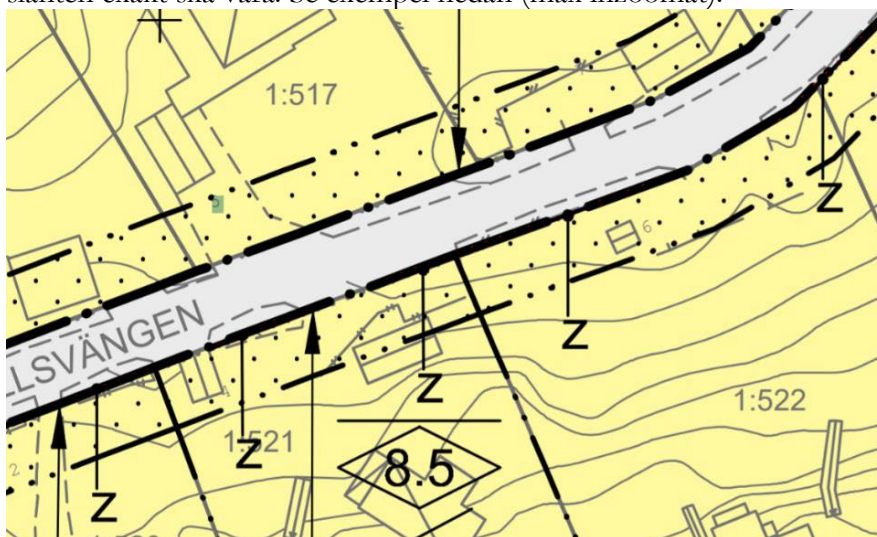
Redovisningen av tidigare gällande detaljplaner och andra bestämmelser finns med i planbeskrivningen i ett tydligt uppställt format. Däremot framgår det ej vad som händer med dessa planer och bestämmelser, vilket bör läggas till för att tydliggöra konsekvenserna av den nya detaljplanen.

#### Grundkartan

Grundkartans aktualitetsdatum är 29 maj 2018 vilket innebär att den snart är 8 månader gammal. Grundkartan som underlag till en detaljplan bör vara högst 3 månader gammal. Det finns en risk att fastighetsindelningen är förändrad samt att byggnader kan ha tillkommit eller försvunnit sedan grundkartan upprättades.

#### z-områden

Planlagda z-områden är i flera fall så små att det är omöjligt att utläsa var de gäller. Eventuell fastighetsbildning kommer bli mycket svår att genomföra. De otydliga områden innebär även oklarheter för fastighetsägarna då inte heller de kan utläsa var någonstans slänten exakt ska vara. Se exempel nedan (max inzoomat).



Det kan även tilläggas att z-områdenas avgränsningslinje inte är en standardlinje/gräns (planområdesgräns, egenskapsgräns, administrativ gräns o.s.v.). Då z är en administrativ bestämmelse bör administrativa gränser användas i plankartan.

#### Utfartsförbud

Det framgår varken av planbestämmelsen eller i planbeskrivningen om utfartsförbudet



gäller fordonstrafik eller all trafik (även gående). Detta bör förtydligas.

*Ansvarsfrågor, fastighetskonsekvensbeskrivning, ekonomiska konsekvenser*

Planbeskrivningen behandlar frågan om vem som ska ansöka om lantmäteriförrättningar men inte vem som ska betala förrättningskostnaderna. Detta bör framgå av planbeskrivningen så att fastighetsägarna får en tydlig bild av de ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen. Det framgår inte ur fastighetskonsekvenstabellen i bilaga 3 att Backeböl 1:747 kommer belastas av u-område och därmed också sannolikt kommer bli belastad av en ny ledningsrätt. Det framgår inte ur fastighetskonsekvenstabellen eller i fastighetskonsekvenskartan i bilaga 3 att Backeböl 1:597 kommer bli berörd av inlösen av allmän platsmark (för del av befintlig utfart).



x-området planlagt vid fastigheterna Backeböl 1:511, 1:512, 1:518 och 1:497 har beskrivits på olika sätt i fastighetskonsekvenserna i bilaga 3. Endast Backeböl 1:511 har fått beskrivningen *ev. servitut* på sig vilket antas vara *x-området*. Det är dock inte säkerställt vilken fastighet som reglerar till sig marken och då också eventuellt blir belastad av ett servitut. För att vara konsekvent bör *ev. servitut* läggas till under *annan fastighetsrättslig åtgärd* på alla eventuella berörda fastigheter. Om det rör sig om x-området bör detta tas upp istället för *ev. servitut*.

Fastigheterna Backeböl 1:528, 1:529, 1:542 och 1:797 har *ev. servitut* under *annan fastighetsrättslig åtgärd* i fastighetskonsekvenser bilaga 3. Det är dock inte beskrivet någonstans i planbeskrivning vilket servitut detta skulle kunna vara och det går inte att utläsa ur plankartan vilket servitut som avses. Detta bör förtydligas.

Området planlagt med *g* är beskrivet i planbeskrivningen som om bara den/de nya verksamhetsfastigheterna ska delta. Även en kommunägd fastighet kommer att behöva delta för att åtkomst ska säkras till naturområdet syd-ost om verksamhetsområdet, detta bör framgå i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Det kan dessutom vara lämpligt att lägga till ändamålet för gemensamhetsanläggningen i planbestämmelsen.

Det bör framgå att kommunen är ansvarig för att ansöka om bildande av servitut på kvartersmark (exempelvis  $\zeta$  och  $\chi$ ). Läser man planbeskrivningen nu kan man få uppfattningen att dessa fastighetsägare själva är ansvariga för att ordna med dessa servitut och att de får stå för kostnaderna för dessa, se exempelvis s. 45 i planbeskrivningen. De befintliga officialservituten beskrivs inte i planbeskrivningen och ej heller hur de ska hanteras och vilka ekonomiska konsekvenser hanteringen kommer få. Detta bör kompletteras.

Genomförandet av planen innebär bl.a. inlösen av mark till allmän plats och tillskapandet av

servitut för slänt (z-områden). Principerna för ersättning kopplat till detta bör redovisas i planbeskrivningen.

Det bör tydligare framgå under avsnittet *fastighetsrättsliga åtgärder* att delar av gemensamhetsanläggningarna måste upphävas för att genomförandet av allmän platsmark ska kunna göras.

#### *Planbestämmelser*

Bestämmelsen ”Småindustri, kontor och verksamheter av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad” är subjektivt utformad. Det framgår inte för vare sig fastighetsägarna som vill bygga, eller fastighetsägarna som är grannar, vad ”sundhet” eller ”trevnad” de facto innebär. Dessa bör uteslutas eller formuleras på ett annat sätt för att på något sätt få bättre verkan. Det kan även i ett senare skede bli svårt att bilda fastigheter eller ge bygglov då det är högst oklart för vilka ändamål detta gäller. Det går heller ej att utläsa ur planbeskrivningen vad detta skulle innebära.

Utformningen av den administrativa bestämmelsen u1 är nu ”*Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar eller diken*”. Enligt Boverket används dock u för enbart underjordiska ledningar. Ett u-område stärker möjligheten att genom lantmäteriförrättning bilda ledningsrätter för underjordiska ledningar, det går dock inte att bilda ledningsrätter för diken. Om dagvattnet ska hanteras genom diken hamnar man istället i bestämmelserna om markavvattningsföretag. Bestämmelsen bör skrivas om och utesluta ”*eller diken*”. Detsamma gäller skrivelsen om diken under rubriken ledningsrätt i planbeskrivningen. Det finns två bestämmelser för trädgård (n<sub>1</sub>) som är snarlikt utformade. Tydliggör genom att bara använda en bestämmelse och ta bort den andra.

Genomförandetiden ska börja och sluta gälla genom en bestämmelse om en viss tidpunkt. Det är enligt lantmäterimyndighetens mening tveksamt om det är möjligt att villkora tidpunkten för genomförandetid med slutbesiktigandet av en anläggning. Man bör kunna utläsa ur planhandlingarna när genomförandetiden börjar för de olika områden i detaljplanen.

Strandskyddet har inte upphävts på ett ställe planerat för enskilt ändamål. Då det känns som att syftet är att det ska upphävas bör man titta närmare på detta område: Den nordligaste av de tre bryggorna utanför Backeböl 1:404, markerat som WB-område.

#### *Genomförande av detaljplan med stöd av avtal*

Det framgår av planbeskrivningen att detaljplanen avses att genomföras med stöd av avtal i flera fall, bl.a. med Grundets vägförening och Baggensviks tomägareförening. I de fall detaljplanen helt eller delvis avses genomföras med stöd av avtal ska konsekvenserna av detta redovisas.

I de fall det är beskrivet att exploateringsavtal eventuellt kommer tas fram har heller ej det huvudsakliga innehållet redovisats. I dessa fall har lantmäterimyndigheten ej heller kunnat lämna råd avseende innehållet enligt 6 kap. 40-42 §§ PBL.

### Övrigt

Det bör tydligare framgå att tillförseln av värme till fastigheterna inte kommer ske genom en kommunal allmän anläggning utan att respektive fastighetsägare får ordna med egen enskild lösning.

I planbeskrivningen (s. 22) skrivs att ”Piren/bryggan söder om Villa Grundet [...] planläggs som allmän brygga, W<sub>1</sub>, på plankartan”. Planbestämmelsen enligt plankartan är dock W<sub>2</sub>. I planbeskrivningen (s. 27) skrivs att ”För avledning av områdets spillvatten till reningsverket Käppala planeras en pumpstation [...]. Se planbestämmelse E<sub>2</sub> på plankarta”. Planbestämmelsen enligt plankartan är dock E<sub>4</sub>.

I planbeskrivningen (s. 27) hänvisar man under stycket *dagvatten* till planbestämmelsen u<sub>2</sub> och E<sub>3</sub>. Planbestämmelsen u<sub>2</sub> finns dock inte och E<sub>3</sub> reglerar avfall, inte dagvatten. I planbeskrivningen (s. 37) hänvisar man till planbestämmelsen U. Den planbestämmelsen finns inte i plankartan och planbestämmelserna. Troligtvis åsyftas planbestämmelsen Z<sub>1</sub>.

### **Planenhetens kommentar.**

Lantmäteriets synpunkter om utnyttjandegrad och reglerad minsta fastighetsstorlek har justerats. Bestämmelse v hade fallit bort från plankartan och har återinförts. Område W<sub>1</sub> har markerats som två områden på plankartan för att vara tydligt då strandremsan med parkmark annars kan bli otydlig, ingen ändring görs därför.

Planenheten har efter första granskningen haft dialog med lantmäterimyndigheten angående hur upphävande av gällande områdesbestämmelser för Värmdöledens vägområde på bästa sätt redovisas. Området reglerades vid första granskningen med a<sub>1</sub> där områdesbestämmelser föreslogs upphävas i syfte att inte lämna rester av gamla planer. Den gemensamma synen är att detta fortsatt bör redovisas som i planhandlingarna vid den första granskningen. Ett tillägg med illustrationstext förtydligar avsikten. I övrigt görs ingen ändring.

Planbeskrivningen har kompletterats med att den nya planen ersätter alla underliggande planer och områdesbestämmelser inom planområdet. Grundkartan uppdateras till den andra granskningen.

Projektet har gjort avvägningen att släntintrång (z-områden på plankartan) som är mindre än 1 kvadratmeter valts bort, och att endast större släntintrång än det regleras på plankartan. Planenheten är medveten om att vissa z-områden är små ändå och därmed svåra att se helt på plankartan. Därför finns en bilaga till planbeskrivningen som visar dels antal kvadratmeter intrång per fastighet samt en karta som förtydligar berörda områden. Planenheten anser att planenheten inte har rådighet över vilka gränsmått som grundkartan levereras med. Planenheten anser att det inte finns något syfte med att reglera om utfartsförbudet även avser gångtrafik eller ej.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av vem som ska bekosta lantmåteriförrättningar. Det bedöms dock inte möjligt att på förhand beskriva vilka kostnader det kommer innebära för fastighetsägarna. Beskrivning av u-område på fastigheten Backeböl 1:747 är inte aktuellt då u-området är utanför fastigheten.



Planbestämmelsen ”Småindustri, kontor och verksamheter av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad” har planenheten haft dialog med bygglovsenheten, och varit överens, om att bestämmelsen är tillräckligt tydlig. Planenheten kan inte se att bestämmelsen skulle omöjliggöra framtida fastighetsbildning. Bestämmelsen ändras därför inte.

Bestämmelsen  $u_1$  justeras från ”underjordiska ledningar eller diken” till ”underjordiska ledningar och anläggningar”. Bestämmelsen  $n_1$  i kombination med en administrativ bestämmelse om utökad lovplikt för trädfällning är avsiktlig. Detta för att förbudet mot trädfällning får mer praktiskt genomslag då trädfällning inom  $n_1$ -områden blir bygglovpliktigt.

Bestämmelsen om fördröjd genomförandetid på kvartersmark justeras genom att den sista meningen om mindre åtgärder utgår. Syftet med den fördröjda genomförandetiden på kvartersmark är att minska tunga transporter och öka framkomligheten under tiden som vatten, spillvatten och vägar byggs ut.

WB-området på bryggan vid Backeböl 1:404 har upphävt strandskydd. Skrafferingen förtydligas.

Bilaga 3 kompletteras och justeras om inlösen. Släntintrång justeras och förtydligas. Bilaga 3 förtydligas avseende noteringen ”ev servitut” då det främst avser fastighetsägarens val att hantera infart och försörjningar i samband med framtida avstyckning. Fastighetsägarna inom verksamhetsområdet får själva bestämma om vilka anläggningar som kan komma ingå i en gemensamhetsanläggning. Kommunen har inte för avsikt att reglera detta då infart inte är möjlig på annat sätt. Kommunens tillträde till naturmarken kan hanteras genom avtal med någon av de angränsande fastigheterna. Vad gäller officialservitut inom den allmän platsmark som kommunen kommer att överta så har kommunens lantmäterisakkunniga haft i uppdrag att utreda detta i planarbetet. Något annat än de gemensamhetsanläggningar som nämns i planbeskrivningen har inte framkommit hittills i planarbetet.

Principerna för ersättning vid inlösen och intrång framgår av planbeskrivningen, mer precist hur lantmäteriet bedömer och värderar ersättning anser planenheten inte vara rimligt att beskriva.

Planenheten anser att planbeskrivningen är tillräckligt tydlig avseende att uppvärmning ordnas av fastighetsägarna då det inte finns fjärrvärme utbyggt i området. Planbeskrivningens hänvisningar till bestämmelser på plankartan har setts över och justerats enligt lantmäteriets synpunkter.

5. **Sjöfartsverket** framför att de har ansvar för tillgänglighet, framkomlighet och säkerhet i svenska farleder och farvatten. Verksamheten bedrivs med inriktning huvudsakligen på handelssjöfarten. Fritidsbåtstrafikens, fiskets och marinens intressen ska beaktas. Sjöfartsverket arbetar dessutom för hög transportkvalitet, god miljö, regional utveckling och ett jämställt transportsystem. I Sjöfartsverkets uppdrag ingår att bevaka sjöfartens transportleder och hamnterminaler inklusive dess anslutningar till landbaserad infrastruktur.

Sjöfartsverket har tagit del av 'Underrättelse om granskning - Detaljplan för Solbrinken-Grundet, fastighet Backeböl 1:497 m.fl. i Boo, Nacka kommun'. Sjöfartsverket noterar att verkets synpunkter, bifogat yttrande daterat 2017-05-15, finns med i samrådsredogörelsen och har inget att tillägga, men vill understryka att vidare samråd ska ske med Sjöfartsverket när planerna bearbetats ytterligare och konkretiserats för följande: Vid utbyggnad av hamn, småbåtshamn samt upprustning och ersättning av bryggor som framgår av planbeskrivning och plankarta; Eventuella etablering av nya sjöförbindelser, vid byggnation av vattennära anläggningar och annan bebyggelse, vattenförlagda ledningar, vid planer som innebär ändring av befintlig strandlinje samt vid eventuella muddringar eller tippningar.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten noterar att Sjöfartsverket inte har några ytterligare synpunkter utöver samrådsyttrandet samt önskan om vidare kontakt kring bryggor och vattennära anläggningar. Planenheten vill förtydliga att kommunens planerade nya brygga vid parken längs Fiskebovägen är helt på land, samt att bryggan söder om Villa Grundet ("piren") är befintlig och bekräftas i planen. Den är i dagsläget endast tänkt för rekreation och utsiktsplats för allmänheten då vattnet är så grunt att båtar inte kan lägga till eller allmän badplats är lämpligt. Efter besiktning har skicket bedömts vara relativt gott.

