

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2018-09-07

Dnr KFKS 2014/94-214

Projekt 9430

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Mjölkudden-Gustavsviks gård, Nacka kommun

Dokumentet är planenhetens sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådet. Inkomna synpunkter är diarieförda finns att ta del av i sin helhet.

Under rubriken *Sammanfattning* ges en kortfattad redogörelse av detaljplanens syfte och inkomna synpunkter. Under rubriken *Planförslagets syfte och innehåll* redovisas planförslaget och under *Bakgrund* redovisas tidigare beslut i ärendet. Under rubriken *1. Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter av allmänt intresse eller synpunkter som inkommit från flera av fastighetsägarna* bemöts synpunkter som inkommit från flera fastighetsägare inom området. Under rubriken *2. Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter* och *3. Inkomna synpunkter från föreningar* samt *4. Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet* sammanfattas och bemöts inkomna synpunkter enskilt.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende samt tillåta viss förtätning och att bevara områdets landskapsbild med värdefulla natur- och kulturmiljöer.

Länsstyrelsen har lämnat synpunkter på hur kommunen i planbeskrivningen motiverat det område där strandskyddet föreslås att upphävas, på att de önskar en utökad redovisning av hur miljö kvalitetsnormer ska kunna uppnås, att det ska redovisas hur markföroreningar ska hanteras samt hur fornlämningar skyddas. Vidare efterfrågas en tydligare reglering av den tillkommande bebyggelsen inom exploateringsområdet. Lantmäteriet har inkommit med synpunkter rörande den plantekniska utformningen och önskat ett förtydligande vad gäller genomförandebeskrivningen. Nacka vatten och avfall AB har lämnat synpunkter på dagvattenhantering samt kompletterande redovisning av u-områden. Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening motsätter sig kommunalt huvudmannaskap inom

planen. Kulturenheten och Naturskyddsföreningen samt enskilda fastighetsägare lyfter fram vikten av att bibehålla områdets lummiga karaktär. Naturskyddsföreningen, Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening, Boo Miljö och naturvänner, Boo Seglarsällskap samt vissa fastighetsägare tar upp vikten av och kvalitén i strandpromenaden och vill att den bevaras och utvecklas. Flera fastighetsägare har inkommit med önskemål om att kunna stycka sina fastigheter, andra har inkommit med synpunkter kring att styckningsmöjligheterna inom området bör begränsas och att planförslaget medför en för hård exploatering. Synpunkter som lämnats av flera fastighetsägare har också berört mark som inte får bebyggas (prickmark), släntintrång, genomförandetidens längd, den fördröjda genomförandetiden, storleken på komplementbyggnader samt exploateringsområdet.

De synpunkter som inkommit under samrådet som berör gatukostnadsutredningen bemöts i en separat samrådsredogörelse, se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkekudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.

I slutet av dokumentet redovisas vilka ändringar samrådet har föranlett.

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende samt tillåta en viss förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild, karaktär med friliggande bebyggelse samt värdefulla natur- och kulturvärden bevaras i de delar som klassats som kulturhistoriskt värdefullt.

Projektets övergripande syfte är att:

- Skapa förutsättningar för en samhällsutveckling med ett långsiktigt hållbart perspektiv och minska utsläpp till sjöar och kustområden genom att bygga ut kommunalt VA och förbättra dagvattenhanteringen.
- Säkra allmänhetens tillgång till strandområden.
- Värna riksintresse kust och skärgård samt att skydda värdefulla natur- och kulturmiljöer.
- Skapa förbättrade kommunikationer inom sydöstra Boo.
- Möjliggöra en successiv utveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar och med ytor för kommunal service.

Projektet är en del av förnyelseplaneringen inom sydöstra Boo. För sydöstra Boo antogs ett detaljplaneprogram 2012.

Planens genomförande har av kommunen bedömts inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2014-04-08 § 79 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Beslut om samråd för gatukostnadsutredning togs 2016-09-27. Planchefen beslutade 2016-10-12 att sända rubricerat planförslag på samråd till berörda remissinstanser och sakägare. Samrådet genomfördes under 5 veckor, mellan 19 oktober och 30 november 2016. Vid två tillfällen under oktober hölls öppet hus dit områdets fastighetsägare var inbjudna. Synpunkter inkom från 10 kommunala nämnder och myndigheter, 5 synpunkter från föreningar och cirka 110 synpunkter från områdets 170 fastighetsägare.

De synpunkter som inkommit under samrådet som berör gatukostnadsutredningen besvaras i en separat samrådsredogörelse som exploateringsenheten ansvarar för.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Fortum
- Vattenfall

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

Kommunala nämnder och övriga myndigheter

- 2.1 Kommunstyrelsen
- 2.2 Kulturnämnden
- 2.3 Länsstyrelsen i Stockholms län
- 2.4 Natur- och trafiknämnden
- 2.5 Lantmäterimyndigheten i Nacka
- 2.6 Nacka vatten och avfall AB
- 2.7 Södertörns brandförsvarsförbund
- 2.8 Trafikförvaltningen
- 2.9 Fastighetsutvecklingsenheten
- 2.10 Skanova

Föreningar

- 3.1 Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening
- 3.2 Boo Miljö- och Naturvänner tillsammans med Naturskyddsföreningen
- 3.3 Boo Gårds Vägförening
- 3.4 Boo Segelsällskap
- 3.5 Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 110 av planområdets cirka 170 fastigheter. Vissa av dessa har inkommit med gemensamma yttranden.

I. Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter av allmänt intresse eller synpunkter som inkommit från flera av fastighetsägarna

I.1 Mark som inte får bebyggas (prickmark) och avstyckning

Prickmark

Cirka åtta fastighetsägare har haft synpunkter på att prickmark ska tas bort eller justeras. Flertalet av dessa fastighetsägare ifrågasätter även varför prickmark har lagts ut närmast vattnet och/eller på mark som är belägen under 3-meterskurvan och/eller längs gräns mot annan fastighet.

Avstyckningar

Cirka fyrtio fastighetsägare har haft synpunkter på avstyckningar inom området. Cirka hälften av dessa önskar möjlighet till ytterligare avstyckningar. Andra har yrkat att exploateringsgraden är för hög och att antalet tillkommande fastigheter generellt bör minskas.

Planenhetens kommentar.

Prickmark

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för översvämning (PBL (2010:900) 2 kap. 5§). Den bebyggelsestruktur som vi planerar för kommer att finnas under en längre tid och på sikt förväntas klimatet förändras och havsytan att stiga. Med hänsyn till ett förändrat klimat och för att säkra att bebyggelsen blir långsiktigt hållbar föreslås därför bebyggelseförbud under 3-meterskurvan. Bestämmelsen syftar till att minimera risken för egendomsskada i händelse av höjda vattennivåer till följd av havsytte- och grundvattennivåhöjning. Mark som är kraftigt kuperad har också markerats med bebyggelseförbud för att bevara områdets karaktär och minimera schakt och sprängning.