6. **Boo hembygdsförening** meddelar att de avstår från att lämna synpunkter på förslag till detaljplan för Solbrinken-Grundet.

***Planenhetens kommentar:*** Planenheten noterar yttrandet.

7. **Södertörns brandförsvärsförbund** meddelar att de inte har något ytterligare att kommentera eller tillägga i ärendet.

***Planenhetens kommentar:*** Planenheten noterar yttrandet.

8. **Boo Miljö- och Naturvänner** anser att det är positivt att planbestämmelsen  $n_1$  om skydd av natur har ändrats till 0,3 meter stamdiameter och att skyddet ökas om att jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Föreningen anser dock att det ska gälla i hela området, samt att skyddet bör utökas till att gälla även mark- och buskvegetation. De ser med bekymring att flera fastighetsägare i samrådet har önskat att ta bort eller minska  $n_1$ -områden på sin fastighet och att planenheten i de flesta fall har justerat kartan efter fastighetsägarnas önskemål. Föreningen påpekar att det fortfarande inte gjorts en naturvärdesinventering. Föreningen anser det vara en stor brist att de tidigare inventeringar som planenheten hänvisar till inte finns med i samråds- eller granskningshandlingarna, samt att man enbart har fokus på värdefulla träd. Ekar är mycket värdefulla för den biologiska mångfalden men det räcker inte, man måste ta ett helhetsgrepp och göra en inventering av alla naturvärden.

Föreningen anser den nya bestämmelsen om anpassning till markens topografi är positiv men undrar hur man säkrar detta. Det är positivt med begränsning av andel hårdgjord yta men anser att man bör variera andelen efter fastighetsstorlek.

Föreningen anser att en ekosystemtjänstanalys bör göras med vattenflöden, pollinering, klimaturjämning, rening av luft m.m. Föreningen påpekar att ordet ekosystem inte nämns i planhandlingarna alls och undrar vad som hände med Nacka kommuns ambitioner att arbeta med detta. Föreningen tycker det är positivt att Uppstigen inte förlängs till Boo Strandväg eftersom det är viktigt med små naturområden mellan fastigheterna. Föreningen ifrågasätter nödvändigheten av bostäder mycket nära Värmdöleden med anledning av höga bullernivåer och föreslår att man istället har en vegetationsridå mellan motorväg och bostäder. Antalet nya bostäder i området har reviderats, till exempel antal lägenheter i flerbostadshus från 70 till 50 och antalet radhus från 7 till 23. Föreningen anser att justeringen är bra men anser fortfarande att förtätningen inte stämmer överens med detaljplanens syfte att områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden ska bevaras och skyddas. Föreningen anser att de inte fått svar på om planområdets verksamhetsområde verkligen behövs utöver att kommunen bedömer att det finns en efterfrågan på den typen av lokaler. Föreningen föreslår att Nacka kommun gör en faktabaserad analys av behovet, innan man tar beslut om denna och andra detaljplaner i Nacka med lokaler för verksamheter. Föreningen anser att det är positivt att flera stora grönområden i området bevaras och att man planerar att göra dem mer tillgängliga för alla, och ser positivt på intentionen för parken vid Fiskebovägen. Det finns ett stort behov av livsmiljöer för pollinerande insekter och föreningen hoppas att Nacka kommun vill anlägga flera ängsytor.

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

Planenheten noterar föreningens synpunkter. Som föreningen yttrat så minskades n-områden något till granskningskedet. Efter samråd har inmätningar av värdefulla träd gjorts då en del n-områden inte innehöll några ädellövträd och därför inte hade någon verkan. Inmätningen resulterade i justering av n-områdena. Justering har även gjorts på några fastigheter där stor del av fastigheten tidigare täcktes av n-område som gjorde det svårt att nyttja bygggrätten i planen. Andelen maximal hårdgjord yta av fastigheten baseras på framtagna dagvattenutredning i kombination med avsikten att bevara områdets grönska mellan husen. Angående föreningens synpunkt om naturvärdesinventering hänvisar planenheten till kommentar till föreningens samrådsyttrande. Kommunstyrelsen antog startpromemorian för projektet med beslut om att tidigare naturinventeringar skulle vara tillräckliga och inga nya skulle utföras. Planenheten tolkar detta beslut som att inte heller ekosystemtjänstanalys ska göras. Bestämmelsen om anpassning till topografi kommer att tillämpas i samband med bygglov. Bestämmelsen avser just om- och nybyggnation. Planenheten noterar synpunkter om att vegetation närmast Värmdöleden vore det bästa. I planarbetet har bedömning gjorts om vad som är lämplig boendemiljö. Riktvärden för buller höjdes mellan planens samråd och granskning. Många av de fastigheter som är värst utsatta för buller får i planen annan användning med flerbostadshus eller verksamheter. Planenheten delar inte föreningens synpunkt att föreslagen förtätning inte överensstämmer med planens syfte. Planens syfte är att viss förtätning möjliggörs. Införandet av gestaltungsbestämmelser (f<sub>4</sub>) bidrar till att behålla områdets småskaliga karaktär. Nacka kommun är i behov av verksamhetslokaler. Det finns bland annat behov av lokaler för att gynna lokala småföretag, att ersätta lokaler som försvinner på Sicklaön när Nacka stad byggs och att öka antalet arbetsplatser i Nacka för att minska beroendet av arbetspendling till Stockholm. Planenheten noterar synpunkt om bevarande och tillgängliggörande av naturområdena och ny park, och vill uppmärksamma om att planförslaget ändrats till att

undanta naturområdena vid Grusbrinken och Lillsvängen vilket innebär att föreningarna blir ansvariga till tillgängliggörandet liksom idag.

9. **Nacka vatten och avfall AB** framför att det finns en yta för tryckstegringsstation vid Evedalsvägen som har samma beteckning som för dagvattenmagasin. Det står även olika prefix på E-områden i planbeskrivningen jämfört med plankartan. Nacka vatten och avfall AB föreslår att samtliga ytor för pumpstation, tryckstegringsstation och dagvattenmagasin benämns E-område för Teknisk anläggning på plankartan och att i planbeskrivningen i stället förtydliga vad ytan är planerad för. De vill påminna om samrådsyttrandets förslag om att ta med diken på plankartan som planbestämmelse och då framförallt viktiga avrinningsstråk som har identifierats i dagvattenutredningen. Området är beroende av att dessa avrinningsvägar blir kvar och underhålls. Det finns en del lågpunkter inom planområdet dit vattnet naturligt rinner vid regn och snösmältning. Det sammanfaller ofta med en högre grundvattennivå vilket kan leda till ett behov av att avleda grundvatten. Nacka vatten och avfall AB vill påminna om att det då kan bli tal om markavvattning vilket inte är tillåtet inom Stockholms län och kräver tillstånd från länsstyrelsen. Några fastigheter har fått lägsta byggnadshöjd på sin tomt vilket de ser positivt på. Nacka vatten och avfall anser att frågan om ytlig avrinning har hanterats inom projektet och pågående projektering av gator, men ser att det finns en kvarstående risk på enskilda fastigheter. De hade gärna sett en utökad begränsning i uppförande av källare inom framför allt planområdets lågpunkter.

Det har inte genomförts en naturvärdesinventering vilket kan vara en förutsättning för att kunna genomföra planen. Nacka vatten och avfall AB föreslår att inventeringen kommer in tidigt i planprocessen så att de kan vara trygga med att kunna genomföra planerade VA-anläggningar inom avsatta ytor.

Avseende avfall hänvisas till samrådsyttrande från 2017-06-16, samma synpunkter gäller fortfarande. Dock antar Nacka vatten och avfall AB att värdemöjlighet för sopbilen på vägarna inom planområdet är lösta så långt som möjligt.

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

Planbeskrivningen har justerats så att hänvisningar till planbestämmelser är korrekt. Planenheten bedömer att planbestämmelserna inte endast kan reglera ”Teknisk anläggning” utan de behöver vara tydligare med vad de avser för typ av anläggning. Diken och andra utrymmen för omhändertagande av dagvatten ingår i markanvändningen natur vilket förtydligas i planbeskrivningen. Planenheten tolkar att synpunkten om lägsta byggnadshöjd är en felskrivning och avser lägsta grundläggningsnivå. Bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå syftar till att förhindra grundläggning under grundvattennivån, inklusive källare, och därmed förhindra skador på bebyggelsen. Områden där detta har begränsats på plankartan utgår från framtagna systemhandlingar/projektering. Angående synpunkt om naturvärdesinventering hänvisar planenheten till kommentarer till Natur- och trafiknämnden i samrådsredogörelsen. Kommunstyrelsen antog startpromemorian för projektet med beslut om att tidigare naturinventeringar skulle vara tillräckliga och inga nya skulle utföras. Sopbilars framkomlighet och möjlighet till vändning har beaktats vid utformning av vägar. Till exempel har det på enstaka ställen i planområdet tillkommit ytor

längs uppsamlingsväg för uppställning av sopkärl för att det bedömdes vara alltför dålig framkomlighet för sopbil på intilliggande lokalgata.

10. **Trafikverket** meddelar att de lämnat synpunkter under tidigare skede i planprocessen. Synpunkterna som lyftes har av kommunen till stor del beaktats varför Trafikverket inte har några ytterligare synpunkter att lämna.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar yttrandet.

### **Inkomna synpunkter från föreningar**

11. **Grundets vägförening** har inkommit med ett yttrande där vägförening har konstaterat att området mellan vattnet och fastigheterna Backeböl 1:755 respektive 1:756 har markerats som "natur" i förslaget till detaljplan. Detta innebär att den ansökan om fastighetsreglering som lämnats in avseende detta markområde kommer att avslås, eftersom endast bostadsmark kan överföras till fastigheterna Backeböl 1:755 respektive 1:756. Motiveringen från projektledningen har varit att den föreslagna fastighetsregleringen skulle begränsa allmänhetens tillgång till markområdet i fråga. Grundets vägförening vill dock framföra att markområdet ifråga inte har varit tillgängligt för allmänheten på många år, och kommunen har trots påstötningar inte engagerat sig i denna fråga. Det blir därför märkligt att kommunen plötsligt värnar om allmänhetens tillgång till detta markområde just nu, när en överenskommelse mellan samtliga berörda parter slutligen har träffats, efter många års möda. Markområdet ifråga upplevs av allmänheten som tillhörande fastigheterna Backeböl 1:755 respektive 1:756, och har så gjort i många år. Även om uppsatta stängsel skulle rivas är det mycket osannolikt att allmänheten skulle känna sig fria att nyttja detta markområde. Den föreslagna fastighetsregleringen skulle således inte begränsa allmänhetens tillgång till marken, då allmänheten inte har någon sådan tillgång idag. Grundets vägförening yrkar därför att området mellan vattnet och fastigheterna Backeböl 1:755 respektive 1:756 ska markeras som "bostäder" i förslaget till detaljplan, så att den ansökan om fastighetsreglering som lämnats in avseende detta markområde kan beviljas. Om så inte blir fallet kan de se sig tvungna att överklaga detaljplanen på denna punkt. Föreningen har även yttrat sig om gatukostnader.

### *Planenhetens kommentar.*

Planenheten noterar föreningens synpunkter om marken mellan fastigheten Backeböl 1:756 och vattnet. Kommunens förhållningssätt är i dagsläget att bekräfta och bevara platsen som den ser ut nu. Kommunen har i dagsläget inga planer på att bygga strandpromenad längs vattnet längs Backeböl 1:756 då det inte finns något uppdrag att göra strandremsan allmäntillgänglig. Däremot har kommunen för tillfället inte heller för avsikt att reglera marken som kvartersmark och omöjliggöra allmänhetens tillgång till området, utan endast att bekräfta så som det ser ut för tillfället. Planenheten vill även uppmärksamma om att snöröjning och platser för upplag av snö från planområdet har setts över. Allmän plats och framför allt vägområden har behövts utökas något på vissa platser i planområdet. Detta bland annat då kommunala nämnder yttrat om vikten av att säkerställa plats för snöröjning av vägar. För vägföreningen innebär detta att en del av naturmarken som tidigare föreslogs



övergå till kvartersmark har behövt ändras tillbaka till natur. Det påverkar ett av de tidigare föreslagna parhusen på Ekbackavägen, vars lämplighet tidigare bedömdes vara gränsfall med avseende på tillräckligt utrymme, dagsljus, dagvatteninfiltration och topografi, men som nu bedöms olämpligt och har tagits bort i planförslaget. Synpunkter om gatukostnader bemöts i samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning.

- 12. Baggenshöjdens tomtägarförening** anser att Evedalsvägen bör vara 4 meter bred istället för planförslagets 5 meter, likt Gustavsviksvägen. 4 meter anses vara tillräckligt för att möjliggöra möte av bilar i låg hastighet. Föreningen har ingen erinran mot att Evedalsvägen förses med en gångbana, med hänsyn till ökad bebyggelse i och med den nya planen. Dock anses bredden om två meter onödigt stor med tanke på att Evedalsvägen ska vara en matande väg till Gustavsviksvägen med en gångbana på max 1,5 meter trots mera trafik. Föreningen anser därför att 1-1,5 meter bredd ska gälla på Evedalsvägen. I detaljplanen anges att samtliga vägar dimensioneras för bärighetsklass 1 (BK1). Föreningen framför att Evedalsvägen och Lillsvängen byggdes om till BK2 enligt kommunens önskemål i samband med att kommunalt VA drogs fram för cirka 10 år sedan. Alla tillfartsvägar till området har bärighetsklass BK2 eller lägre inklusive Gustavsviksvägen. Mot den bakgrunden anser föreningen att det är överflödigt med BK1 i området. Om detta ändå ska göras anser föreningen att denna höjning av standarden helt ska bekostas av kommunen. Det är alarmerande att det i planen anges att farthinder inte ska anläggas i området, enligt föreningen. Utan de befintliga farthindren kommer boendemiljön att kraftigt försämrats. Föreningen motsätter sig också en höjning av hastigheten på Evedalsvägen till 40 km/h. Föreningen anser att det är kommunens ansvar att tillsammans med vägghållaren åtgärda och bekosta åtgärder mot trafikbullret från Värmdöleden.

Föreningen har valt att acceptera ett kommunalt huvudmannaskap för områdets vägar, dock inte en acceptans av att kommunen även tar över allmän mark som idag ägs av fastighetsägarna genom föreningen. Föreningen önskar att huvudmannaskapet för grönområdena inom detaljplanen, det vill säga fastigheten Backeböl 1:497, även fortsättningsvis ska vara enskilt genom att de kvarstår i föreningens ägo. Det gäller i synnerhet det område som begränsas av Evedalsvägen, Lillsvängen, Gustavsviksvägen och Solbrinken. Enligt föreningen används grönområdet i huvudsak av boende i området. Det finns planer på att barka stigar och diskussion om att etablera en mindre föreningslokal. Föreningen hänvisar till Plan- och bygglagen 4 kap. 7 §: "Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser." Föreningen anser att området ändå inte kan väntas bli välbesökt. Det kommer sannolikt att, liksom hittills, i huvudsak vara frekventerat av de boende i området. Föreningen anser att det därmed ska vara dessa som har ansvar för skötsel och omvårdnad av grönområdet. Till detta vill föreningen särskilt anföra att föreningen idag, liksom de senaste 70 åren, bedriver verksamhet inom området, samt att föreningen har för avsikt att utöka verksamheten ytterligare. Föreningen hänvisar till en paneldebatt i Nacka Aula den 23 augusti 2018 där kommunalrådet talade om huvudmannaskap på naturområden och om att det inte är säkert att det kommunen behöver överta naturområdena. Detta stämmer väl överens med



föreningens uppfattning. Föreningen hänvisar till regeringsbeslut den 10 februari 2011 nr M2010/3269/F/P om att det förelåg skäl att låta Storholmens Tomtägarförening förvalta allmänna platser inom ett planområde i Lidingö kommun. Skälen för delat huvudmannaskap var att Storholmen, (liksom Baggenshöjden) har en blandning av sommarboende och permanentboende. Med hänsyn till Storholmens karaktär av blandat fritidshus och permanentboende föreligger det särskilda skäl för att huvudmannaskapet för allmänna platser ska vara enskilt. Föreningen anser att Baggenshöjden, liksom det område som diskuteras i domen, är ett förnyelseområde där ett förhållandevis mindre antal fastigheter tillskapas genom förtätning av tidigare bebyggelse. Baggenshöjden är således inte ett nyexploaterat område och dess tidigare grundstruktur kommer därför att bestå. Vidare framför föreningen att Mark- och miljööverdomstolen i rättsfallet MÖD 2012:44 har tagit ställning till frågan om huvudmannaskap enligt en detaljplan inom Krokoms kommun. Genom planändringen ändrade kommunen huvudmannaskapet för allmän plats med motiveringen att kommunen strävade efter en enhetlig förvaltning av allmän plats. Mark- och miljööverdomstolen fann att enbart en strävan efter enhetlig förvaltning inte kunde anses utgöra särskilda skäl för att ändra det huvudmannaskap som gällt i över tjugo år.