Avstyckningar

Fastighetens lämplighet att avstyckas varierar beroende på dess beskaffenhet och läge varför önskemål om avstyckningar bemöts individuellt, under 4. *Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet.* Vilka fastigheter som föreslås kunna avstyckas har reviderats i granskningsförslaget.

Principer som tillämpas vid lämplighetsbedömning om avstyckning:

Kulturmiljövärden: Om fastigheten är belägen inom utpekat kulturmiljöområde, se plankarta 2 eller om det finns specifika kulturmiljövärden för fastigheten se, *Fastigheter med kulturmiljövärden Bilaga 1*) så har kommunen i bedömningen vägt in hur avstyckningen påverkar kulturmiljön. En del i att värna kulturmiljön är också att värna riksintresset för kust och skärgård. Vid bedömningen har kommunen varit restriktiv med att tillåta avstyckningar inom det utpekade kulturmiljöområdet som vänder sig ut mot kusten.

Fastighetsstruktur: Fastighetsstorlekarna föreslås i de flesta fall följa befintliga fastighetsbildningar och /eller storlekar inom kvarteret eller till kringliggande fastigheter. Varje kvarter begränsas av kringliggande gator eller grönområden.

Fastighetens topografi: Vissa fastigheter är kraftigt kuperade och kan därför vara mer eller mindre lämpliga att stycka av till en viss storlek. Vissa fastigheter kan vara helt olämpliga att stycka av och bebygga.

Utifrån ovanstående principer har kommunen också tagit hänsyn till fastighetsägarens önskemål.

1.2 Vägar, breddning m.m.

Cirka trettio fastighetsägare har inkommit med synpunkter på hur vägarna planeras, byggs ut och projekteras. Flertalet av dessa fastighetsägare har inkommit med önskemål om att ingreppen i befintligt vägsystem ska minimeras för att undvika markinträang och släntskärningar. Vidare har synpunkter på utformning av vägen vad gäller beläggning, belysning och skyltning inkommit. Synpunkter har inkommit på att Galärvägen inte ska bindas samman med Drabantvägen. Förslag har även inkommit på att Galärvägen ska bindas samman med Lotsvägen.

Planenhetens kommentar: Vägarna är idag grusvägar och i stort behov av upprustning. Detaljplanen föreslår kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen ansvarar för vägens underhåll och drift. Därmed behöver standarden höjas med vissa krav på framkomlighet för personbilar, utryckningsfordon och sopbilar samt möjlighet till snöröjning och drift. Detta ställer vissa krav på vägens lutning, bredd, belysning samt beläggning. Vidare behöver kommunen säkerställa trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter då området planeras för permanentboende. Ambitionen är att endast göra små förändringar av befintligt vägsystem för att behålla vägarnas karaktär.

I *Program för sydöstra Boo* (2012) föreslås Galärvägen bindas samman med Drabantvägen för att förbättra framkomligheten inom vägsystemet för Sydöstra Boo, vilket också föreslås i detaljplanen för Mjölkudden – Gustavsviks gård.

1.3 Gatukostnader och Andelstal

Cirka 24 fastighetsägare har inkommit med synpunkter som rör gatukostnader och/eller gatukostnadsutredningen.

Planenhetens kommentar: De synpunkter som inkommit under samrådet som berör gatukostnadsutredningen bemöts i en separat samrådsredogörelse, se *Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251*.

1.4 Bryggor

Tre fastighetsägare har lämnat in synpunkter som berör bryggor eller servitut för bryggor.

Planenhetens kommentar: Planförslaget tar avstamp i rekommendationerna i *Kustprogram för Nacka* (2011). Där anges att bryggor och båtplatser bör samlas och anordnas på ett sådant sätt att stränderna fortsätter att vara tillgängliga för allmänheten. Därför har kommunen i samband med samrådet för detaljplanen, som hölls år 2016, ombett boende

och verksamma inom området att inkomma med giltiga servitut för bryggor. Fastighetsägare med giltigt servitut för brygga uppmanades inkomma med detta till kommunen omgående. Enbart privata bryggor på kommunens mark/allmän plats med giltiga servitut bekräftas i detaljplaneförslaget.

I.5 Förtätning och exploateringsområdet (Bo 1:355)

Vissa fastighetsägare och föreningar har framfört att de anser att antalet avstyckningar inom området är för hög och föreslagna tomtstorlekar generellt för små. Det framhålls att ambitionen att bibehålla områdets lummiga naturkaraktär inte är möjlig med föreslagen förtätningsgrad.

Cirka 15 fastighetsägare är negativa till exploateringsområdet i kvarteret vid Riddarstigen – Baggensvägen – Drabantvägen. Synpunkterna handlar om att området för flerfamiljshus och radhus bör utgå och/eller att radhusbebyggelsen strider mot kommunens ambition att bevara områdets karaktär, och/eller att den föreslagna exploateringsgraden är för massiv. Vissa anser att förslaget inte är tillräckligt tydligt redovisat i samrådshandlingarna och att planbestämmelserna bör förtydligas och/eller kompletteras. Tre fastighetsägare motsätter sig tätare bebyggelse inom fastigheten Bo 1:52 (exploateringsområdet) då fastigheten inte markerats som ett exploateringsområde i *Program för sydöstra Boo* (2012). Tre fastighetsägare motsätter sig en tillfällig etableringsyta på fastigheten Bo 1:355.

Planenhetens kommentar. I Nacka kommuns översiktsplan anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus men också grupphus i området för Sydöstra Boo. ”Enligt gällande och kommande detaljplaner beräknas området kunna bebyggas med ytterligare 400-500 bostäder, i huvudsak i form av friliggande småhus men även som gruppbyggda småhus eller mindre flerbostadshus på befintliga fritidshustomter.” (Hållbar framtid i Nacka, översiktsplan för Nacka kommun, 2012, s. 70). Det nu framtagna detaljplaneförslaget grundas i detaljplaneprogrammet *Program för Sydöstra Boo*, ett dokument som tagits fram för att vara vägledande i den planering som nu sker. I detaljplaneprogrammet pekas området för den nya exploateringen ut som ett område där tätare bebyggelse kan tillåtas. Här anges att ”I söder, vid Riddarstigen och Baggensvägen, föreslås även bostadsbebyggelse med en högre exploateringsgrad inom ett avgränsat område. Exempelvis kan mindre flerfamiljshus eller radhus prövas. Förslaget innebär att det obebyggda området utnyttjas för ny exploatering. Totalt bedöms cirka 50 lägenheter kunna komma till här.” (Program för Sydöstra Boo, 2012, s. 29). Förslaget för det utpekade exploateringsområdet har i granskningshandlingen reglerats snävare och beskrivningen kring gestaltungsprinciper har utvecklats i planbeskrivningen. Vidare har exploateringen minskats och volymerna har brutits upp för att bättre passa in med områdets karaktär och för att skapa siktlinjer från Drabantvägen mot naturen. Till samråd tilläts här totalt 8 700 BTA eller cirka 50 lägenheter och i granskningsförslaget föreslås totalt strax över 5 000 BTA eller cirka 30 lägenheter. Här föreslås radhus och parhus.