Föreningen framför att de sedan dess bildande på 40-talet har bedrivit en mycket uppskattad verksamhet inom området. De platser som föreningen förvaltar hyser därför stora kulturella värden för de boende i området. Firande av 1 maj och midsommar, tillsammans med allmänna städdagar, utgör viktiga samlingspunkter av institutionell art för de boende i området. Samtliga av dessa aktiviteter är förankrade i de allmänna platser som föreningen förvaltar. Att Nacka kommun i samrådsunderlaget inte vidare utvecklat och intresserat sig för dessa värden anser föreningen är beklagligt. Särskilt beklagligt är det då hänsyn till dessa institutioner inte visas. Föreningen anser att det inte finns skäl för kommunen att ändra på områdets karaktär mer än nödvändigt i samband med nya detaljplanen. Det framgår tydligt av redovisad praxis att strävan efter enhetlighet inte kan anses vara tillräckligt skäl att ensamt utgöra grund till övertagande av mark mot fastighetsägarens vilja. Föreningen anser att planförslaget inte ger områdets naturmark det långvariga skydd mot exploatering som det borde, utan finner det enda rimliga vara att grönområdena i allmänhet, och det stora naturområdet i synnerhet, förblir i föreningens ägo och skötsel.

Föreningen har även yttrat sig om gatukostnader.

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

Planenheten noterar föreningens synpunkter om vägbredd, gångbana, bärighetsklass, skyltad hastighetsbegränsning och farthinder, se kommentarer under rubriken Återkommande synpunkter från sidan 3-5 ovan. Synpunkt om kostnadsansvar för skillnaden i standard mellan olika bärighetsklasser har förts vidare till ansvariga för gatukostnadsutredningen. Planenheten noterar föreningens synpunkt om bullerskydd längs Värmdöleden. Det finns i dagsläget inga planer på att finansiera nya bullerskärmar eller vallar med kommunala skattemedel, som beskrevs i samrådsredogörelsen (sidan 3). I planarbetet har därför problemet med höga trafikbullernivåer hanterats under förutsättningen att gällande

bullerriktvärden ska klaras inom bostadsfastigheterna. Detaljplanens utformning omöjliggör dock inte ett framtida uppförande av bullerskärm längs Värmdöleden.

Kommunen har utrett möjligheter att undanta grönområdet vid Lillsvängen och delar av grönområdet vid Grusbrinken inom Baggenshöjdens Tomtägarförenings fastighet Backeböl 1:497, och föreslår att undanta denna naturmark från planområdet. Planområdet regleras idag som park/natur i Ändring och utvidgning av detaljplan för del av Backeböl Eriksvik III (Dp 26) samt som natur i Detaljplan för del av Backeböl Lillsvängen (Dp 291). Att minska aktuellt planområde innebär att regleringen i dessa planer kvarstår på naturområdet vid Lillsvängen. Det innebär även att Baggenshöjdens Tomtägarförening i egenskap av fastighetsägare fortsatt äger marken och är huvudman för denna allmänna platsmark. Se även *Huvudmannaskap på allmän platsmark* under Återkommande synpunkter sidan 3 ovan. Övrig naturmark som föreningen idag äger med enskilt huvudmannaskap inom planområdet bedöms lämpligt att reglera som natur med kommunalt huvudmannaskap, då dessa inte utgör ett större sammanhållet naturområde.

Baggenshöjdens Tomtägarföreningen är fastighetsägare av Backeböl 1:497, medan Baggenshöjdens samfällighetsförening är huvudman för vägar och naturmark enligt förrättning av gemensamhetsanläggningen Backeböl GA:10. Det är osäkert vilka som ingår i tomtägarföreningen medan delägarskapet i gemensamhetsanläggningen är reglerat hos Lantmäteriet. Kommunen avser att yrka på inlösen av mark och omprövning av GA:10 där vägarna och naturmarken lyfts bort från förvaltningen och inlösen görs av dessa markområden. Kvar blir naturområden som inte omfattas av nya planen och nya planens kvartersmark på fastigheten Backeböl 1:497. Föreningen och fastighetsägarna bör fundera på hur andelstalen i GA:10 ska vara efter omprövningen. Med anledning av lantmäterisakkunnigas yttrande i frågan om huvudmannaskap är det osäkert om gemensamhetsanläggningen kommer att kunna vara kvar, detta kommer att prövas i samband med genomförandet av planen. Om samfällighetsföreningen försvinner i samband med förrättningen faller huvudmannaskapet tillbaka på fastighetsägaren, det vill säga tomtägarföreningen. Kommunen har vid möte med föreningarna upplyst om vad det innebär att vara huvudman för allmän plats med kostnader för förvaltningen, upprätthållande av allmänhetens tillgänglighet och bortförande av privata anläggningar etc.

Planenheten anser att det lokala kulturlivet och sammanhållningen i området är positivt och viktigt. Områdets traditioner av att till exempel fira valborg har beaktats genom att utveckla parken vid Fiskebovägen.

13. **Baggenshöjdens samfällighetsförening** har lämnat synpunkter på planförslaget avseende huvudmannaskap på grönområden. Skötsel av Baggenshöjdens tomtägarförenings fastighet 1:497 ombesörjs av Baggenshöjdens samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen yrkar att föreningen får behålla äganderätten till föreningens stora allmänning mellan Solbrinken och Lillsvängen samt allmänningarna vid korsningen Evedalsvägen-Ringleksvägen, vid Perstorpsvägens vändplats och vid Persvägens vändplan söder om Värmdöleden. I yttrandet framförs att föreningen önskar att ovanstående sker genom att dessa allmänningar undantas från detaljplanen.

Föreningen hänvisar till samrådsredogörelsen där kommunen bedömer möjligheten

att behålla vissa delar med enskilt huvudmannaskap inte är möjligt utifrån PBL (plan- och bygglagen). Föreningen yttrar att detta endast gäller områden som ingår i den nya detaljplanen, och önskar därför att allmanningarna undantas från detaljplanen. Enligt föreningen strider inte undantagande av vissa områden i detaljplanen mot PBL. Enligt föreningen är skälen till varför kommunen ska besluta att undanta områdena från detaljplanen etiska och moraliska. De hänger samman med den enskildes rätt och frågan om de boendes möjlighet att påverka framtida förändringar. Enligt föreningens yttrande har ledande politiker lovat att föreningen skulle få behålla äganderätten över allmanningarna. Enligt föreningen framfördes löftet av kommunstyrelsen ordförande Mats Gerdau på det allmänna mötet om gatukostnader i Nacka Aula den 23 augusti 2018, under förutsättningen att det är möjligt. Genom att göra ett undantag i planen, eller ett hål i planen, går det enligt föreningen bra att uppfylla både Mats Gerdaus och deras önsknings. Enligt föreningen har löften även lämnats av andra ledande politiken. Vidare anser föreningen att det är moraliskt förkastligt om kommunen övertar värdefull mark utan rimlig ersättning. Föreningen anser att enligt planen kommer kommunen att överta föreningens mark utan ersättning. Eventuellt pris får medlemmarna själva betala genom höjda gatukostnader. Föreningen anser att det är lätt att jämföra det som är på väg att hända med konfiskation. Slutligen önskar föreningen att föreningen får en fortsatt bestämmanderätt vid en eventuell framtida exploatering genom fortsatt äganderätt av föreningens mark, både kommunen och föreningen får i praktiken vetorätt enligt föreningen. Det är en demokratisk fråga för de närboende och en ekonomisk rättvisefråga. Föreningen och dess medlemmar skulle få marknadsmässig ersättning vid en eventuell exploatering, jämfört med om kommunen tagit föreningens mark utan egentlig ersättning och sedan exploaterar. Föreningen har även yttrat sig om gatukostnader.

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

Kommunen har utrett möjligheter att undanta grönområdet vid Lillsvängen och delar av grönområdet vid Grusbrinken inom Baggenshöjdens tomtägarförenings fastighet Backeböl 1:497, och föreslår att undanta denna naturmark från planområdet. Se vidare kommentar om huvudmannaskap i kommentar till yttrande från Baggensviks Tomtägarförening. Se även *Huvudmannaskap på allmän platsmark* under Återkommande synpunkter sidan 3 ovan. Ersättningsnivå för övertagande av allmän plats bestäms av lantmäteriet eller genom överenskommelse mellan parterna. Även ersättnings fördelning mellan fastighetsägaren och huvudman hanteras i förrättning när kommunen genomför planen.

Baggenshöjdens Tomtägarföreningen är fastighetsägare av Backeböl 1:497, medan Baggenshöjdens samfällighetsförening är huvudman för vägar och naturmark enligt förrättning av gemensamhetsanläggningen Backeböl GA:10. Det är osäkert vilka som ingår i tomtägarföreningen medan delägarskapet i gemensamhetsanläggningen är reglerat hos Lantmäteriet. Kommunen avser att yrka på inlösen av mark och omprövning av GA:10 där vägarna och naturmarken lyfts bort från förvaltningen och inlösen görs av dessa markområden. Kvar blir naturområden som inte omfattas av nya planen och nya planens kvartersmark på fastigheten Backeböl 1:497. Föreningen och fastighetsägarna bör fundera på hur andelstalen i GA:10 ska vara efter omprövningen. Med anledning av lantmäterisakkunnigas yttrande i frågan om huvudmannaskap är det osäkert om gemensamhetsanläggningen kommer att kunna vara kvar. Detta kommer att prövas i

samband med genomförandet av planen. Om samfällighetsföreningen försvinner i samband med förrättningen faller huvudmannaskapet tillbaka på fastighetsägaren, det vill säga tomtägarföreningen. Kommunen har vid möte med föreningarna upplyst om vad det innebär att vara huvudman för allmän plats med kostnader för förvaltningen, upprätthållande av allmänhetens tillgänglighet och bortförande av privata anläggningar etc.

Synpunkter om gatukostnader bemöts i samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning.

14. **Baggensviks ideella tomtägarförening** har lämnat ett yttrande på planförslaget som sammanfattas nedan.

Föreningen äger fastigheten Backeböl 1:374, som förvaltas av medlemmarna. Föreningen yrkar på att föreningen får bygga radhus på föreningens mark och fastigheten Backeböl 1:443. Föreningen anser att de tidigare har lämnat in ett yttrande som registrerats fel hos Nacka kommun gällande föreningens mark och fastigheten 1:443 om radhusbebyggelse. Föreningen avser att inkomma med ett förslag som tar hänsyn till ställda krav, och behövliga utredningar. Föreningen anger att fastighetsägaren till Backeböl 1:443 har gett sitt skriftliga godkännande, som bifogas yttrandet tillsammans med redan tidigare insända förslag till radhusbebyggelse vid Evedalsvägen söder om Värmdöleden.

Vidare yrkar föreningen att få behålla äganderätten till föreningens stora allmänning ovanför Grusbrinken och föreningens allmänning söder om Evedalsvägen (fastigheterna Backeböl 1:2 och 1:475 finns på andra sidan Evedalsvägen). De önskar att detta sker genom att dessa allmänningar undantas från detaljplanen samt att förhandlingar mellan kommunen och föreningen återupptas när det gäller byggrätter inom området norr om Grusbrinken. Föreningen önskar vidare att de får de byggrätter som föreningen framställt på föreningens stora allmänning ovanför Grusbrinken. Föreningens mål är att de högre delarna av allmänningen ovanför Grusbrinken ska bebyggas på ett rimligt sätt. Om kommunen vill öppna för denna möjlighet inom ramen för den blivande detaljplanen tillstyrker föreningen det. I detta fall blir områdets undantagande från detaljplanen ett andrahandsyrkande. Som skäl anger föreningen att det ur allmän synpunkt är lämpligt att exploatera de högst belägna delarna av föreningens allmänning som ligger ovanför Grusbrinken. Området är otillgängligt (se Planbeskrivningen sid 12). Föreningen menar att de som bott länge inom området vet att otillgängligheten är mycket betydande. Ingen i föreningens styrelse hade besökt området innan diskussionen om detaljplanen satte igång. För att komma in på området måste man gå över tomtmark. Föreningen anser att tillgängligheten inte förbättras genom, som föreslås i Planbeskrivningen sid 21, att entrén förtydligas med annan markbeläggning och vägvisningsskyltar. Genom att tillåta bebyggelse på de högre belägna delarna anläggs också en väg till området som skapar förutsättningar för att få en god tillgänglighet för resten av området. Som skäl mot exploatering anges (Planbeskrivningen sid 9) att området norr om Grusbrinken har förutsättningar för att vara en god livsmiljö för groddjur. Föreningen anser att detta knappast gäller de högre belägna torrare partierna utan de lägre fuktiga delarna som är mindre intressanta att bebygga. Frågan om föreningens möjligheter att få behålla allmänningarna behandlas i Samrådsredogörelse, 2018-11-20, sid 4 i anslutning till Huvudmannaskap för allmän platsmark och enskilda

anläggningar. Förslaget att föreningen ska få behålla vissa delar av föreningens mark avvisas med hänvisning till PBL:s regler. Detta gäller endast för områden som ingår i det detaljplanerade området. Att undanta vissa områden från att ingå i detaljplanen strider inte mot PBL enligt föreningen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige kan när som helst innan planen vunnit laga kraft besluta om att undanta avgränsade områden från detaljplanen enligt föreningen. Skälen för att föreningen ska få behålla ifrågavarande allmänningar är etiska och moraliska. De hänger samman med den enskildes rätt och frågan om de boendes möjlighet att påverka framtida förändringar. Föreningen framför att ledande politiker har lovat att de skulle få behålla äganderätten över allmänningarna. Löftet framfördes av kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau på det allmänna mötet om gatukostnader i Nacka Aula den 23 augusti 2018. Föreningen anser att det fanns en tydligt utsagd brasklapp, nämligen förutsatt att det är möjligt. Genom att göra ett undantag från detaljplanen – eller att göra ett hål i detaljplanen – går det bra att uppfylla både Mats Gerdaus och föreningens önskningar. Enligt föreningen har även motsvarande löften lämnats av andra ledande politiker.

Föreningen anser att det är moraliskt förkastligt om kommunen övertar värdefull mark utan rimlig ersättning. Enligt planen kommer kommunen att överta föreningens mark utan ersättning. Eventuellt pris får medlemmarna själva betala genom höjda gatukostnader. Det är lätt att jämföra det som är på väg att hända med konfiskation, enligt föreningen. Marken har ett mycket stort värde då det är en tidsfråga innan det blir aktuellt att bebygga den. Föreningen och dess medlemmar får en fortsatt bestämmanderätt vid en eventuell framtida exploatering. Genom att föreningen får behålla äganderätten får både kommunen och föreningen med sina medlemmar ett avgörande inflytande över eventuell framtida exploatering. Båda får i praktiken vetorätt. Det är således en demokratisk fråga för närboende. Dessutom är det en ekonomisk rättvisefråga – föreningen och dess medlemmar får marknadsmässig ersättning vid en eventuell exploatering (jämför med om kommunen tagit marken utan någon egentlig ersättning och sedan vid en exploatering få en ersättning som för föreningen är enormt stor). Ytterligare ett skäl för att undanta föreningens allmänningar från detaljplanen är att förhandlingar om att skapa byggrätter kan fortsätta utan att försena detaljplanen, enligt föreningen. Ett undantagande från detaljplanen gör att det undantagna området kan bli ett helt nytt detaljplaneområde. Därför finns inga hinder att direkt starta en ny detaljplaneprocess för området. Det kan ske utan att försena detaljplanen för övriga delar av Solbrinken-Grundet. Föreningen vill undanta de två allmänningarna från detaljplanen men det är främst den del av föreningens allmänning som ligger ovanför Grusbrinken som föreningen för närvarande är intresserad av byggrätter. Föreningen anser att det finns anledning att fråga sig varför föreningen inte lyckats komma överens med projektgruppen om byggrätter. Föreningen kan vara självkritisk men anser att de har fog för att de behandlades på ett ojust sätt. Projektgruppen uppmuntrade föreningen att höja exploateringsgraden från friliggande villor till radhus då området var lämplig för exploatering (2016-02-01). Föreningen anser att kommunen önskade ett mer utvecklat förslag (modulerat tredimensionellt). Om projektgruppen tyckte det var bra skulle det presenteras för politikerna i slutet av oktober (2016-06-15), men på möte 2016-10-10 var budskapet att politikerna på ett seminarium två veckor innan sagt nej. Föreningen framför att



de träffade biträdande planchefen 2016-12-05. En förutsättning var att föreningen inte hade med sin arkitekt. Vid ett möte med projektgruppen i 2017-01-12 saknades enligt föreningen vilja till en konstruktiv diskussion. I anslutning till föreningens yttrande över samrådet togs frågan upp igen. Föreningen framför att det är klart att om föreningen varit ett byggföretag med ekonomiska muskler och kompetens inom området hade frågan drivits starkare och inte hamnat i tidsbrist. Nu är föreningen en liten tomtägarförening med ideellt arbetande styrelse vars medlemmar nästan alla är medlemmar i kommunen.

Föreningen yrkar även att byggrätt beviljas för tvåfamiljshus/villa för den föreslagna fastigheten vid korsningen Brunnsbacken/Kustvägen. Föreningen anser att även en byggrätt för flerbostadshus eller radhus ska tillåtas på föreningens mark längs Värmdöleden. Söder om byggnaden blir ett bullerskyddat område. Byggnadstekniskt är det nu för tiden enkelt att ordna en helt bullerskyddad fasad mot motorvägen för att garantera ett ljudisolerat inomhusklimat. För att förhindra effekter av eventuell olycka på motorvägen kan ett djupt dike med stödmur byggas mellan Brunnsbacken och motorvägen. Som ett exempel på arkitektonisk utformning av huset vill föreningen hänvisa till den relativt nybyggda villafastigheten på korsningen Brunnsbacken/Boo Strandväg.

Föreningen yrkar att samma skydd ges träd på allmän platsmark som träd på kvartersmark, t.ex. fyra ekar norr om Evedalsvägen (mellan Uppstigen och Boo Strandväg). Föreningen anser att detta är av särskild vikt då dessa ekar är en del av det skyddsvärda området med ädellövträd.

Föreningen anser att förslaget om parkeringsficka vid norra ändan av Kustvägen tydliggörs så att det skapas minst 5-6 parkeringsplatser som tillfälligt kan användas för upp till ett par dygns parkering.

Föreningen förutsätter att det i avtalet med föreningen säkerställs att föreningen får marknadsmässigt betalt för de i detaljplaneförslaget föreslagna avstyckningarna till andra fastigheter. Det gäller dels en avstyckning till Backeböl 1:447, dels till Backeböl 1:453.

Föreningen yrkar att högsta hastighet ska anges i detaljplanen till 30 km/h och att det även ska gälla för uppsamlingsgator. Föreningen anser att det finns motstridiga uppgifter i planbeskrivningen jämfört med Samrådsredogörelsen och begär ett förtydligande om hastigheterna.

Föreningen har även yttrat sig om gatukostnader.

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

Föreningens synpunkter om önskad exploatering noteras. Det framgår inte vilken handling som föreningen anser har registrerat på fel sätt. Planenheten kontrollerar att de handlingar som inkommit registreras. Om föreningen anser att något saknas kan detta skickas till planenheten. Exploatering med förtätning vid fastigheten Backeböl 1:443 och naturområdet längs Värmdöleden bedöms av planenheten inte lämpligt med hänsyn till risk för olycka med farligt gods. Se vidare kommentar till yttrande från ägarna till fastigheten Backeböl



1:443 nedan. Föreningens önskan om exploatering av naturområdet norr om Grusbrinken bemöts under Återkommande synpunkter sidan 5 ovan. Planenheten beklagar att föreningen upplevt dialogen mellan föreningen och kommunen ojust, om de olika exploateringsförslagen som tagits fram. Under planprocessen kan olika alternativ prövas och planenhetens uppgift är att göra bedömning av vad som är lämplig markanvändning inom planområdet. I fallet med föreningens olika exploateringsförslag bedömer planenheten att det inom föreningens fastighet är lämpligt med två förtätningar med kontorsanvändning, en ny tomt för permanent boende i villa och att vissa mindre naturområden kan övergå till bostadsanvändning och läggas till befintliga fastigheter. Övriga exploateringsförslag har bedömts olämpliga av olika anledningar såsom naturvärden, bullernivåer och topografi, som beskrivs i samrådsredogörelsen sidan 23 och 57. Planenheten vidhåller denna lämplighetsbedömning. På markområdet vid Brunnsbacken-Kustvägen bedöms bullernivåerna vara så höga att nya en- eller tvåfamiljshus inte bedöms lämpligt av hälsoskäl. Där föreslås istället kontor i planförslaget.

Kommunen har utrett möjligheter att undanta grönområdet vid Grusbrinken inom Baggensviks tomtägareförenings fastighet Backeböl 1:374, och föreslår att undanta denna naturmark från planområdet. Planområdet regleras idag som allmän plats parkmark i Ändring av byggnadsplan för del av Backeböl Baggensvik I (B 165). Att minska planområdet för den nya planen innebär att regleringen i den gällande planen kvarstår på naturområdet vid Grusbrinken. Det innebär även att Baggensviks Tomtägareförening i egenskap av fastighetsägare fortsatt äger marken och är huvudman för denna allmänna platsmark. Se även *Huvudmannaskap på allmän platsmark* under Återkommande synpunkter sidan 3 ovan. Övrig naturmark som föreningen idag äger med enskilt huvudmannaskap inom planområdet bedöms lämpligt att reglera som natur med kommunalt huvudmannaskap i den nya planen, då dessa inte utgör ett större sammanhållet naturområde. Kommunen har vid möte med föreningen upplyst om vad det innebär att vara huvudman för allmän plats med kostnader för förvaltningen, upprätthållande av allmänhetens tillgänglighet och bortförande av privata anläggningar etc.

Ersättningsnivå för övertagande av allmän plats bestäms av lantmäterimyndigheten eller genom överenskommelse mellan parterna. Mark som föreningen planerar att sälja till privata fastighetsägare, till exempel till fastigheterna Backeböl 1:447 och 1:453, sker genom fastighetsreglering. Det är upptill parterna att komma överens om ersättningsnivå i samband med fastighetsregleringen. Det är även upp till parterna att ansöka om regleringen till lantmäterimyndigheten.

Skyddsbestämmelser för värdefulla träd, bestämmelse n<sub>1</sub>, används endast på kvartersmark i kombination med prickmark, byggnader får inte uppföras, för att det är en begränsning av markens användning på den privata tomten. Träd som inte ingår i privat mark regleras istället natur eller park. Planenheten delar föreningens synpunkt att beskrivna träd är viktiga för landskapsbilden.

Vid Kustvägen har så många parkeringsplatser som bedömts möjligt planerats. Skyltning avgörs efter att väg och parkering är anlagda och slutbesiktigade. För synpunkt om skyltad hastighetsbegränsning se Återkommande synpunkter sidan 5 ovan. Synpunkter om gatukostnader har skickats till ansvariga för gatukostnadsutredningen på exploateringsenheten.

15. **Eriksviks tomtägarförening och Eriksviks vägföreningen** har inkommit med två likadana yttranden. Tomtägarföreningen äger och förvaltar fastigheten Backeböl 1:775, vägföreningen förvaltar vägar inom gemensamhetsanläggningen ga:2. Föreningarna äger området kring Ringleksvägen och delar av Lönnlövsvägen, och anser att vägarna kommer att belastas väldigt hårt under byggtiden. Detta kommer att omhändertas då vägen är tänkt att övergå i kommunalt huvudmannaskap. Föreningen önskar diskutera avtal och ersättning för deras del av Ringleksvägen och Lönnlövsvägen.

Föreningen anser fortsatt att utökningen av planområdet utmed Boo strandväg fram till korsningen med Liljevalchsvägen inte är motiverad. För att ansluta VA behöver inte vägen breddas vilket leder till inskränkningar på kvartersmark och hastigheterna öka, enligt föreningen. Det har uppmärksammats att fordon körande uppför Boo Strandväg mot det nya detaljplaneområdet är de som håller högst hastighet i området, som talar för att istället stänga av vägen för fordonstrafik. Eriksviks vägförening (EVF) har fått i uppdrag av ägaren till vägen, Eriksviks tomtägarförening (ETF), genom styrelsebeslut att vid befintlig gräns stänga av Boo strandväg för fordonstrafik. Föreningen menar att detta utförs under vår/sommar 2019 genom att sätta upp bommar som kan forceras av räddningstjänst och underhållsfordon. Om kommunen ändå går vidare med övertagandet av denna del av Boo Strandväg kommer bommen att flyttas. Skyltning om genomfartstrafik ej möjlig kommer att sättas upp, enligt föreningen. Föreningen anser att det skapas en säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter utmed Boo strandväg både inom Eriksvik och Solbrinken-Grundet.

Föreningen ställer sig frågande till hur kommunen kan peka ut föreningens enskilda väg som tillfartsväg och uppsamlingsgata i ett planprogram som avser ett annat område, och menar att när föreningen stänger Boo strandväg kommer denna inte längre kunna nyttjas för genomfart till planområdet och därmed kommer kommunens planbeskrivning inte att vara korrekt. Föreningen anser att den stora bilden måste vägas in i denna detaljplan, då den innebär att området förtätas och detta kommer att ge konsekvenser för närområdet. Föreningen anser att detta är något som kommunen avfärdar med att detta inte ingår i denna detaljplan. Föreningen önskar att kommunen ser över trafiksituationen i korsningarna Värmdövägen/Gustavsviksvägen samt Värmdövägen/Mensättravägen. I rusningstid bildas köer över 200 meter. Tidvis stannar även trafiken på Värmdövägen på grund av köbildning vid vänstersvängsrörelser. Utmed Värmdövägen finns även ett frekvent använt regionalt cykelstråk med tillhörande gångbana. Mensättravägen har en GC-bana utmed körbanan. Gustavsviksvägen har endast en smal, ca 1,5 meter, gångbana där fotgängare och cyklister trängs i rusningstrafik vilket inte är acceptabelt. Många av dessa är dessutom barn som är på väg till skolan till fots eller med cykel. På aktuell sträcka utmed Gustavsviksvägen finns även en busshållplats (Mensättra) utan fickhållplats och utan väntplats för resenärerna, vilket innebär att bussen stannar i körbanan och väntande resenärer trängs på 1,5 meter gångbana. Detta är en högst livsfarlig trafikmiljö som bör åtgärdas snarast innan vidare förtätning av influensområdet sker enligt föreningen. Föreningen föreslår en ny cirkulationsplats, att Gustavsviksvägen breddas västerut för en ny cykelbana och

säkrare busshållplats. Den befintliga återvinningscentralen kan flyttas till motsatt sida av Mensättravägen. Föreningen anser även att kommunen i samband med planläggningen av Solbrinken-Grundet också ska utöka infartsparkeringen vid Orminge Centrum med ett antal som motsvarar varje tillkommande hushåll, och hänvisar till översiktsplanen 2002 om vägutbyggnader som minskar risker för köbildning samt behov av infartsparkeringar.

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

Angående föreningens önskan om att diskutera avtal och ersättning för delar av Ringleksvägen och Lönnlösvägen, så avser kommunen endast att lösa det vägområde som ingår i planområdet. Planenheten hänvisar till att ta kontakt med kommunens driftenhet om önskemål finns för drift av vägar utanför planområdet.

Kommunens bedömning är att Boo strandväg inte får en tillfredsställande säkerhet om den avslutas mitt på vägkrönet. Vägen dras därför fram till korsningen med Liljevalchsvägen. Det är i huvudsak för gångbanan som vägen breddas. Breddningen är i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo. Även i gällande detaljplan för Eriksvik, dp 23, står i planbeskrivningen "För att säkerställa erforderligt framtida utrymme för gångbana utefter Boo strandväg ska vägområdet ha en bredd av minst 8,0 m." Vägområdet är dock idag endast omkring 6,9-7,3 meter brett på sträckan som omfattas av den nya detaljplanen. Den planerade breddningen och utbyggnaden i gällande plan har alltså inte genomförts av huvudmannen, det vill säga föreningen. Boo strandväg är idag allmän platsmark för väg. Föreningen har idag ansvar som väghållare genom det enskilda huvudmannaskapet på vägen. Den nya detaljplanen bedöms inte förändra den befintliga vägstrukturen. Om föreningen anser att vägarna inte klarar trafikbelastningen så kan föreningen ansöka till kommunens trafikenhet om att reglera att ingen genomfart får ske. Kommunen är medveten om trafikproblemet vid korsningen Gustavsviksvägen-Värmdövägen och synpunkter har vidarebefordrats till trafikenheten. Trafikenheten har indikerat att någon form av åtgärd planeras i korsningen för att förbättra situationen. Planenheten vill dock påpeka att detaljplanen för Solbrinken-Grundet inte kan reglera något utanför planområdet. Vad gäller infartsparkering i Orminge så har flertalet nyöppnade platser tillkommit vid Ormingeringen och Skarpövägen. Karta finns på kommunens webb angående var infartsparkeringar är belägna.

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

16. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:2** har inkommit med det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägareförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5. Ägaren har även lämnat yttrande om gatukostnadsutredningen, där det framförs att det i fastighetens huvudbyggnad endast finns två lägenheter och att andelstalet önskas vara därefter.

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

Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5. Angående synpunkt om antal lägenheter så reglerar inte planförslaget antal lägenheter på aktuell fastighet. Planenheten bedömer att fastigheten idag används på ett sätt som om det vore ett flerfamiljshus, med ett gemensamt garage och separata lägenheter i

huvudbyggnaden. Planförslaget bekräftar den befintliga huvudbyggnaden som är uppförd i tre våningar om 165 kvadratmeter vardera. Planförslaget reglerar även varsamhetsbestämmelse k, där de främsta kulturmiljövärdena är fasaden, byggnadsvolymen och verandorna. Enligt tidigare bygglovsansökningar finns möjlighet att inreda vindsvåningen. Planenheten bedömer att flerbostadshus inte är olämpligt utan att byggnaden kan innehålla fler lägenheter än två, och att antal lägenheter därför inte bör regleras på plankartan. Syftet med planens reglering av antal lägenheter är att fastigheter som idag används som en- eller tvåbostadshus fortsatt ska göra det. Kommentarer till övriga synpunkter om gatukostnader hänvisas till samrådsredogörelse 2 för gatukostnadsutredning.

17. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:400** har inkommit med det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägareförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

18. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:403** har inkommit med det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägareförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

19. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:404** har inkommit med två yttranden. Det första är det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägareförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5. Det andra yttrandet hänvisar till fastighetsägarnas samrådsyttrande där de önskar att nya detaljplanen möjliggör styckning av aktuell fastighet, samt hänvisar till planenhetens bemötande i samrådsredogörelsen. Ägarna anser att storleken på fastigheten är tillräckligt stor för detta. Fastigheten ligger nära vattnet och det lockar människor att bosätta sig där, och ägarna undrar varför det skulle tala för att det inte är lämpligt att stycka, det är ju det detaljplanen ska möjliggöra. Ägarna framför att tomten idag är fri från skog och en hel del är redan hårdgjort varför en ny huvudbyggnad inte skulle påverka speciellt mycket. De undrar även vad det är för kulturmiljövärden som skulle upplevas sämre från vattnet efter att ett liknande hus står 100 meter upp från strandremsan bakom nuvarande byggnad.