I.8 Genomförandetid

Cirka 25 synpunkter har lämnats på den fördröjda genomförandetiden och/eller genomförandetidens längd. Cirka 18 fastighetsägare motsätter sig att genomförandetiden är fördröjd på kvartersmark. Övriga anser att genomförandetiden är för kort.

Planenhetens kommentar. Genomförandetiden för detaljplanen föreslås ändras till 15 år, vilket är längsta möjliga genomförandetid enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Fördröjd genomförandetid föreslås fortsatt gälla inom hela planområdet. Detta för att underlätta utbyggnaden av VA och ombyggnaden av vägar. Om hänsyn behöver tas till enskilda byggtransporter i området kommer det fördröja utbyggnaden av det kommunala VA-nätet. Med fördröjd genomförandetid bedöms VA-nätet och vägarna kunna byggas ut i högre takt och de boende i området kommer snabbare kunna ta de kommunala anläggningarna i bruk. Under tiden, fram till dess att genomförandetiden börjar löpa för kvartersmark, kan förberedande fastighetsbildning och projektering av byggnationen på kvartersmark utföras. Om VA och vägar har byggts ut innan tre år har gått kan byggnation på kvartersmark tillåtas.

1.9 Detaljplanegräns

Cirka 12 fastighetsägare har lämnat synpunkter på att detaljplanens gräns har ändrats från det som redovisas i Start-PM för detaljplanen. Flertalet av dessa lyfter fram att de vill tillhöra Galärvägens detaljplan.

Planenhetens kommentar. Planprogrammet *Program för sydöstra Boo* (2012) redovisar ett förslag till geografisk uppdelning av de olika planområdena inom Sydöstra Boo. Start-PM för detaljplanen antogs 2014 och där redovisas också en preliminär avgränsning av planområdet. Planområdets gräns har efter det att Start-PM antogs justerats och planområdet omfattade i samrådsförslaget något fler fastigheter än vad som redovisas på kartbilden i Start-PM.

Planområdet har ändrats baserat på lämpliga entreprenadområden för utbyggnad av vägområden och dagvattenhantering. Vad gäller gatukostnadsutredning så följer inte längre fördelningsområdets avgränsning detaljplanens gräns. Fastigheter inom trakt Bo kommer att inkluderas i en gemensam gatukostnadsutredning med detaljplanen för Galärvägen. Andelstalen kommer också att ses över vad gäller fastigheter som sedan tidigare bekostat utbyggnad av väg. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251. Planområdets gräns föreslås inte ändras i södra delen av planområdet.

1.10 Strandpromenaden

Synpunkter har inkommit som understryker vikten av att strandpromenadens upprustning ska ske varsamt och med hänsyn till befintliga naturvärden och kulturvärden. Synpunkter har även inkommit på att strandpromenaden genomgående bör följa vattnet och även förlängas till Grundet.

Planenhetens kommentar. Upprustningen av strandpromenaden och badplatsen planeras ske varsamt med hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Se förslag på sträckning i illustrationsplanen eller i *PM Förprojektering allmänna anläggningar Mjölkudden – Gustavsviks gård* (2016-02-15). Kommunens ambition är att strandpromenaden i mesta möjliga mån ska följa vattnet. Privata fastigheter finns som sträcker sig ändra ner till, och i många fall ut i, vattnet. På dessa platser får gående ta vägen via lokalgatorna. Strandpromenaden planeras gå från Boo badet till Grundet och vidare norrut.

1.11 k/q-märkning av hus

Synpunkter rörande k-, ke₊- och/eller q-märkning har inkommit som ifrågasätter byggnadens kulturmiljövärde. Sju fastighetsägare ifrågasätter planbestämmelsen k/q och önskar att den tas bort. Andra fastighetsägare ifrågasätter att bestämmelserna i plankartan utgör ett tillräckligt skydd för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Kulturnämnden i Nacka kommun är positiv till förslaget att kulturvärden juridiskt säkras genom planbestämmelser.

Planenhetens kommentar. Ett syfte med detaljplanen är att bevara kulturmiljön inom området och en inventering har utförts varpå vissa byggnader fått speciella varsamhets- eller skyddsbestämmelser. Då de olika byggnaderna har olika värde bemöts varje synpunkt för sig nedan, under 4. *Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet.*

1.12 Samrådets genomförande

Cirka fem fastighetsägare anser att kallelsen till de ”öppna husen” skickades med för kort varsel och att det var svårt att förstå innebörden av planförslaget. Vidare önskades en gemensam presentation istället för ”öppet hus”.

Planenhetens kommentar. Processen kring samrådsförandet regleras i plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Det finns inget lagstadgat kring samrådstiden, men enligt praxis brukar den vara minst 3 veckor. I detta fall var samrådstiden mellan den 19 oktober och 30 november 2016, det vill säga en längre tid än 3 veckor. I PBL finns inga bestämmelser om form och omfattning av samrådstillfällen. Erfarenheter från både traditionella presentationer och mera öppna forum såsom ”öppna hus” har visat att ett lämpligt sätt att hålla samrådsmöte är att anordna ett ”öppet hus” med olika stationer där medborgarna kan ställa frågor. Medborgare och andra berörda är även välkomna att kontakta tjänstemän om frågor uppstår.

1.13 Storlek och omfattning på komplementbyggnader

Cirka 10 fastighetsägare har yttrat sig om byggrättens omfattning där flertalet önskar en större byggrätt för komplementbyggnader. Ett fåtal fastighetsägare har motsatt sig att lovplikten utökats för bygglovsbefriade åtgärder inom det kulturhistoriskt värdefulla området.

Planenhetens kommentar. Varierad storlek på komplementbyggnader utifrån fastighetsstorlek har föreslagits i granskningshandlingen. Komplementbyggnader om 60 kvadratmeter föreslås på fastigheter som är större än 1200 kvadratmeter. Komplementbyggnader om 40 kvadratmeter föreslås för fastigheter som är mindre än 1200 kvadratmeter. För att värna enskilda fastigheter med kulturvärden och helhetsmiljön inom område som är utpekats som särskild värdefull kulturmiljö har möjligheten till bygglovsbefriade åtgärder begränsats. Utökad lovplikt gäller därmed för traditionellt bygglovsbefriade åtgärder och ska vid en bygglovsprövning bedömas gentemot det nya planförslagets planbestämmelser. Det allmänna intresset av att bevara kulturmiljövärden bedöms väga tyngre än det enskilda intresset av att uppföra bygglovsbefriade åtgärder på fastigheten.

Inkomna synpunkter

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

2. Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

2.1 Kommunstyrelsen

Tillstyrker samrådsförslag som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun och detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo. Planförslaget möjliggör ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övrig allmän platsmark i planområdet. Kostnader för utförandet av ombyggnads- och förbättringsåtgärder för vägar, park och naturmark kommer att finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området. Kostnadsdelen för allmänna parker och grönytor har bedömts vara liten, då det i huvudsak rör sig om naturmarksytor. Kommunen kommer att ta över samtliga dessa anläggningar. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi för anläggningarna påpekar kommunstyrelsen vikten av att anläggningarna byggs med hög kvalitet. Kommunstyrelsen förutsätter även att genomförandet blir kostnadseffektivt och att kostnaderna regelbundet följs upp.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna.

2.2 Kulturnämnden

Nämnden är positiv till detaljplanens syfte och att en bebyggelseinventering har utförts. Nämnden är även positiv till att 40 byggnader har identifierats som kulturhistorisk värdefulla och därmed skyddats genom planbestämmelser.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna.

Kulturlokaler

Det saknas generellt lokaler för kulturverksamhet i Boo. Gustavsviks gård, som är en kulturhistorisk värdefull byggnad, är i planförslaget angiven som bostad, kursgård och café. Det är av största vikt att undersöka möjligheter att skapa olika lokaler för kulturverksamhet och ateljéer här.

Planenhetens kommentarer. Planbestämmelsen möjliggör att lokalerna nyttjas för kulturverksamhet. Vad lokalerna kommer att nyttjas till avgörs av fastighetsägaren.

Gestaltning

Planförslaget är utformat för att möjliggöra permanentboende i området vilket bland annat innebär ökade byggrätter. Under planarbetets gång bör ett gestaltungsprogram tas fram för bebyggelseområdet som reglerar en anpassad gestaltning till områdets karaktär och platsens förutsättningar.

Planenhetens kommentarer. Planenheten noterar synpunkterna.

Försiktig förtätning

I syfte att bevara de kulturhistoriska värdena medges endast en försiktig förtätning som är synlig från vattnet. Det är av största vikt att ny bebyggelse kommer att vara anpassad till omgivningen och smälter in i miljön.

Planenhetens kommentarer. Planenheten noterar synpunkterna.

2.3 **Länsstyrelsen i Stockholms län**

Bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka.

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer preliminärt att ett upphävande av strandskydd kan ske inom kvartersmark, huvudsakligen i enlighet med planförslaget. När det gäller till exempel bostadskomplement, gemensamhetsanläggning, kultur och seglarskola/friluftsområde, behöver planbeskrivningen tydliggöras med en beskrivning av förhållandena och av vad som finns på platsen. När det gäller tekniska anläggningar behöver föreslagen placering inom strandskyddszon motiveras. När det gäller förslaget parkområde behöver motiveringen till varför det strandskyddade området behöver tas i anspråk för det man planerar för utvecklas.

När det gäller vattenområden behöver beskrivningen av naturmiljön och naturvärden i vattenområdet beskrivas, syftet med det föreslagna upphävandet behöver utvecklas samt särskilda skäl för det föreslagna upphävandet anges. Länsstyrelsen delar uppfattningen att strandskyddet kan upphävas inom allmän plats för lokaltrafik. Länsstyrelsen gör den preliminära bedömningen att strandskyddet för Gustavsviks båtklubb inte kan upphävas eftersom syftet med det väl tilltagna område i vattnet där strandskyddet föreslås upphävas inte framförs. Motiveringen behöver utvecklas, förhållandena på platsen behöver beskrivas och lämpligheten av en småbåtshamn eller en eventuell utökning av småbåtshamn på platsen behöver belysas.

Planenhetens kommentarer. Det noteras att upphävande av strandskydd kan ske inom kvartersmark, samt inom allmän platsmark för lokaltrafik.

De områden där strandskyddet upphävs har setts över och minskats i granskningshandlingen. Planbeskrivningen har generellt förtydligats med en redovisning av vad som finns på platsen idag samt det särskilda skäl som ligger till grund för upphävandet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering

En beskrivning av hur de föreslagna förändringarna inom planområdet kommer att påverka möjligheterna att följa beslutade miljö kvalitetsnormer saknas. Planförslagets syfte att ansluta fritidsfastigheter till kommunalt VA är mycket

positivt för vattenhanteringen i området. Länsstyrelsen vill påminna om att miljökvalitetsnormer innebär icke-försämringskrav och att möjligheter till förbättringar ska skapas där förbättringar krävs. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör redovisa hur eventuella utsläpp av dagvatten från planområdet kommer att påverka berörda vattenförekomster. Det är viktigt att redogöra för eventuella effekter av planen på de enskilda kvalitetsfaktorerna som har betydelse för vattnets ekologiska och kemiska status.

Planenhetens kommentarer. Dagvattenutredningen (PM Förprojektering VA inklusive dagvatten med tillhörande projekteringsförslag, SWECO 2016-02-12) redovisar efterfrågat underlag. Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

Markföroreningar

Länsstyrelsen efterfrågar att frågor som berör föroreningar redovisas i planbeskrivningen och en plan för hur misstänkta föroreningar ska hanteras i det fortsatta planarbetet presenteras. Fortsatt arbete i frågan ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Planenhetens kommentarer. Avsnittet som berör markföroreningar i planbeskrivningen har kompletterats.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen vill framhålla vikten av att ett gestaltungsprogram tas fram för det tillkommande området och att regleringar införs på plankartan som säkerställer att de nybyggda bostadshusen utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Planenhetens kommentarer. För den tillkommande bebyggelsen har gestaltungsprinciper tagits fram till granskningshandlingen och byggrätten har preciserats och reglerats.

Fornlämningar

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras så att det framgår att fornlämningarna skyddas enligt kulturmiljölagen. Plankartan bör kompletteras med en informations-/upplysningstext att inga markarbeten får utföras vid eller i närheten av fornlämningarna utan tillstånd av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att prickmarkera området runt tegelugnen öster om Boo gård. Även vid de andra fornlämningarna bör behovet av en utökad prickmarkering belysas.

Planenhetens kommentarer. Planbeskrivningen har kompletterats så att det tydligt framgår att fornlämningarna skyddas enligt kulturmiljölagen och plankartan har kompletterats med efterfrågad upplysning. För att skydda fornlämningar har marken prickmarkerats och minsta fastighetsstorlek setts över.

Vattenverksamhet

Innan en eventuell utökning av Gustavsviks båtklubb ska tillstånd sökas hos Mark- och miljödomstolen, ifall det inte finns något idag gällande tillstånd (vattendom) för båtklubbens verksamhet (i så fall kan det räcka med en anmälan till Länsstyrelsen ifall en vattenverksamhet planeras).

Planenhetens kommentarer. Noteras och förtydligas i planbeskrivningen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Planenhetens kommentarer. Planenheten noterar synpunkterna.

2.4 Natur- och trafiknämnden

Förtätning

Planförslaget anger inte antalet hushåll per fastighet vilket gör det svårt att förutse det framtida behovet av vägnarnas nödvändiga kapacitet och funktion då småhus slumpmässigt ersätts med flerfamiljshus i områdets olika delar. I Kulturmiljöprogrammet anges att karaktären på områdets vägar ska respekteras. Samrådsförslaget redovisar inte hur detta ska ske i kombination med den starka och oförutsägbara förtätningen.

Planenhetens kommentarer. Till granskningsförslaget har utnyttjandegraden för den generella bygggrätten begränsats till att högst två bostadslägenheter får inrymmas i huvudbyggnad.