*Planenhetens kommentar:*

Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5. Planenheten har inte ändrat uppfattning om att fastigheten bedöms olämplig att stycka, se samrådsredogörelsen sidan 38. En styckning och förtätning med en villa och tillhörande komplementbyggnader bedöms innebära alltför tät bebyggelse och att det påverkar kulturmiljön och landskapsbilden från vattnet där lummig grönska dominerar vyn. Kulturmiljövärdena beskrivs mer i detalj i planbeskrivningen sidan 9 och miljöredovisningen sidan 3. Generellt är fastigheterna längs strandremsan inom Solbrinken-Grundet och Mjölkkudden större än fastigheter längre in i området.

20. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:407** har inkommit med det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägareförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

21. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:408** har inkommit med det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägareförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

22. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:410** har inkommit med det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägareförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

23. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:416** har inkommit med två yttranden. Det ena yttrandet är det gemensamma från Baggensviks tomtägarförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5. I det andra kompletterande yttrandet framför fastighetsägarna att de i den framtagna bullerutredningen till granskningsskedet har fått en försämring mot den i samrådsskedet. Ägarna undrar varför och hur utredningen visar annat resultat än tidigare då gränskraven för buller har lättats. Ägarna framför att deras huvudbyggnad är inaktuell i utredningen då de byggt en ny. Ägarna förtydligar att de står fast vid tidigare synpunkter som lämnades under samrådet. Vidare framför fastighetsägarna synpunkter om gatukostnader.

*Planenhetens kommentar.*

Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5. Bullerutredningen uppdaterades inför granskningsskedet med nya bullerriktvärden, uppdaterad grundkarta och Värmdöledens lutning. Resultatet blev något annorlunda. För fastigheten Backeböl 1:416 har planförslaget inte några särskilda anpassningar eller restriktioner med hänsyn till trafikbuller. Bullerutredningens resultat har främst använts för att avgöra om bostadsanvändning är lämpligt, och på aktuell fastighet har det bedömts vara lämpligt. Alla fastigheter i planområdet ska dock klara de riktvärden som regleras på plankartan, vilket ska klaras om bygglov söks för åtgärder på fastigheten. Detta har inte ändrats i och med den uppdaterade bullerutredningen. Se vidare sidan 30 i planbeskrivningen om hur bullerriktvärdena tillämpas vid bygglov. Planenheten noterar att samrådssynpunkter vidhålls, se planenhetens kommentarer i samrådsredogörelsen. Synpunkter om gatukostnader har vidarebefordrats till ansvariga på exploateringsenheten.

24. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:417** önskar försäkra sig om att hänsyn tagits till gällande servitut med inskrivning 29/241, förnyad hos Lantmäteriet 2018-10-08. Servitutet ger fastigheten rätt att använda bland annat Backeböl 1:374 som utfart till Lokalgata Kustvägen. Fastighetsägarna hänvisar till kommunens svar vid samrådsskedet, som var att vid fastighetens avstyckning bildades ett officialservitut som försäkrade fastighetens rätt att nyttja Backeböl 1:374 för utfart. Kommunen meddelade då att rättigheten kommer bestå då berörd mark planläggs på samma sätt som i tidigare byggnadsplan och att marken enligt planförslaget ska förvaltas av kommunen. Att samtliga befintliga servitut inte ritas ut i plankartan är ett vedertaget arbetssätt då det skulle göra plankartan oläslig. Fastighetsägarna undrar om detta svar fortfarande gäller och anser att det bästa vore om infarten till fastigheten markerades på planen.

***Planenhetens kommentar:***

Generellt reglerar inte detaljplanen var nya infarter kommer lokaliseras och detaljplanekartan innehåller inte servitut. Däremot kan det generellt vara så att en detaljplan påverkar befintliga servitut så att de kanske behöver omprövas eller upphävas. För aktuell fastighet verkar servitutet ge rättighet att använda naturmark för utfart till väg, men det är inte beskrivet exakt hur eller var. På plankartan är vägområdet utdraget ända intill fastighetsgränsen, och därmed blir servitutet utan verkan. Enligt projekteringen för vägar ska fastighetens utfart ske till Grankottsvägen. Planenheten bedömer att planförslaget överensstämmer med rättigheten. Därför planeras ingen ändring av servitutet i genomförandet då det förmodligen inte har betydelse för att genomföra planen, inte heller för funktionen att angöra fastigheten.

25. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:421** har inkommit med det gemensamma från Baggensviks tomtägarförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5.

***Planenhetens kommentar:*** Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

26. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:422** har inkommit med det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägarförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5.

***Planenhetens kommentar:*** Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

27. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:431** har inkommit med det gemensamma från Baggensviks tomtägarförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5.

***Planenhetens kommentar:*** Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.



28. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:432** har inkommit med det gemensamma från Baggensviks tomtägarförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

29. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:440** har inkommit med det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägarförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

30. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:443** har inkommit med två yttranden. Det första är det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägarförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5. I det andra framför ägarna att de anser att föreslagna radhus och flerbostadshus på Backeböl 1:452 och 1:619 inte alls passar in i områdets karaktär, vare sig höjd eller utformning. De anser att det är oacceptabelt att föreslagen bebyggelse antas öka trafikbullernivåerna på fastigheten Backeböl 1:443, och att den bullerreducering som kommunen föreslagit med ljudabsorbenter inte kan garantera att ljudnivån inte ökar. Enligt ägarna medför det störning och att fastighetens värde minskar. Fastighetsägarna framför att de stöder förslaget av Baggensviks Tomtägarförening avseende radhusbebyggelse på Backeböl 1:443. Angående kommunens kommentar att fastigheten Backeböl 1:443 inte inkommit med synpunkter vad gäller byggnation av flerbostadshus/radhus på fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619, framför fastighetsägarna att detta beror på att dessa tog för givet att Baggensviks Tomtägarförenings inlämnade förslag godkänns.

*Planenhetens kommentar.*

Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5. Föreslagen bebyggelse med flerbostadshus och radhus på fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619 bedöms av planenheten innebära lämplig täthet som är avvägd mot områdets småskaliga karaktär. Efter samrådet minskades höjderna något på östra delarna och de regleras nu med ”radhus”. Bestämmelsen f<sub>4</sub> reglerar att byggnadernas utformning ska anpassas till den småskaliga karaktären och reglerar fasadmateriell samt fasadkulör. Sett till bullersituationen på fastigheterna bedöms de inte lämpliga för villabebyggelse. Planenheten vidhåller därför bedömningen om att flerbostadshus och radhus är lämpligt, vilket beskrivs i samrådsredogörelsen sidan 5. Som bullerutredningen för fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619 visar så kan ny bebyggelse skapa en del bullerreflexer, varför plankartan reglerar att fasaden mot Evedalsvägen ska ha ljudabsorbenter. Ökningen av buller begränsas då till ett mindre område. Ökning över 5 dBA blir endast inom ett område om cirka 1x1 meter. I övrigt beräknas aktuell fastighet inte påverkas ur bullerhänseende av planerad bebyggelse på fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619.

Planenheten bedömer att fastigheten Backeböl 1:443 och naturmarken mot Värmdöleden inte är lämplig för radhus på grund av risk för olycka med farligt gods på väg 222. Området

är beläget lägre i topografin än väg 222, vilket innebär risk att hälsovådliga ämnen rinner till området om en olycka med farligt gods skulle inträffa i närheten. Se vidare i PM – Risk. Jämfört med föreslagen ny bebyggelse på fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619 har dessa bättre topografiska förutsättningar med högre markhöjder och barriärer mot väg 222, varför bedömningarna blir olika om bebyggelsens lämplighet.

31. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:459** har inkommit med två yttranden. Det första är det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägareförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5. I det andra anser ägarna att planförslagets förtätning inte är att anse som mindre förtätning. De anser att förtätningen med radhus och flerbostadshus på fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619 kommer påverka den redan ohållbara trafiksituationen i det aktuella kvarteret. De menar att tung trafik inte kan köra norrut på Evedalsvägen då tunneln är för låg. Ägarna önskar att planförslaget ska ha en tydligare anvisning att byggnader ska anpassas till tomtens beskaffenhet för att undvika plansprängning. De anser att minsta avstånd till fastighetsgräns bör vara 4,5 meter för komplementbyggnad och 6 meter för huvudbyggnad. De anser även att fastigheten Backeböl 1:464 inte är lämplig att stycka samt att det i granskningen stod att det skulle ändras men är fortfarande med på plankartan. De anser även att kommunen ska bekosta bullerplank och vall mot väg 222.

#### *Planenhetens kommentar.*

Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5. Planenheten vidhåller kommentar i samrådsredogörelsen, sidan 5 och sidan 29, om avvägningen av föreslagen förtätning med flerbostadshus samt om förskolans förbättrade trafiklösning i och med planens genomförande. En planbestämmelse har införts som reglerar att nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllnadsarbete. Detta tillämpas vid ansökan om bygglov/marklov för ovanstående åtgärder. Angående avstånd till fastighetsgräns har samma princip använts i alla planer i sydöstra Boo, med 6 meter mot väg och 4,5 meter till övriga fastighetsgränser. Det större avståndet mot väg syftar till att skapa mer lummiga gaturum. Planenheten ursäktar felaktighet i samrådsredogörelsen i kommentar till synpunkt från ägarna till fastigheten Backeböl 1:459 på sidan 44. Planförslaget möjliggör styckning av fastigheten Backeböl 1:464, vilket framgår av samrådsredogörelsen sidan 27, planbeskrivningen sidan 40, fastighetskonsekvensbeskrivning samt plankartan. För kommentar till önskan om bullerplank, se samrådsredogörelse under rubriken *Bulleråtgärder längs Värmdöleden*, s. 3.

32. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:460** har inkommit två yttranden. Det första är det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägareförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5. I det andra framför fastighetsägaren att daghemmet på Baggensviksvägen inte är godtagbart för de omkringboende. Ägaren har upplevt en dålig kommunikation. Ägaren anser även att de byggnader som föreslås vid Evedalsvägen-Baggensviksvägen inte passar in i området, att det kommer ytterligare sänka värdet på fastigheten och gör att områdets karaktär inte bevaras. Ägaren hänvisar även till sitt samrådsyttrande.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5. Kommunen bedömer att platsen för förskolan fortsättningsvis är lämpad att använda för förskoleändamål. Förskolefastigheten förslås utökas norrut för att möjliggöra för 10–15 parkeringsplatser och möjliggör även för en lastningszon för sopbil och leveranser längsmed Baggensviksvägen i syfte att förbättra trafiksituationen vid förskolan. Antalet leveranser beräknas minska i framtiden när vatten och avlopp byggs ut, då förskolans befintliga avloppstank inte kommer behöva slamsugas. Planenheten bedömer att föreslagen plats för förskola i två avdelningar är lämpad med hänsyn till fastighetens beskaffenhet, läge och storlek. Detaljplanen reglerar inte antalet avdelningar, men den föreslagna byggrätten bekräftar den befintliga förskoleverksamheten.

Föreslagen bebyggelse med flerbostadshus och radhus på fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619 bedöms av planenheten innebära lämplig täthet som är avvägd mot områdets småskaliga karaktär. Efter samrådet minskades höjderna något på östra delarna och de regleras nu med ”radhus”. Bestämmelsen  $f_4$  reglerar att byggnadernas utformning ska vara småskalig. Se vidare kommentar till ägaren till fastighet Backeböl 1:443.

Fastighetsägaren har upplevt dålig kommunikation om förskolan, men det framgår inte om det avser med kommunen eller förskoleverksamheten. Fastighetsägaren är välkommen att kontakta projektgruppen om denne önskar.

33. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:462** har inkommit med det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägareförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5.

***Planenhetens kommentar:*** Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

34. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:467** önskar stycka sin fastighet och anser att en ny avstyckad tomt skulle få stora plana ytor samt att de bägge tomterna inte skulle störa varandra. Ägarna inkom med önskan om styckning i juni 2017 och fick besked från planenheten i maj 2018 att den preliminära bedömningen var att fastigheten inte var lämplig att stycka. Detta med hänsyn till fastighetens storlek och karaktär med stora höjdskillnader samt befintlig huvudbyggnads storlek. Ägarna efterlyste muntlig dialog i ärendet som inte kommit till stånd, och planförslaget medger ingen styckning. Ägarna anser att en styckning inte skulle innebära stora ingrepp i naturen, att bostadshus placeras så att de inte stör varandra, att det finns godtagbara ytor för utevistelse och rekreation och att det finns utrymme för en skaftväg. Ägarna begär dialog med projektledare, planarkitekt och vid behov bygglovsenhet och att träffas på plats. Ägarna framför att de är positiva till bedömningen att allmanningen mellan fastigheterna Backeböl 1:446 och 1:467 kan planläggas för bostäder och förvärfas av fastigheterna.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten vidhåller bedömningen som beskrivs i samrådsredogörelsens kommentar till yttrande från aktuell fastighet. Fastighetens storlek i kombination med hur terrängen ser ut med stora höjdskillnader samt stor befintlig huvudbyggnad bedöms sammantaget innebära

att fastigheten inte är lämplig att stycka. Vidare skulle en förtätning med ytterligare huvudbyggnad och komplementbyggnader innebära en relativt hög bebyggd täthet som har påverkan på landskapsbild och kulturmiljö från vyn från vattnet.

Planenheten beklagar att fastighetsägaren inte varit nöjd med dialogen med kommunen mellan samrådet och granskningen. Efter granskningsskedet har kommunen haft kontakt med fastighetsägarna.

35. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:468** har inkommit med det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägareförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

36. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:470** har inkommit med det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägarförening om exploatering på grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

37. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:471** har inkommit med det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägareförening, om att föreningen önskar exploatera grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

38. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:474** har inkommit med det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägarförening om exploatering på grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5.

39. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:475** har inkommit med önskan om rättighet att behålla möjlighet till dränering från fastighetens huvudbyggnad till ledning i Evedalsvägen. Den befintliga huvudbyggnaden har en befintlig dräneringsledning från 1950-60-talet från huset över tomten och ansluts till en brunn i korsningen Evedalsvägen-Boo Strandväg. Ägaren påpekar att det i systemhandling VA från detaljplanesområdet finns en notering om befintliga ledningar, och att endast myndighets- och liknande ledningar finns med. Ägaren beskriver att denne varit i kontakt med projektets projektledare och dagvattenstrateg, som har beskrivit att enligt planförslaget så kommer det inte finnas servisledning för dagvatten från fastigheter. Dagvatten ska i möjligaste mån infiltreras inom fastigheterna. Ägarna är tveksamma till att det går att fördröja dagvatten inom fastigheten då marken består av lera som inte har bra infiltrationsegenskaper, och är låglänt. Ägaren beskriver att de ofta har problem med översvämning på tomt och i källare samt garage. Ägaren

anser att planens syfte är att utveckla området och inte orsaka kapitalförstöring, och vill därför ha rätt att i framtiden ha dräneringsledning ansluten till Boo Strandväg genom servitut.

***Planenhetens kommentar:***

Avsikten i detaljplanen är att varje fastighetsägare ska ta hand om dagvatten och dränering inom egen fastighet. Att leda vatten i ledning ut i kommunalt dike kommer alltså inte vara möjligt, då diken inte är dimensionerade för att också ta hand om dagvatten från privata fastigheter. Det innebär att vatten som dräneras från husgrund behöver hanteras inom fastigheten. Principen att dagvatten ska hanteras och fördröjas inom den egna fastigheten tillämpas i hela kommunen.

40. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:509** anser att grannfastigheten Backeböl 1:519 inte bör tillåtas styckas då ägarna anser att ny bebyggelse skulle hamna för nära deras huvudbyggnad med värdeminskning som följd. Ägarna lämnade samma synpunkt under detaljplanens samråd och har noterat att planenheten då gjorde bedömningen att styckning fortfarande var lämpligt. Ägarna anser dock att det inte framgår i vilken utsträckning den bedömning som enheten gjort handlar om en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen eller mellan motstående enskilda intressen, och att det inte framgår varför enheten kommit fram till att intressen för Backeböl 1:519 väger över intressen för Backeböl 1:509. Ägarna förutsätter att planenheten kommer vidareutveckla resonemanget kring detta. Vidare önskas ett förtydligande kring information om Backeböl 1:519 i planbeskrivningens bilaga 3 Konsekvenser för fastigheter. Där står ”Släntintrång(z) ca areal i kvm: 32”, ”Markinlösen (allmän plats) ca areal i kvm: 3” samt ”Annan fastighetsrättslig åtgärd: avstyckning”. Om det handlar om att på något sätt tvångsvis ta i anspråk delar av ägarnas (Backeböl 1:509) mark för att möjliggöra bostadsbebyggelse på del av Backeböl 1:519 motsätter sig ägarna det.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten har gjort en avvägning mellan två olika enskilda intressen för de två fastigheterna. I planarbetet har fastighetsstorlekar och bebyggelsestrukturen i området studerats. Fastigheten Backeböl 1:519 är större än många omkringliggande fastigheter. Fastighetsstrukturen i närområdet, främst åt norr mot Ringleksvägen, har generellt mindre fastigheter än Backeböl 1:519 och en styckning bedöms därför passa in i denna struktur. Fastigheten Backeböl 1:519 har också relativt goda topografiska förhållanden med goda möjligheter att ordna in-/och utfart och lämplig placering av byggnader i terrängen. I bilagan Konsekvenser för fastighetsägare beskrivs för varje fastighet de konsekvenser som planen innebär. Till exempel redovisas hur stora intrångsområden som varje fastighet eventuellt får (som regleras som z-område på plankartan). Dessa intrång med z innebär ett område som fortsatt ingår i fastigheten, men kommunen ges rättighet för vägslänt inom z-området på fastigheten. Markinlösen beskriver hur stor yta av fastigheten som kommunen löser in, det vill säga köper, av fastigheten för att kunna anlägga allmän plats, oftast väg. Det betyder alltså inte att Backeböl 1:509 ska avvara mark till Backeböl 1:519, utan att Backeböl 1:519 ska avvara mark till allmän plats.

41. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:510** anser att ingen gångbana ska anläggas på Ringleksvägen och halva Evedalsvägen utan istället längs Solbrinken, eftersom det

bör korta ner gångavståndet till närmsta busshållplats för många i området. Vid hållplatsen Norrkärr anser ägarna att en cykelparkering med tak och pump kan anläggas, vilket inte får plats vid hållplatsen Ringleksvägen. Ägarna anser att gångbanans bredd inte bör vara större än på Gustavsviksvägen. Ägarna anser även att gångbanan ska bekostas av kommunen eftersom de anser att den gynnar fler än de som bor i området. Vidare anser ägarna att tillåtna körhastigheten i området bör vara 30 km/h och inte höjas.

***Planenhetens kommentar.***

Se kommentar till synpunkter om dragning och bredd på gångbana på Evedalsvägen, samt skyltad hastighetsbegränsning under rubriken *Återkommande synpunkter* sidan 4-5. Planenheten noterar förslaget om cykelparkering med pump vid hållplats Norrkärr och har vidarebefordrat synpunkter till kommunens trafikenhet. Synpunkt om att gångbana skulle bekostas av kommunen har vidarebefordrats till ansvariga för gatukostnadsutredning på exploateringsenheten.

42. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:516** har framfört synpunkter om gatukostnadsutredning.

***Planenhetens kommentar.*** Synpunkterna framförs till ansvariga för gatukostnadsutredning på exploateringsenheten.

43. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:525** påpekar att gatukostnadsutredningen i samråd 2 anger att uppsamlingsgatorna ska ha hastighet om 30 km/h och dimensioneras därefter, men anser att detta inte framgår av detaljplanen. Ägaren anser att för Evedalsvägen som är backig och kurvig borde 30 km/h vara tillräckligt. Ägaren anser även att farthinder är nödvändigt. Vidare anser ägaren att en ny gångbana på Evedalsvägen kan vara en fördel för gående sommardag, men har erfarenhet av oplogade gångbanor vintertid på Gustavsviksvägen. Ägaren anser att gångbanor borde plogas samtidigt som körbanorna, eller att det då vore bättre att inte anlägga någon gångbana på Evedalsvägen. Ägaren hänvisar till att kommunstyrelsens ordförande sagt att kommunen inte har intresse av att överta allmänningar och parkområden. Om det stämmer så föreslår ägaren att Baggensviks förenings grönområden kvarstår i föreningens ägo.

***Planenhetens kommentar.***

Se kommentar till synpunkter om skyltad hastighetsbegränsning under rubriken *Återkommande synpunkter* sidan 5. Anledningen till att planerade gångbanor har bredd om 2 meter är bland annat för att underlätta snöröjning. Planenheten noterar synpunkt om huvudmannaskap på naturmark. Se kommentar under rubriken *Återkommande synpunkter* på sidan 3.

44. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:526** anser att hastigheten på Evedalsvägen ska vara 30 km/h och att det tydligt ska framgå av detaljplanen. De anser även att Evedalsvägen behöver farthinder för att förhindra incidenter med halka vintertid. Vidare anser de att gångbanor på Evedalsvägen behöver plogas vintertid. De framför att enligt information från kommunstyrelsens ordförande så har kommunen inget intresse i att överta allmänningar och parkområden. Om detta stämmer



föreslår ägarna att allmanningen mellan Lillsvängen, Evedalsvägen och Solbrinken kvarstår i Baggenshöjdens Tomtägarförenings ägo.

***Planenhetens kommentar.***

Se kommentar till synpunkter om skyltad hastighetsbegränsning under rubriken *Återkommande synpunkter* sidan 5. Anledningen till att planerade gångbanor har bredd om 2 meter är bland annat för att underlätta snöröjning. Planenheten noterar synpunkt om huvudmannaskap på naturmark. Se kommentar under rubriken *Återkommande synpunkter* på sidan 3.

45. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:530** anser att det är fel att fastigheter som ingår i gällande detaljplanerna dp320 och dp291 ingår i den nya detaljplanen då fastighetsägarna redan betalat för väg, VA och fått stora byggrätter. Vidare anser de att Evedalsvägen inte ska vara uppsamlingsväg och breddas på sträckan mellan Ringleksvägen och Solbrinken, utan att Solbrinken blir uppsamlingsväg på ersättande sträcka. Detta eftersom det är kortare sträckning, mindre topografisk påverkan, färre fastighetspassager och mindre påverkan på befintliga fastigheter. Endast gående och cyklister föreslås passera via bom. Ägarna anser även att uppsamlingsvägarna ska ha en maxbredd om 4 meter körbana istället för planförslagets 5 meter och trottoar 1 meter istället för förslagets 2 meter, samt att kommunen anlägger vägbulor. Detta för att sänka hastigheter och öka säkerheten. Vidare motsätter sig ägarna styckningar som understiger 1500 kvadratmeter. En styckning till mindre enheter förvanskar områdets lugna, gröna karaktär. Ägarna motsätter sig även kommunalt huvudmannaskap på naturmark, då detta inte skulle ge något skydd mot kommunal exploatering efter kanske så lite som 7 år. De anser därför att av Baggenshöjdens Tomtägarföreningen ägd och förvaltd naturmark ska förbli i föreningens ägo. Ägarna hänvisar till kommunstyrelsens ordförandes ord i somras på paneldebatt i Nacka Aula där det satsas att kommunen inte har för avsikt att överta all naturmark i kommunens utvecklingsområden. Ägarna har synpunkter på gatukostnadsutredningen. Fastighetsägarna har även inkommit med ett gemensamt yttrande med fler fastighetsägare, se sidan 40 nedan.

***Planenhetens kommentar.***

Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkt om att inte vilja ingå i den nya detaljplanen för Solbrinken-Grundet. Bakgrunden till att fastigheten ingår i planen, trots att gällande plan är relativt ny, är att området ingår i detaljplanprogram för Sydöstra Boo (2012) som anger planeringsinriktningen för området. Ambitionen har varit att planera Sydöstra Boo i ett större sammanhang. Angående synpunkter om Solbrinken som uppsamlingsväg, vägbredd på Evedalsvägen och gångbana på Evedalsvägen samt huvudmannaskap, se kommentar under rubriken *Återkommande synpunkter* sidan 3-5. Planförslaget innebär att fastighetsstorlekar för friliggande villor varierar mellan 900–4 000 kvadratmeter beroende på läge och fastighetens förutsättningar. Lämpligheten till styckning och dess storlek utgår från och begränsas av att området har utmanande topografi, strandskydd, trafikbuller och riskavstånd till Värmdöleden samt höga kultur- och naturvärden. Därför är det endast 12 av planområdets 190 fastigheter som föreslås få möjlighet till styckning.

Synpunkter på gatukostnadsutredningen har vidarebefordrats till exploateringsenheten.

46. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:531** anser att föreslagen bredd på Evedalsvägen och ny trottoar om 2 meter är för bred eftersom denna ska vara matande väg till Gustavsviksvägen, där gångbanan är 1,5 meter. Ägarna anser att högst denna bredd ska gälla för Evedalsvägen. Med minskad bredd på gångbana behövs inte heller släntintrång på aktuell fastighet. Fastigheten är belägen högre än nuvarande vägbana. Ägarna motsätter sig förslaget till släntintrång. Ägarna anser vidare att vägarna ska ha BK2 i likhet med tillfartsvägarna till området och bredden begränsas till högst 4,5 meter. Farthinder behövs enligt ägarna. De anser även att grönområdet söder om Lillsvängen ska fortsatt ha Baggenshöjdens tomtägarförening som huvudman. Ägarna har även lämnat synpunkter på gatukostnadsutredningen.

***Planenhetens kommentar.***

Se kommentar till synpunkter om vägbredd och bärighetsklass på Evedalsvägen under rubriken *Återkommande synpunkter* på sidan 4. Synpunkter om bärighetsklass på väg och andra synpunkter om gatukostnader vidarebefordras till exploateringsenheten som ansvarar för gatukostnadsutredning. Planenheten noterar synpunkt om huvudmannaskap på naturmark. Se kommentar under rubriken *Återkommande synpunkter* på sidan 3.

Planförslaget innebär att en del fastighetsägare kommer att beröras av inlösen och släntintrång av tomtmark. Detta är för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området. Servitut bildas för släntintrång efter vägslänter som innebär att en begränsning införs vad gäller vilka åtgärder fastighetsägarna kan göra inom området samt att slänterna inte får skadas. Marken fortsätter dock att ägas av respektive fastighetsägare. Projektet har haft som utgångspunkt att göra så lite intrång som möjligt. För aktuell fastighet finns till synes trädgårdsanläggningar (staket och planteringar) utanför fastighetsgränsen inom det befintliga vägområdet. Trädgårdsanläggningar som är utanför fastigheten ersätts inte.

47. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:530, 1:531 och 1:532** har inkommit med ett gemensamt yttrande om gatukostnader.

***Planenhetens kommentar.*** Yttrandet skickas vidare till exploateringsenheten och bemöts i samrådsredogörelse för gatukostnader.

48. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:584** anser att det står fel i framtagna bullerutredning till granskningskedet avseende aktuell fastighet, och menar att det vid samrådet stod rätt att byggnaden var en våning utan källare samt att åtgärderna blivit ändrade efter samråd. Ägaren anser att det ska krävas lov för att fälla träd mot Värmdöleden då fällning ökar bullernivåerna. Ägaren anser att Baggenshöjdens tomtägarförening ska ha fortsatt enskilt huvudmannaskap för grönområdet inom Backeböl 1:497. Ägaren delar planens redovisade skäl för att en ny detaljplan behövs, men inte avseende huvudmannaskapet. Ägaren menar att kommunen tidigare avverkat och exploaterat ett grönområde vid Norrkärsvägen, vilket ökat bullernivåerna vid Baggenshöjden, och vill inte att samma sak ska ske i planområdet. Ägaren menar att grönområdet på Backeböl 1:497 länge har använts som strövområde och nyttjas av djur och delar inte kommunens bild att kommunen behöver tillgängliggöra grönområdet. Ägaren menar att det främst är boende i området som nyttjar grönområdet och därmed bör underhållas av föreningen. Vidare anser ägaren att Solbrinken bör vara uppsamlingsväg. Detta eftersom vägen

har färre fastigheter som drabbas av breddad väg än Evedalsvägen, inte är lika brant och ändå behöver förstärkas på grund av föreslagna nya verksamheter. Om Evedalsvägen blir uppsamlingsväg anser ägaren att gångbanans bredd inte bör vara större än på Gustavsviksvägens 1,5 meter, och att körbanans bredd bör vara 4,5 meter istället för föreslagna 5,0 meter. Vidare anser ägaren att tillåtna körhastigheten i området bör vara 30 km/h och inte höjas till framförda 40 km/h utan väghinder. Ägaren framför att denne vill ha rätt till in- och utfart på dennes fastighet och menar att förra detaljplanen hade in- och utfartsförbud på aktuell fastighet. Ägaren vill även försäkra sig om att hänsyn tas i projekteringen till att ägaren kan köra in och parkera utan att spränga, gräva eller göra andra arbeten. Fastighetsägaren har även yttrat sig om gatukostnadsutredningen.

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

Angående synpunkt om att det står fel i uppdaterad bullerutredning så bedömer planenheten, i samråd med bullerexpert, att det inte har påverkan på hur planförslaget utformas. Bullerutredningen uppdaterades inför granskningsskedet med nya bullerriktvärden, uppdaterad grundkarta och Värmdöledens lutning. Resultatet blev något annorlunda. För fastigheten Backeböl 1:584 har planförslaget inte några särskilda anpassningar eller restriktioner med hänsyn till trafikbuller. Bullerutredningens resultat har främst använts för att avgöra om bostadsanvändning är lämpligt, och på aktuell fastighet har det bedömts vara lämpligt. Alla fastigheter i planområdet ska dock klara de riktvärden som regleras på plankartan, vilket ska klaras om bygglov söks för åtgärder på fastigheten. Detta har inte ändrats i och med den uppdaterade bullerutredningen. Se vidare sidan 30 i planbeskrivningen om hur bullerriktvärdena tillämpas vid bygglov. Kommunen planerar inte fälla träd inom naturmark längs Värmdöleden, utan syftet är att naturen ska bevaras som den är idag. Längs Solbrinken möjliggörs att sammanbyggda verksamhetsbyggnader och bullerplank uppförs, vilket skärmar av buller från motorvägen. Där regleras även att en remsa träd ska bevaras längs Solbrinken med bestämmelse n<sub>1</sub>.

För synpunkter om Solbrinken som uppsamlingsväg, vägbredd på Evedalsvägen och skyltad hastighet se kommentar under rubriken *Återkommande synpunkter* på sidan 4-5.

Planenheten noterar synpunkt om huvudmannaskap på naturmark. Se kommentar under rubriken *Återkommande synpunkter* på sidan 3. Planförslaget har inte något in-/utfartsförbud på aktuell fastighet, till skillnad från gällande plan. Kommunen har projekterat utifrån att befintliga infarter i möjligaste mån ska vara kvar. Utifrån hur befintlig infart ser ut verkar sprängning redan vara utfört för infart och parkering, och kommunen har projekterat utifrån att infart ska vara kvar i det läget. Generellt gäller dock att fastighetsägarna ansvarar för att tillskapa infart till sin fastighet och parkering och angöring ska ske inom fastigheten. Synpunkter om gatukostnadsutredning skickas vidare till ansvarig på exploateringsenheten.

49. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:585** anser att föreslagen gångbana längs Evedalsvägen ska ha bredd om 1,5 meter istället för 2 meter, som bredden är idag på Gustavsviksvägen. På samma sätt anser de att Evedalsvägen ska ha samma bärighetsklass 2 (BK2) som Gustavsviksvägen istället för planförslagets klass 1 (BK1). Om detta ändå görs anser ägarna att standardhöjningen ska bekostas av kommunen. Ägarna hänvisar till att kommunalrådet framförde meddelande till boende i Sydöstra Boo i september 2018 att de skulle göra allt de kan för låga kostnader, ingen överstandard och inga onödigt breda vägar. Ägarna förutsätter att

detta synsätt tillämpas i aktuell detaljplan. Ägarna anser att Evedalsvägen ska ha bredd om 4 meter istället för 5 meter och ha farthinder. Detta eftersom Gustavsviksvägen bitvis inte är bredare än så. Ägarna lyfter även ett exempel från Västertäppsvägen som är 5 meter bred där farthinder har behövts sättas upp. Ägarna anser att den skyltade hastigheten ska vara 30 km/h istället för planförslaget 40 km/h, samt att övergångsställen måste anläggas för fastigheter som ligger på motsatt sida vägen. De förutsätter att Ringleksvägen också får gångbana. Fastighetsägarna anser att huvudmannskapet på föreningens grönytor ska fortsatt vara enskilt, främst grönområdet söder om Lillsvängen. Enligt ägarna har området i många årtionden använts som natur- och strövområde för människor och djur, att det med fördel kan göras mer tillgängligt i de boendes egen regi, och att det inte kan antas bli besökt av andra än närboende. Fastighetsägarna har även yttrat sig om gatukostnadsutredningen.