Vägarna

Grusvägarna är en del av kulturmiljön och samrådshandlingen berör inte om dessa kan behållas i känsliga områden, på samma sätt som skett i närliggande planområde Y och Z, avseende Djurgårdsvägen. Natur- och trafiknämnden anser även att det ska vara tydligare hur inventeringen av vägarna gått till och efterfrågar en utförligare beskrivning av vad som ska skyddas och på vilket sätt.

Planenhetens kommentarer. Dialoger och utredningar har gjorts tillsammans med Väg- och trafikenheten varpå bedömningen gjorts att det inte, ur driftsynpunkt, anses lämpligt med grusvägar inom området. Inventering av vägarna har gjort i samarbete med Natur- och trafikenheten och medverkade konsulter.

2.5 Lantmäterimyndigheten i Nacka

Illustrationskartan

Det bör tydliggöras i illustrationskartan alternativt planbeskrivningen att illustrationslinjerna inte är bindande samt att det är bestämmelser om minsta/största tomtstorlek som styr utformning av nya fastigheter. Illustrationslinjerna bör även ses över då ett fåtal förslag (byggnadsplaceringar

och föreslagna fastighetsgränser) i illustrationen bygger på förutsättningen att byggnation/nya fastighetsgränser kan tillkomma eventuellt i strid mot planförslaget.

Planenhetens kommentarer. Illustrationsplanen har uppdaterats till granskning.

Minsta avstånd från huvudbyggnad

Kan inte återfinna en planbestämmelse i plankartan om minsta avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgräns, därav bör det vara 4,5 meter som gäller. Med anledning av detta blir planförslaget svårtolkat och otydligt.

Planenhetens kommentarer. Planförslaget har till granskningshandlingen kompletterats med en planbestämmelse som reglerar placering av huvudbyggnad.

Genomförandetid

Genomförandetiden anses vara för kort. Det kan uppfattas något otydligt för berörda fastighetsägare att planens genomförandetid endast är 5 år. Det bör förtydligas i planbeskrivningen varför en så pass kort genomförandetid föreslås.

Planenhetens kommentarer. Genomförandetiden har förlängts i granskningshandlingen.

Fastighetsbildning

Det bör tydliggöras i planbeskrivningen att ett genomförande av föreslagen fastighetsbildning enligt illustration för fastigheten Backeböl 1:138 och 1:139 kräver avtal mellan de berörda fastigheternas ägare, i form av köp av del av fastighet alternativt överenskommelse om fastighetsreglering.

Planenhetens kommentarer. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en redogörelse av fastighetsbildningstekniska konsekvenser för enskilda fastigheter som ges möjlighet att genom avstyckning och fastighetsreglering bilda tillkommande fastigheter.

Fastighetsbildning

Bestämmelse e3 i plankartan bör förtydligas. Planbeskrivningen bör förtydliga att fastighetsbildning för bland annat fastigheterna Backeböl 1:8, 1:9, 1:10 och 1:11 kan fordra bildande av servitut/skaftvägar/gemensamhetsanläggning för att möjliggöra avstyckningar då fastigheterna behöver tillgång till tillfart samt vatten- och avlopp.

Planenhetens kommentarer. Bestämmelsen e3 förtydligas i granskningshandlingen. Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med en konsekvensbeskrivning för föreslagna styckningslotter.

2.6 Nacka vatten och avfall AB

Allmänt

Det saknas planbestämmelser för utloppsdiken på allmän platsmark. Dikena behöver skyddas, så att de även i framtiden kan användas som avrinningsvägar. Om framtida åtgärder krävs är det också bra med en yta för detta.

VA-ledningar behöver ett u-område om minst 6 meter.

Planenhetens kommentarer. Generellt skyddas inte diken med egenskapsbestämmelse på allmän plats. Att marken är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap anses utgöra ett tillräckligt skydd.

U-områdena är minst sex meter breda i plankartan och utgår ifrån den VA-projektering som tagits fram.

Dagvatten

Bäckstigen har en 1000-ledning med stora dagvattenflöden med utlopp via Bäckstigen. En yta behöver avsättas på plankartan för dagvattenhantering (i första hand flödesutjämning) på allmän platsmark på naturmark vid Baggensfjärden. Yt- och volymbehov till plankartan bör tas fram av projektör. Redovisas förslagsvis på plankartan som natur med prefix, för dagvatten.

Planenhetens kommentarer. Dagvattnet fördröjs och renas uppströms vilket gör att renat dagvatten når recipienten.

Dagvatten

Lågpunkten genom fastighet Backeböl 1:395 med utlopp vid Sjöbrinken redovisat på ritningarna 101W5105, 101W5106 och 101W5104 med dagvattenledning och u-område. Detta framgår inte av plankartan. Plankartan behöver uppdateras med u-område så vida inga andra minst likvärdiga lösningsförslag har tagits fram efter projekteringen av SWECO 2016-02-12.

Planenhetens kommentarer. Plankartan har till granskningshandlingen kompletterats med u-område.

Dagvatten

Två projekterade utloppsdiken vid Ankarvägen behöver redovisas på plankartan exempelvis som natur med prefix, dike för dagvatten/våtmark. Se ritning 101W5110 (SWECO, 2016-02-12).

Planenhetens kommentarer. På allmän plats behöver inte diken eller ledningar regleras med u-områden.

U-område

Behov av u-område behöver ses över längs med Riddarstigen. Befintliga VA-ledningar saknar ledningsrätt och finns på eller i direkt anslutning till fastighetsmark.

Planenhetens kommentarer. Plankartan har till granskningshandlingen uppdaterats med ett u-område.

Diken

Anläggande av ett nytt dike föreslås i VA-projekteringen i höjd med fastighet Bo 1:30 på naturmark. Utrymme för diket behöver redovisas på plankartan, för att säkra diket samt framtida skötsel och underhåll. Se ritning 101W5114 (SWEKO, 2016-02-12).

Planenhetens kommentarer. Generellt skyddas inte diken med egenskapsbestämmelse på allmän plats. Att marken är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap anses utgöra ett tillräckligt skydd.

Diken

Anläggande av nytt dike föreslås i VA-projekteringen i höjd med fastigheten Bo 1:61. Behöver planområdet utökas för att få med diket eller fångas den upp i en angränsande plan? Se ritning 101W5115 (SWEKO, 2016-02-12).

Planenhetens kommentarer. Planförslaget har i granskningshandlingen kompletterats med ett z-område.

Vägarnas bredd

Vägar ska vara minst 5,5 meter breda om körning sker i båda riktningarna. Om vägarna är smalare innebär det en risk för att sophämtning uteblir vintertid och att snöröjningsfordon och räddningstjänstens fordon inte kan komma fram. Om smalare vägar anläggs måste mötesmöjligheter anordnas. Körytan ska även ha en fri höjd på 4,7 meter. Träd och växtlighet får inte inkräkta på den fria höjden.

Planenhetens kommentarer. Planenheten noterar synpunkterna.