***Planenhetens kommentar:***

För synpunkter om vägbredd och gångbana på Evedalsvägen, bärighetsklass samt skyltad hastighet se kommentar under rubriken *Återkommande synpunkter* på sidan 4-5. Synpunkter om bärighetsklass på väg och andra synpunkter om gatukostnader vidarebefordras till exploateringsenheten. Gångbana planeras även på Ringleksvägen mellan Evedalsvägen och Gustavsviksvägen, och förtydligas i planbeskrivningen. Planenheten noterar synpunkt om huvudmannskap på naturmark. Se kommentar under rubriken *Återkommande synpunkter* på sidan 3. Synpunkter om gatukostnadsutredning skickas vidare till ansvarig på exploateringsenheten.

50. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:586** har inkommit med samma yttrande om ägarna till fastigheten Backeböl 1:585.

***Planenhetens kommentar:*** Se kommentar till yttrande från Backeböl 1:585.

51. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:600** anser att kommunen ska bygga en bullervall på södra sidan av Värmdöleden öster om viadukten vid Gustavsviksvägen. En enkel och billig åtgärd anser fastighetsägaren då tillgången på fyllnadsmassor borde vara god med avseende på stora utgrävningar för avloppstunnlar, tunnelbana med mera. Fastighetsägaren anser även att benämningen och användningsområdet öster om Fiskebovägen ska ändras från Natur till Park för att öka möjligheten till vattenkontakt för allmänheten.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten noterar önskemål om att kommunen ska uppföra bullervall längs Värmdöleden. Kommunen har för tillfället inga planer på finansiering med skattemedel för att uppföra bullerskärm eller vall inom planområdet. För kommentar till önskan om bullervall se samrådsredogörelse under rubriken *Bulleråtgärder längs Värmdöleden*, s. 3. Möjligheten för allmänheten att komma i kontakt med vatten vid Fiskebovägen bedöms inte påverkas av om marken regleras natur eller park, det blir i båda fallen allmän plats. Kommunen planerar anlägga bryggkonstruktion/spånger för att ytterligare öka möjligheterna till vattenkontakt.

52. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:612** vill uppmärksamma kommunen om att ägaren anser att fastighetsgränsen mot Boo strandväg ligger nedanför befintliga planteringar och inte där staket finns. Fastighetsägaren framför att ägarna valde att inte placera staketet i fastighetsgränsen eftersom de inte ville få en markkremsa med stor lutning innanför staketet. Ägaren framför även att de köpte tomten med information om att den var 1640 kvadratmeter, medan kommunens tabeller nu visar 1600 kvadratmeter. Ägaren framför vidare att denne vill ha anslutning för vatten och avlopp i fastighetsgräns vinkelrätt mot källardörren, annars blir det tre gånger så långa ledningar.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten delar fastighetsägarens bild att fastighetsgränsen mot Boo strandväg till synes går nedanför planteringarna och inte där staket finns. En fastighetsgräns exakta dragning kan dock inte avgöras utan att på plats se fastighetsgränsmarkeringar i marken alternativt genom fastighetsbestämning. Enligt det statliga fastighetsregistret, som är en förteckning över alla Sveriges fastigheter och som ligger till grund för taxering med mera, har fastigheten Backeböl 1:612 en area om 1600 kvadratmeter. I registret finns även en karta. I kommunens kartor är fastighetsytan 1618 kvadratmeter. Att de skiljer sig åt beror på att olika metoder använts för att mäta. Det statliga fastighetsregistret är gällande. I detaljplanen och gatukostnadsutredningen utgår kommunen från fastighetsareal från fastighetsregistret. Både fastighetsregistrets och kommunens kartor visar att aktuell fastighetsgräns går mellan plantering och parkeringsuppfarten. Detaljplaneförslaget innebär inte något större intrång på aktuell fastighet. I planeringen för upprustning av Boo Strandväg kommer dagens parkeringsuppfart att försvinna, och en ny infart till fastigheten kan anläggas i det södra hörnet av fastigheten där vägens höjd stämmer bäst för att nå fastigheten. Inne på fastigheten är det fastighetsägaren (inte kommunen) som anlägger infarten och parkeringen. De befintliga planteringarna och parkeringsytan kommer hanteras i ett senare skede när vägarna byggs om, vilket beräknas ske tidigast år 2021. De fastigheter som i planen får avstå mark för allmän plats/gata/naturmark har rätt till ekonomisk kompensation för markområdet och eventuella tomtanläggningar (exempelvis träd, planteringar, staket och grindstolpar) som kan behöva rivas för vägbyggnation. Ersättnings storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. Anläggningar som är placerade utanför fastighetsgräns ersätts inte.

Placering av anslutningspunkt för vatten och avlopp (VA) regleras inte i detaljplaneförslaget. Det kommunala bolaget Nacka Vatten och Avfall AB kommer ha dialog med fastighetsägare senare i samband med att bygghandlingar tas fram för VA-utbyggnad.

53. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:771** framför att denne är intresserad av att bygga parhus eller ett passande lågt hus för fler bostäder på aktuell fastighet, i dialog med planenheten och arkitekt.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten bedömer att fastigheten Backeböl 1:771 inte är lämplig att stycka på grund av fastighetens storlek och synlighet från vattnet vilket påverkar kulturmiljön och landskapsbilden. Aktuell fastighet har en storlek som är av det mindre slaget än generellt i närområdet, varför en förtätning med parhus med tillhörande komplementbyggnader skulle innebära att stora delar av fastigheten blir bebyggd. Detta bedöms inte lämpligt på platsen



med hänsyn till att fastigheten ligger mot strandlinjen och därmed bedöms skulle påverka landskapsbilden och kulturmiljön negativt. Den aktuella fastigheten har i och med planförslaget möjlighet att inreda befintlig eller ny huvudbyggnad med totalt två lägenheter/bostäder, med komplementbyggnader om 40 kvadratmeter byggnadsarea.

54. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:790** har inkommit med yttrande om att de motsätter sig det föreslagna u-området på plankartan (område reserverat för ledning) över aktuell fastighet. Detta då ägarna anser att placeringen av u-området gör det i princip omöjligt att nyttja byggrätterna för huvudbyggnad och komplementbyggnader som följer med den nya detaljplanen. Ägarna framför att de har en befintlig bergvärmeanläggning, befintligt reningsverk och befintlig gedigen kajkonstruktion inom u-området. Även framtida plats för ny VA-pumpanläggning planeras av ägarna inom u-området. Ägarna motsätter sig även att dagvatten från bilväg planeras att aktivt ledas ut på fastighetens badplats. Ägarna är även kritiska mot att kommunen i samrådsförslaget förutsåg dessa negativa konsekvenser för aktuell fastighet och valde en annan lösning över Backeböl 1:826, men ändrade tillbaka till Backeböl 1:790 för att befintlig dagvattenledning eventuellt kunde användas. Ledningen visade sig vara trasigt och en ny ledning krävs över aktuell fastighet. Ägarna noterar att planunderlaget visar att den idag lägsta punkten vid infarten till aktuell fastighet kommer höjas i samband med ombyggnaden av vägen. Ägarna önskar att u-området tas bort från Backeböl 1:790 och anläggs utanför fastigheten.

#### *Planenhetens kommentar.*

Plankartans u-område flyttas till annan plats till den andra granskningen av planförslaget. Planenheten instämmer i fastighetsägarens synpunkter att u-området såsom det var utformat i det första granskningsförslaget begränsade utnyttjandet av detaljplanens byggrätt. Efter första granskningsskedet har kommunen utrett hur ledningen kan anläggas med minsta möjliga påverkan på fastigheterna Backeböl 1:790, 1:826 och 1:501 som i planförslagen vid samråd och första granskning påverkats i olika omfattning av u-området. Efter granskning ändras u-området till att hamna helt inom mark där byggnader ändå inte får uppföras enligt detaljplanen. Området är nu på fastigheten Backeböl 1:790 endast en remsa inom 6 meter prickmark mot Fiskebovägen. På fastigheten Backeböl 1:826 är området inom 4,5-meterszonen från fastighetsgränsen mot fastigheten Backeböl 1:501 där byggnad inte får uppföras. Eftersom u-området nu hamnar på mark som ändå inte får bebyggas bedöms ändringen inte innebära stor påverkan för fastigheterna.

55. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:797** har inkommit med fyra yttranden. Det första är det gemensamma yttrandet från Baggensviks tomtägarförening om exploatering på grönområdet norr om Grusbrinken, se sidan 5. I det andra yttrandet framför ägaren önskan om att stycka av en del av fastigheten där ett befintligt bostadshus finns. Den föreslagna styckningen skulle enligt ägaren inte innebära någon förtätning eftersom den är bebyggd med en sidobyggnad på 110 kvadratmeter som har egen adress. Ägaren bifogar kartor och illustrationer. Ägaren framför att dennes huvudbyggnads storlek beror på att den är sammanbyggd med garage, och anser att det är ovidkommande som jämförelse med den allmänna byggrätt för villor som inte är inkluderat med garage. Ägaren framför att fastigheten är byggd 1959 och önskar att planbeskrivningens bilaga Antikvarisk platsanalys ska

rättas till. Ägaren är inte nöjd med kontakten med kommunens handläggare då första bedömningen enligt ägaren löd att styckning var möjligt om ägaren river en del av befintlig byggnad eftersom ingen ska ha större huvudbyggnad än begränsningen i planen. Därefter anser ägaren att skälen som kommunen angett i sina bedömningar ändrats flera gånger över tid. Ägaren föreslår att denne köper till mark från angränsande natur för att öka ytan för avstyckning, men att denne kan avstå förvärvet om det anses viktigare att behålla naturremsan. Ägaren menar att kommunen anger att huvudbyggnaden inte skulle vara centrerad på tomten om den ska styckas, och undrar om det är ett krav enligt planen. Ägaren framför att denne inte alls förstår att styckning skulle innebära en exploateringsgrad som avviker kraftigt från övriga villafastigheter i området. Ägaren undrar hur kommunen kommit fram till andelen hårdgjord yta skulle vara ett skäl för nekande av styckning. Andelen hårdgjord yta kommer inte att överskrida föreslagna regler om 40 % på någon av de föreslagna tomterna, anser ägaren. Vidare önskar ägaren att texten i planbeskrivningen sidan 15 ändras där det står att förskola planeras på aktuell fastighet.

I det tredje yttrandet yrkar ägaren att grönområdet norr om Grusbrinken ska bebyggas och att förskola ska inrymmas i området, enligt Baggensviks tomtägarförenings senaste förslag. Ägaren framför att föreningen har lämnat in flera olika förslag med hjälp av arkitekter och anser att det var enligt rekommendationer från kommunens handläggare för att göra området tillgängligt. Ägaren anser att de skäl som kommunen har angett, att området ska bevaras som rekreationsområde genom att göra det tillgängligt genom gångstig, vore livsfarligt. Området är inte tillgängligt idag och det är ingen som vistas där enligt ägaren. Att bebygga de höga delarna och bygga infartsväg med stödmurar samt stigar vore säkrare. Ägaren anser att de förslag som skickades till kommunen den 6 juli, 4 september och 25 september 2018 inte är kommenterade i samrådsredogörelsen. Ägaren anser att radhusområde ska byggas längs motorvägen vid Evedalsvägen enligt föreningens senaste förslag. Ägaren menar att den bullerutredning som kommunen har inte är överensstämmande med dagens nivåer, och upplever ökat buller från förra sommaren. Ett radhusområde skulle minska gatukostnaderna vilket är viktigt då flera upplever att det blir svårt att bo kvar på grund av de höga kostnaderna.

Det fjärde yttrandet inkom till kommunen efter granskningstidens slut, se nedan under avsnittet *Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång* sidan 50.

### ***Planenhetens kommentar***

Planenheten noterar synpunkter från det gemensamma yttrandet, se kommentarer på sidan 5. Fastigheten hade i det föregående granskningsförslaget en bygggrätt som bekräftade de befintliga byggnaderna; den befintliga huvudbyggnaden som är sammanbyggt med garaget har 270 kvadratmeter byggnadsarea samt 110 kvadratmeter för komplementbyggnad. Den generella bygggrätten i planområdet är som mest 180 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad (för denna fastighetsstorlek) samt 40 kvadratmeter för komplementbyggnad. Befintliga byggnader i planens första granskningsförslag är därmed större än majoriteten av fastigheterna i planområdet. Fastighetens yta är dock något större än genomsnittet i området och har relativt goda topografiska förutsättningar för styckning. Planförslaget ändras till den andra granskningen med en möjlighet att stycka av den större

komplementbyggnaden. Det nya planförslaget möjliggör därmed att den avstyckade delen har en huvudbyggnad av motsvarande storlek som den befintliga större komplementbyggnaden om 110 kvadratmeter samt tillkommande komplementbyggnader.

Naturmarken i angränsning till fastigheten bedöms behövas för allmänhetens tillgång för gångstig mellan Uppstigen och Boo Strandväg.

Planbeskrivningen rättas till avseende felskrivning av fastighetsbeteckning. För kommentar till förslag om exploatering norr om Grusbrinken i enlighet med förslag från Baggensviks tomtägarförening, se kommentarer till yttrande från föreningen sidan 24 samt *Återkommande synpunkter* sidan 5. Planenheten bedömer det inte mer osäkert för allmänheten att vistas i området än i andra naturområden. Planenheten har bemött samtliga förslag och synpunkter från föreningen som inkommit som formella yttranden under samrådet. Några förslag och synpunkter som föreningen skickat till kommunen mellan samråd och första granskning har inte bemötts i detalj utan på ett mer principiellt sätt. Mellan samråd och granskning pågår en arbetsprocess att revidera planförslaget. De åsyftade exploateringsförslagen bemöts ovan i kommentarer till yttrande från Baggensviks tomtägarförening sidan 24. För kommentar till hur bullerutredning tas fram, se kommentar till synpunkt från Backeböl 1:416 och 1:584 ovan. Kommunen bedömer framtagna bullerutredning som aktuell.

56. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:808** har inkommit med yttrande om att denne med familj är mycket kritiska till den planerade förtätningen vid den allmänna marken vid Rosbrinken, i direkt anslutning öster och norr om fastigheten Backeböl 1:808. Fastighetsägaren anser att marken är den sista resten av skogsmark i området, och är tillhåll för rådjur, harar, ugglor och höstkantareller. Den är därför mycket värdefull för de som bor där. Fastighetsägaren anser även att åsen norr om fastigheten är en utsiktsplats för alla som rör sig i området. Fastighetsägaren anser att förtätningen i dessa två fall går för långt med tanke på den övergripande policyn för området som kommunen tidigare har aviserat.

#### *Planenhetens kommentar.*

Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkter om förtätningen som planförslaget innebär. Förtätning av aktuellt område bedöms inte strida mot detaljplaneprogram för Sydöstra Boo, antaget 2012, då förslaget bedöms vara en begränsad förtätning med villor och parhus. I programmet är området inte utpekad för natur och rekreation. Styrelsen för Grundets vägförening, som aktuell fastighet ingår i, har meddelat att föreningen önskar förtäta på denna plats. Kommunen betraktar föreningens styrelse som representant för att föra föreningens talan. Planenheten bedömer platsen lämplig för försiktig förtätning med parhus och villor. Föreslagna nya villor på höjden har något större tomter än generellt för styckningstomter i planområdet, i syfte att bevara lummigheten i området. En del av höjden har även reglerats med prickmark och n-bestämmelse för att bevara en del av naturvärdena och lummigheten mot vattnet. Efter första granskningen har ett av de tidigare föreslagna parhusen tagits bort från planförslaget.

57. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:809** hänvisar till deras yttrande från samrådet och vill tillägga att de anser att det är positivt att skyddet för värdefulla träd förstärkts genom ökat krav. Ägarna anser att planenheten inte beaktat ägarnas invändningar mot tillkomst av två villor på berget ovanför aktuell fastighet. Ägarna

anser att kommunens kommentar om avvägning mellan motstridande enskilda intressen och att naturen varken har höga rekreativa eller höga värden ger intrycket att man inte studerat platsen och tänkt igenom konsekvenserna, berget privatiseras och djurlivet kommer försvinna. Ägarna föreslår en allmänning med lekplats med staket mot stupet, med fin utsikt mot havet. Ägarna hänvisar till 2 kap. 5-6§ plan- och bygglagen för att betona krav på en tomtplats för bostäder, om att hänsyn ska tas till människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor; möjlighet att ordna trafik; landskapsbild, naturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan; jord- och bergförhållanden. Ägarna anser att dessa inte uppfylls på grund av närliggande stup, vyn från sjön försämras och att marken består av mycket ojämn och sprucken berggrund. Ägarna anser att föreslagen skaftväg förbi aktuell fastighet är för smal och har för brant lutning och att markförhållandena måste studeras på plats. De jämför med sin egna uppfart som tar mycket utrymme av tomten för att utan problem nå huset. Ägarna anser även att det finns risk att två befintliga stora träd (gran och tall) påverkas av anläggande av skaftvägen. De anser träden vara mycket viktiga för miljön. Ägarna vill uppmana ledarmötena i miljö- och stadsbyggnadsnämnden att besöka platsen, då det i deras mening inte går att göra relevant bedömning med bara karta och att det inte är tillräckligt att enbart låta tjänstemännen redovisa sina iakttagelser.

#### *Planenhetens kommentar.*

Planenheten noterar ägarnas synpunkter om att inte bebygga naturområdet norr om aktuell fastighet. Som ägarna säger så står det i samrådsredogörelsen att området inte har natur- eller rekreativa värden. Denna kommentar var väl kort och förklarade inte tillräckligt tydligt. Vad som avsågs var att området inte är utpekad som att innehålla värdefulla ädellövträd eller som särskilt värdefullt rekreativområde i de underliggande dokument som planförslaget baseras på, det vill säga i underlag tillhörande detaljplanprogrammet för Sydöstra Boo. I detaljplanprogrammet är området utpekad som möjlig förtätning. De delar av området som vetter mot vattnet är skyddade i planförslaget med n-bestämmelse (trädfällningsförbud) och prickmark (byggnader får inte uppföras). Detta för att bevara en del av naturvärdena och lummigheten mot vattnet. Planenheten bedömer markens egenskaper och risken för olyckor som likvärdig andra privata tomter i området. De nya villorna på höjden planeras angöras från Rosbrinken via det skaft som redan finns inom fastigheten Backeböl 1:7 mellan Backeböl 1:604 och 1:809. De befintliga träd som finns inom Backeböl 1:604 och 1:809 bedöms därför inte påverkas av att skaftet blir angöringsväg.

58. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:810** tackar för ett bra och strukturerat jobb i detaljplanarbetet och har inkommit med yttrande med sju punkter. Ägarna framför att planförslagets reglerade nockhöjd på komplementbyggnader om 4 meter inte stämmer med den befintliga byggnaden som har nockhöjd 6,1 meter. Ägarna har inkommit med önskemål om placering av infart till fastighetens möjliggjorda avstyckningstomt och bifogat en skiss. Ägarna framför att reglerad byggnadsarea för komplementbyggnad om 100 kvadratmeter inte inkluderar befintlig byggnads terrass och önskar att den ändras till 122 kvadratmeter. De önskar även köpa 70 kvadratmeter mark på gången mellan fastigheterna Backeböl 1:810 och 1:502. Det skulle innebära att en 2 meter bred gång blir kvar istället för i planförslaget som varierar mellan 2 till 4 meters bredd. Ägarna önskar att ett n<sub>1</sub>-område på fastigheten ska tas bort, för att de anser att möjliggjord avstyckning för parhusbyggnad inte får

plats annars. Illustrerad ny fastighetsgräns för avstyckningen önskas ändras så att gränsen följer naturen, att en befintlig stig kan användas och de skulle vilja ha det kulturmärkta huset på den stora tomten. Slutligen vill ägarna försäkra sig om att det inte blir någon ändring jämfört med idag avseende nyttjande av brygga söder om fastigheten Backeböl 1:749, som enligt ägarna delas mellan fastigheterna Backeböl 1:500, 1:750, 1:499 och 1:810.

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

Det har kommit till planenhetens kännedom att fler komplementbyggnader uppförts med bygglov efter planarbetets start. Dessa byggnader har därmed inte funnits med i den grundkarta som detaljplaneförslaget baserats på. Detta innebär en tätare bebyggelse än vad planenheten känt till under bedömning av lämplighet för styckning. Styckningsrätten i planen ändras därför till villa istället för parhus. Detta för att inte skapa en alltför tät och stor andel bebyggd del av fastigheten. Byggrätten för befintliga komplementbyggnader justeras till 120 kvadratmeter byggnadsarea för att bekräfta dessa, utifrån beviljade bygglov. Den gamla sportstugan som är skyddad med k-bestämmelse har separat bygg rätt e<sub>s</sub>. Nockhöjd på den största komplementbyggnaden justeras till 4,5 meter enligt bygglov. Höjden avser nockhöjd från medelmarknivå. Fastighetsägare ansvarar för att lösa infarter till fastigheter i samband med bygglov. Egenskapsgränsen för avstyckningen har justerats så nära fastighetsägarens bifogade illustrationer som möjligt. Planenheten bedömer att minskning av naturmarkssläppet mellan fastigheterna Backeböl 1:810, 1:502 och 1:622 inte är lämpligt, då släppet har en funktion som gångstig i framtiden. Att smalna av området ytterligare gör området svårare att underhålla.

Planenheten bedömer det inte heller lämpligt att ta bort ytterligare n-områden på aktuell fastighet. Planenheten bedömer att tillräcklig yta finns men att anpassning får göras till befintliga skyddade träd vid placering av ny byggnad.

Angående rättighet kopplad till bryggan söder om fastigheten Backeböl 1:749 kommer bryggan fortsatt ingå i fastigheten Backeböl 1:7 som ägs av Grundets vägförening. Brygganläggningen ingår i Grundets gemensamhetsanläggning Backeböl GA:1. Fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen kommer fortsatt ha rådighet över bryggan, dess nyttjande och förvaltning.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

59. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:198** anser att utökning av planområdet inte är motiverad till att innehålla en del av Boo Strandväg fram till Liljevalchsvägen. De anser att vägen inte behöver breddas för att ansluta VA-systemet, utan ger inskränkningar på aktuell fastighet. De anser att breddning av Boo Strandväg sannolikt kommer leda till att hastigheterna ökar, påverkar trevnaden på fastigheten och att värdet minskar. De anser att en breddning för trottoar inte är nödvändigt och hänvisar till Enebacken som kommunen övertog nyligen utan trottoar. De önskar istället att vägen stängs av för att öka säkerheten för gångtrafikanter. Vidare anser de att befintlig huvudbyggnad kommer komma närmre tomtgräns än i detaljplan föreskrivna avstånd, och har bifogat bild från bygglov. Det nya detaljplaneförslaget med breddad väg innebär att byggnaden hamnar 2,5 meter från kommunens mark, och undrar hur det fungerar. Ägarna undrar hur befintliga murar,



planteringar och växtlighet hanteras om byggnationen genomförs och hur ersättning fungerar. De påpekar att växlighet längs hela vägsidan på befintlig slänt i dagsläget ger insynsskydd och undrar hur kommunen tänker förfara med det. De undrar hur tänkt stödmur och ytan mellan stälkräcke och mur är tänkt att utformas, de önskar inte grå betongmur istället för vegetation. De anser att en gångbana så nära huset kommer påverka den personliga integriteten i trädgården. De önskar ett möte innan slutligt beslut fattas.

***Planenhetens kommentar.***

Kommunens bedömning är att Boo strandväg inte får en tillfredsställande säkerhet om breddningen avslutas mitt på vägkrönet och gatan dras därför fram till korsningen Liljevalchsvägen-Boo Strandväg. Det är i huvudsak för gångbana som vägen breddas. Terrängen är mycket kuperad, vilket gör det svårt att få till schakt för både väg och VA utan att göra intrång på fastigheterna. Vägen kommer förses med stödmurar och vägräcken för att minska olycksrisken för befintlig byggnad. Som ägarna påpekar kommer befintlig huvudbyggnad hamna närmre än 4,5 meter från ny fastighetsgräns efter att Boo Strandväg breddats, vilket strider mot gällande detaljplan (dp) 23. Dock anger planbeskrivningen till dp 23 att ”För att säkerställa erforderligt framtida utrymme för gångbana utefter Boo Strandväg ska vägområdet ha en bredd av minst 8,0 m.” Vägområdet är dock idag endast omkring 6,9-7,3 meter brett. I avvägningen mellan det enskilda intresset för fastighetsägarna och det allmänna intresset av att möjliggöra breddning av vägen bedöms det allmänna av större vikt för att öka trafiksäkerheten och möjliggöra en gångbana.

Aktuell vägsträcka har projekterats mer i detalj efter samrådet, och ritningar på detta har skickats till en av fastighetsägarna. För att kommunen ska kunna genomföra breddningen kommer det att krävas en lantmäteriförrättning för att justera fastighetsgränsen mot Boo Strandväg. Ersättning för marken och intrånget kommer att värderas av Lantmäteriet i samband med förrättningen och ersättning ges dels för marken och dels för eventuella anläggningar som staket och dylikt. För synpunkter om skyltad hastighet se Återkommande synpunkter sidan 5 och för synpunkt om att stänga av vägen se kommentar till Eriksviks tomtägare- och vägföreningar sidan 28 ovan.

60. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:798** har inkommit med yttrande om omprövningen av gemensamhetsanläggningen GA:2. Ägarna hänvisar till planbeskrivningen där det står att kommunen övertar ansvaret för del av Ringleksvägen som ingår i Eriksviks vägförenings gemensamhetsanläggning GA:2, samtidigt som gemensamhetsanläggningen omprövas så att fastigheterna inom *detta planområde* inte längre deltar i vägföreningen. Ägarna anser att även de fastigheter som idag ingår i vägföreningen och i fördelningsområdet för gatukostnader, men är utanför planområdet, inte längre ska ingå i gemensamhetsanläggningen och därmed omprövas. Avsedda fastigheter är belägna väst/nordväst om Ringleksvägen. Ägarna anser vidare att omprövningen av GA:2 inte ska medföra ytterligare kostnader för fastighetsägare utöver vad som anges i gatukostnadsutredningen.

***Planenhetens kommentar.***

Planenheten bedömer att texten i planbeskrivningen stämmer då det avser fastigheter inom planområdet. Fastigheter utanför planområdet som påverkas kommer ha valmöjlighet, och kan välja att gå ur föreningen eller ändra sina andelstal. Synpunkter om kostnad för omprövning av gemensamhetsanläggningen har vidarebefordrats till exploateringsenheten.

## Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

61. **Ägaren till fastigheten Backeböl 1:797** har inkommit med ett kompletterande yttrande, där denne yrkar på att få avstycka aktuell fastighet. Ägaren bifogar en tomtkarta och anger att denna visar att en avstyckning inte skulle medföra en exploateringsgrad som planenheten bedömer avvika kraftigt från övriga villafastigheter i området, såsom det står i samrådsredogörelsen sidan 59. Ägaren anser att det snarare skulle smälta in i området och inte längre vara en av de som sticker ut som störst i området.

### *Planenhetens kommentar.*

Se kommentar till yttrande från fastighetsägaren sidan 44 ovan, där lämplighet till styckning beskrivs.

62. **Baggensviks ideella tomtägareförening** har inkommit med ett kompletterande yttrande och reviderade illustrationer på exploateringsförslag i naturområdet vid Grusbrinken. Naturområdet är i planförslaget för den andra granskningen beläget utanför planområdet. Förslaget innehåller 14 radhus förlagda runt ett ”torg” i naturområdets sydvästra del, med en ny angöringsväg från Grusbrinken. Föreningen anser att förslaget tillgängliggör naturområdet och subventionerar föreningsmedlemmarnas gatukostnader.

### *Planenhetens kommentar.*

Planenheten bedömer att exploatering av naturområdet inte är lämpligt. Planenheten bedömer att det finns ett behov av bostadsnära natur i området. Området bedöms ha kvaliteter för rekreation och ha naturvärden. Planenheten bedömer att en större yta än vad som redovisats skulle krävas för ny väg enligt tillgänglighetskrav, dagvattenhantering, parkering, sophantering med mera. Se vidare kommentar till föreningens granskningsyttrande sidan 24 och *Aterkommande synpunkter* sidan 5 ovan.

## Ändringar efter granskning

Synpunkterna under granskningen har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Planområdet har minskats genom att de större sammanhängande naturområdena vid Lillsvängen och Grusbrinken undantagits.
- Ett markområde för underjordiska ledningar och anläggningar, u<sub>1</sub>, har justerats till att beröra Backeböl 1:826 och 1:790 inom område som ändå inte får bebyggas.
- Vissa individuella byggrätter, vars syfte är att bekräfta befintlig bebyggelse, har justerats om det framkommit att tidigare reglering inte överensstämmer med faktisk bebyggelse. Tidigare kombinerades individuellt reglerad nockhöjd med reglerad lägsta takvinkel som nu tagits bort, då syftet var att undvika stora byggrätter som möjliggör flerbostadshus men som motverkas av reglerat antal lägenheter (e<sub>3</sub>).
- Reglerad takvinkel på verksamhetsområdet vid Solbrinken har tagits bort då det fanns risk för motstridiga planbestämmelser. Bestämmelsen om takets utformning kvarstår.
- På fastigheten Backeböl 1:756 har mindre områden med korsmark och prickmark justerats för anpassning till befintlig bebyggelse.

- Utformningsbestämmelse  $f_4$ , bland annat om att ny bebyggelse ska anpassas till områdets småskaliga karaktär, har justerats för att bli tydligare. Bestämmelsen har lagts till på tillkommande villor och parhus på tidigare naturmark eftersom de är synliga från vattnet.
- Möjlighet till styckning av fastighet har justerats för tre fastigheter; styckningsmöjlighet för Backeböl 1:512 har tagits bort (fastighetsägarens önskemål), Backeböl 1:797 har tillkommit och Backeböl 1:810 har justerats till en villa istället för parhus.
- En föreslagen exploatering med parhus på Ekbackavägen har tagits bort.
- Tillägg med illustrationstext inom område betecknat  $a_1$  för att förtydliga att gällande områdesbestämmelser upphävs.
- Reglerad minsta fastighetsstorlek har justerats på en del fastigheter för att överensstämma med dagens storlekar, och därmed bekräfta dem.
- På fastigheten Backeböl 1:89 har byggrätten justerats på fastighetsägarens begäran. Byggrätten har omfördelats till att innehålla en villa och ett mindre flerbostadshus.
- Mindre justeringar av gräns mellan natur och väg vid Boo Strandväg söder och väster om Villa Grundet, för att vägområdet ska innefatta ett vägdikey respektive en infart.
- Planbestämmelsen  $f_2$  om uppstickande torn har justerats för att bättre överensstämma med befintliga byggnadsdelar.
- Förtydligande i planbeskrivningen om syftet med den fördröjda genomförandetiden på kvartermark. Sista meningen i planbestämmelsen, om att mindre åtgärder kan ges lov innan genomförandetidens start, utgår.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av var snö kan läggas i planområdet.
- Ett tidigare föreslaget område med bostadsanvändning för tillköp mellan Rosbrinken och Boo strandväg vid Backeböl 1:615 har tagits bort och regleras nu som natur likt idag, i syfte att få mer plats för snöupplag längs Boo strandväg och förbättrad dagvatteninfiltration.
- Vissa justeringar och tillägg av  $n_1$ -områden där enstaka ekar upptäckts som bedöms ha värde för landskapsbilden och naturvärde.
- Infart till fastigheten Backeböl 1:194, som korsar Backeböl 1:497 med servitut, regleras sedan tidigare med bostadsanvändning och har nu breddats något. Detta för att säkerställa att servitutsområdet och faktisk infart täcks in i regleringen.
- I övrigt har mindre redaktionella justeringar gjorts på plankartorna, illustrationskarta och i planbeskrivningen där felaktigheter upptäckts.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Emilie Warsell  
Planarkitekt