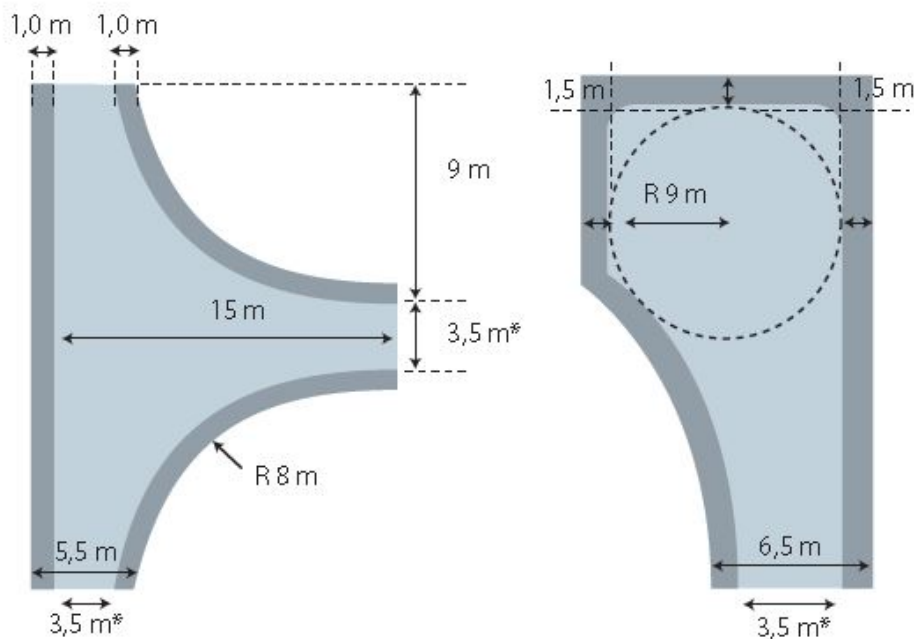
Områden där vändmöjlighet saknas

I planförslaget saknar Hasselvägen vändmöjlighet på den del av vägen som är närmast Baggensvägen (naturmark stänger av genomfarten). Område för uppsamlingsplats för sopkärl saknas även i plankartan.

Planenhetens kommentarer. Vägen kommer att skyltas med en upplysning om att vändmöjlighet saknas och ska snöröjas från norr till söder. Området kommer att vara öppet för en GC-väg. Utrymme för sopkärl ska i första hand anordnas inom den egna fastigheten. För fastigheten Bo 1:298 finns utrymme i planförslaget för uppsamlingsplats längs Baggensvägen.

Vägar med föreslagen T-vändning

Nacka vatten och avfall AB ställer sig positiva till föreslagna åtgärder att skapa bättre vändmöjligheter för sopfordon. Vändplatser i t-form ska uppfylla kriterierna enligt bilden nedan (till vänster). Det bör säkerställas att ytorna för T-vändning har dessa mått.



*Gäller mötesfri väg med p-förbud.

Planenhetens kommentarer. Planförslaget tillåter redovisade mått.

2.7 Södertörns brandförsvärsförbund

Brandposter

Vill uppmärksamma om tillgången på släckningsvatten, i händelse av brand, i den fortsatta planeringen. Aktuell område är idag glest försörjt med brandposter i gatumark. Kommunen tillämpar så kallade alternativ brandvattenförsörjning i aktuellt område. I den fortsatta planeringen av VA-försörjningen är det lämpligt att en dialog sker om lämplig placering av brandposter utifrån det aktuella områdets förutsättningar. Brandförsvaret har kännedom om två befintliga brandposter i dagsläget som är belägna ganska nära varandra. Ur ett strategiskt insatsperspektiv bör man överväga en lämpligare fördelning i aktuellt område.

Planenhetens kommentarer. En brandpost är föreslagen att placeras i korsningen Baggensviksvägen och Gustavsviksvägen, vilket har stämts av med Södertörns Brandförsvärsförbund.

2.8 Trafikförvaltningen

Området definieras i den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län, RUF 2010 som övrig regional stadsbygd. Förhållningssättet är att nybebyggelse bör lokaliseras inom eller i direkt anslutning till befintliga tätorter.

Inom planområdet finns idag ingen busstrafik. Två busslinjer med förbindelse mot Orminge/Gustavsvik samt mellan Boo-Slussen finns i närområdet, men vänder eller

passerar innan den når planområdet. Delar av planområdet har relativt långt till kollektivtrafiken, över de riktvärden som trafikförvaltningen anger som längsta rekommenderade gångavstånd.

Det finns planer på en ny väg mellan Gustavsvik och Booängen som planeras för att möjliggöra trafikering av busstrafik, förutsatt att trafikförvaltningen riktlinjer följs i utformningen av denna. För förvaltningen utgör denna förutsättning för de nya hållplatser längs Dalvägen som beskrivs i planbeskrivningen. Detta innebär nya linjedragningar och potentiellt kortare gångavstånd för delar av området, förutsatt att gena och attraktiva gångförbindelser till busshållplatser finns från området. Förutom busstrafik så trafikerar även Waxholmsbolaget Boo Brygga, strax söder om området med båttrafik under sommartid.

Planenhetens kommentarer. Planenheten noterar synpunkterna. De tänkta busslinjerna ligger utanför planområdet. Vägarna inom planområdet byggs ut med trottoarer längs huvudstråken.

2.9 Fastighetsutvecklingsenheten på Nacka kommun

Bryggor

Gällande de privata anlagda bryggorna på kommunal mark och möjligheten att riva dessa. Markgruppen vill förtydliga att möjligheten att riva/ta bort annans egendom måste föregås av antingen en överenskommelse med ägare, handräckning hos kronofogden om ägaren är känd eller i sista fall om ägaren inte är känd genom anslag och kungörelse innan bryggan kan rivas. Det är en omständlig och tidskrävande process att riva sådana här bryggor. Förslagsvis skriver ni istället att de bryggor som det inte finns servitut för kommer kommunen att initiera arbete med och ombesörja att de ska tas bort. (se Avsnitt 4 - Konsekvenser av planen s 27)

Planenhetens kommentarer. Planenheten noterar synpunkterna. Formuleringen har ändrats i granskningshandlingen.

Ansvarsfördelning

Huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet är numera det nybildande kommunala VA-bolaget Nacka vatten och avfall AB. (se Avsnitt 5 – Så genomförs planen s 30)

Planenhetens kommentarer. Planbeskrivningen uppdateras i enlighet med synpunkten.

Avtal

Markgruppen ser gärna att de ansvarar för eller deltar vid upprättande av nytt avtal för arrende med Gustavsviks Båtklubb för att det ska bli en enhetlighet och likabehandling mellan båtklubbarna i kommunen.

Planenhetens kommentarer. Planenheten noterar synpunkterna.

Fastighetsrättsliga åtgärder.

I avsnittet kring befintlig VA-tunnel bör det förtydligas att ledningshavaren behöver

ansöka om ledningsrätt för att trygga sin tunnel rättsligen och att u-områden enbart är ett markreservat för ledning och ingen rättighet i sig. Det kan också vara bra att ange att det kan komma att utgå ersättning till markägaren enligt expropriationslagens bestämmelser om inte ledningshavaren skriver överenskommelser med respektive fastighetsägare.

Planenhetens kommentarer. Synpunkten noteras och förtydligas.

Rättigheter

Gällande diken för avledning av vatten över blivande kvartersmark är officialservitut inte möjligt att inrätta, om det inte är till förmån för en enstaka fastighet, utan den rättigheten måste tryggas med ledningsrätt. Vem ansvarar för diken inom planområdet? Är det kommunen eller det kommunala VA-bolaget?

Planenhetens kommentarer. Synpunkten noteras och förtydligas i plan- och genomförandebeskrivningen. Angående ansvarsfördelningen är det kommunen som ansvarar för vägdiken inom planområdet.

Påverkan på enskilda fastighetsägare

I planförslaget saknas en beskrivning om hur de fastighetsägare som kan bli berörda av ledningsrätter påverkas.

Planenhetens kommentarer. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med en beskrivning kring hur fastighetsägare påverkas av ledningsrätten.

Bryggor

För föreslagna WB-områden är det en fördel om områdena är så pass tilltagna att bryggor får plats inom WB-området, både nuvarande men även där det kan finnas möjlighet att utöka med fler eller längre bryggor till exempel där föreningsverksamhet finns. Intresset av att ha en båtplats är stort inom kommunen.

Förtydliga att kommunen har för avsikt att alla bryggor på kommunalt vattenområde, där WB-områden finns, ska säkerställas med arrenden och att kommunens huvudprincip är att upplåtelsen enbart sker till föreningar.

Planenhetens kommentarer. Planenheten noterar synpunkterna. Planeringsprincipen är att bryggor ska samlokaliseras enligt *Kustprogram för Nacka* (antagen 2011) varför Småbåtshamnen i norr ges möjlighet att utökas.

Planbeskrivningen har förtydligats.

Plankartan

Utanför fastigheten Bo 1:916 har området utmed stranden, på kommunens fastighet, angetts som kvartersmark för bostadsändamål. Kommunen har varit ovillig att överlåta strandremsor till privata bostadsfastigheter. Denna remsa bör ritas in som allmän platsmark natur/park om önskemålet är att så ska förbli. Om strandremsan planläggs som kvartersmark kan fastighetsägaren genom lantmäteriförrättning tvinga till sig marken.



Planenhetens kommentarer. Intentionen är att marken ska kunna lösas in av fastighetsägaren som idag fått bygglov för att uppföra brygga på marken.

Övrig synpunkt

Korrekt benämning på Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun är Lantmäterimyndigheten.

Planenhetens kommentarer. Planenheten noterar synpunkterna.

2.9 Skanova

Skanova har luftledningar förlagda på stolpar, markförlagda teleanläggningar samt sjökablar inom föreslaget detaljplaneområde. Skanova önskar i så stor utsträckning som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna.

Om Skanova behöver vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infoga på plankartan.

Planenhetens kommentar. Mellan parterna ska gällande markavtal tillämpas. Ledningar på stolpar (accessnätet) ska i största möjliga mån markförläggas. Beroende av ledningarnas ålder kan del av flytten bekostas av kommunen. Landfästen och befintliga huvudledningsstråk/transmissionsstråk ska i görligaste mån skyddas.

3 Inkomna synpunkter från föreningar

3.1 Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening (GEF)

Huvudmannaskap

Motsätter sig ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet och önskar att den mark som inte exploateras kvarstår i föreningens ägo. Föreslår även att marken som

idag finns runt båtklubben, inklusive bryggor, midsommarplats, klubbhus blir en egen fastighet med GEF som ägare då båtklubben har kontroll över den framtida kostnaden för att äga, förvalta och driva båtklubsverksamheten samt traditionsenligt (sedan 1930-talet) midsommarfirande.

Planenhetens kommentar. Marken som finns runt båtklubben inklusive bryggor, midsommarplats, klubbhus föreslås i granskningsförslaget bli en egen fastighet och kvarstå i föreningens ägo.

Hopptornet vid badplatsen

Hopptornet vid Gustavsviks badplats är ett landmärke med stort kulturvärde som funnits här sedan 1930-talet och vi motsätter oss att detta land- och minnesmärke rivs.

Planenhetens kommentar. Planenheten instämmer i att det är ett landmärke och ur den aspekten värdefullt. Hopptornet är dock uppfört på grunt vatten vilket innebär en risk för allmänheten som använder hopptornet. Bedömningen har därför gjorts att det inte är lämpligt med ett hopptorn på platsen.

Väghållning

Påpekar att det idag är GEF som är väghållare samt äger vägarna i (Gustavsvik) norra delen av planområdet.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna.

Parkering

Parkeringsplatser behövs både till badplats och båtklubb.

Planenhetens kommentar. I anslutning till båtklubben, längs förlängningen av Boo Strandväg, där det idag finns parkering kommer det fortsatt finnas utrymme för parkering. Vissa parkeringsplatser planeras att vara allmänna och vissa planeras anvisas till fastigheterna på Bergholmen.

Dalvägens förlängning

Utbyggnaden behöver vara klar innan bygglov i området beviljas då Gustavsviksvägen inte klarar en ökad trafikbelastning.

Planenhetens kommentar. I planförslaget tillämpas förskjuten genomförandetid för att hinna bygga ut VA och vägar innan bygglov inom planområdet beviljas.

Exploatering intill Gustavsviks gård

Önskar att exploatering sker intill Gustavsviks gård i enlighet med förslag från Vida Arkitekter.

Planenhetens kommentar. Förslaget exploateringen möjliggörs inte i planförslaget då området omfattas av strandskydd och särskilda skäl enligt miljöbalken för att upphäva strandskyddet saknas.

Strandpromenad

Önskar en strandpromenad från Boo Gård till Grundet.

Planenhetens kommentar. Kommunen planerar att uppföra en strandpromenad inom området. Se förslag på sträckning i illustrationsplanen eller i *PM Förprojektering allmänna anläggningar Mjölkudden – Gustavsviks gård* (2016-02-15).

Genomförandetid

En genomförandetid på minst 15 år önskas.

Planenhetens kommentar. Genomförandetiden har förlängts i granskningshandlingen.

Huvudmannaskap

Kommunen önskar överföra mark till kommunalt ägande. Det kräver avtal som reglerar ersättning och omfattning. GEF utgår ifrån att marken för båtklubben upplåts med äganderätt och att GEF står kvar som ägare. GEF önskar kunna äga och stycka av marken för bastun vid badplatsen till en egen fastighet. GEF tror att ett enskilt ägande av GEF säkerställer att verksamhet och hus underhålls och sköts med personligt engagemang.

Planenhetens kommentar. Marken för Bastun och Båtklubben är i granskningsförslaget satt till kvartersmark vilket gör att fastigheten kan styckas.

3.2 Boo Miljö- och Naturvänner och Naturskyddsföreningen

Exploateringsområdet vid Riddarstigen – Baggensvägen – Drabantvägen

Föreslagen exploatering för flerfamiljshus och radhus bör utgå då det bland annat inte är förenligt med naturvärden på platsen, landskapsbilden, siluetten från Baggensvägen och Baggensfjärden och med målsättningen i planen.

Planenhetens kommentar. Ett detaljplaneprogram finns för området, *Program för sydöstra Boo* (2012), vilket detaljplaneförslaget baseras på. Exploateringsområdet pekas ut i planprogrammet som en lämplig plats för ny tätare exploatering. Planprogrammet anger att det på platsen kan vara lämpligt med radhus med upp till två våningar med loft eller mindre flerfamiljshus. Platserna för förtätning anses lämpligt då ligger i anslutning till vägnätet och har god tillgänglighet.

Förslagen bebyggelse har till granskningshandlingen reglerats hårdare och exploateringen har minskat något. Förslagen bebyggelse anses lämpligt för att till skapa fler bostäder i regionen. Bebyggelsen föreslås vara bostadsrätter varför det också skapar ett mer diversifierat bostadsbestånd inom området.

För stor förtätning

Detaljplanens ambition att bibehålla områdets lummiga naturkaraktär är inte möjlig med föreslagen förtättningsgrad med 1200 kvadratmeter tomtstorlek. För att spara naturmark med stora träd på tomtmark krävs tomter i storleksklassen 2000 kvadratmeter och skyddsbestämmelser. Skyddet för vegetation på fastighetsmark

måste förbättras. Skydd för vegetationsområde inkluderande både träd-, busk- och markskikt samt allmän lovplikt för fällning av enskilda träd bör införas i detaljplanen.

Planenhetens kommentar. I området föreslås kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser. Områden som markerats med NATUR på plankartan är idag i privat ägo. Då kommunen tar över huvudmannaskapet för dessa områden innebär det att naturområden längs kusten tryggas långsiktigt och området lummiga karaktär kommer här att bibehållas.

Vad gäller privata fastigheter har en avvägning gjorts mellan nyttjanderätten som äganderätten innebär, de boendes vilja, natur- och kulturvärdet på platsen samt syftet att området ska kunna bebos permanent och utvecklas i och med att kommunalt vatten och avlopp samt vägar byggs ut. Fastighetsstorleken varierar därav utifrån vad som bedöms lämpligt på platsen.

På privata fastigheter med värdefulla träd har planförslaget utformats med n-bestämmelse och marklov för trädfällning. Vidare har denna mark markerats som prickmark med bebyggelseförbud på plankartan. Dessa fastigheter är generellt större än 1200 kvadratmeter.

Befintliga vägsystem

Minimera ingreppen i befintliga vägsystem genom markintrång och släntskärningar.

Planenhetens kommentar. En projektering för områdets vägar har tagits fram. Vägarna har gjort så smala och platsanpassade som möjligt utan att vara för smala för att anlägga VA eller riskera säkerheten.

Strandpromenaden

Strandpromenaden är ett värdefullt kultur- och naturstråk. Genomförandet av den föreslagna upprustningen av hela strandområdet måste ske med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden. Låt Bergholmen och strandpromenaden bli ett naturreservat.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna. Beskrivning av hur strandpromenaden är tänkt att utformas finns i dokumentet *PM Förprojektering allmänna anläggningar Mjölkudden – Gustavsviks gård* (2016-02-15). Delar av Bergholmen och Strandpromenaden läggs ut som allmän plats NATUR vilket anses utgöra ett tillräckligt skydd för naturen på platsen. Naturreservat är förenligt med park- och naturändamål och om önskemål finns i framtiden finns inget som hindrar att instiftandet av naturreservat på dessa platser.

3.3 Boo Gårds Vägförening

Önskar få möjlighet att uppföra ett styrelserum samt bastu i anslutning till bebyggelsen på Mjölkudden. Då vägföreningen överlåter huvudmannaskapet av vägar med mera till kommunen avser vi att omvandla föreningen till en vinterbadarförening. Det vill vi se förslag på i detaljplanen. Förslagsvis sker byte av

huvudmannaskapet från väg till markyta för bastu i samband med att vägföreningen lämnar huvudmannaskapet över vägarna.

Planenhetens kommentar. Bastun ligger inom strandskyddat område. Strandskyddslagstiftningen är en förbudslagstiftning som regleras i Miljöbalken (181998:808) och där strandskydd råder får man inte uppföra byggnader, utföra markarbeten et cetera. För att upphäva strandskyddet behövs särskilda skäl vilka anges i Miljöbalken 7 kap. 18 §. Något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet och utöka byggrätten för att uppföra ett styrelserum i anslutning till bastubyggnaden saknas och därför kan en utökad byggrätt här inte medges.

3.4 Boo Segelsällskap

Parkering och sjösättningsramp

På Mjöludden finns Boo Segelsällskap som är en av Stockholms större jolleklubbar. Ett flertal större regattor anordnas också under vår och höst. De större med upp till 150 deltagande båtar vilket ställer stora krav på logistik och parkering. Här utnyttjas även ängen väster om den ordinarie parkeringen. Det är därför av yttersta vikt att denna parkeringsmöjlighet finns kvar eller löses på annat sätt. Detta saknas i detaljplanen. Behovet av markyta/arrende och parkering kommer att öka i framtiden.

Planenhetens kommentar. Ytan för tillfällig parkering är i planförslaget utlagt som PARK. Detta möjliggör att ängen kommer att slås, precis som idag, och på samma sätt som idag kunna inrymma tillfällig parkering vid regattor.

Strandpromenad

Föreslår att strandpromenaden inte ska passera hamnplanen (framför klubbhuset) utan i stället på stigen mellan huset och tennisplanen.

Planenhetens kommentar. Projekteringen har uppdaterats i enlighet med önskemålet.

Byggrätt.

Idag finns det en container och ett båtskjul mellan klubbhuset och kullen. Vi önskar att det i detaljplanen finns möjlighet att ersätta detta med ett riktigt båthus på cirka 40-60 kvadratmeter. Vi hade tidigare bygglov för ett sådant hus.

Planenhetens kommentar. Planen möjliggör en viss utökning av verksamheten.

Arrendeområde.

Har önskemål att utöka arrendeområdet till "Kullen", "hamnplan" och "ängen". På "Kullen" under seglarskolan sker samling och måltider. På "Hamnplan" har vi många båtar och önskar att kommunen undersöker om det finns möjlighet att utöka området för hamnplanen och parkering. Vi vill säkerställa att parkeringen kommer finnas kvar i den nya detaljplanen. "Ängen" Väst om parkering finns en äng som används ett par gånger om året som parkering vid regattor. Vi önskar att denna möjlighet ska finnas i detaljplanen.

Planenhetens kommentar. Området för verksamheten föreslås i detaljplanen få bestämmelsen ”R” och utgår ifrån det befintliga arrendeavtalets gränser. Det är bättre att här förtäta och komplettera verksamheten inom det område som redan är ianspråktaget eftersom verksamheten annars kan komma att ta orörda naturområden i anspråk och eventuellt avhålla allmänheten från platsen. Området är strandskyddat. Intentionen är att det ska vara möjligt att parkera bilar på den slagna ången vid regattor även i framtiden.

Asfaltera hamnplanen

Idag är hamnplanen grusbelagd och vi vill kunna asfaltera hamnplan (eller åtminstone gångstråk). Kan detta göras i samband med att vägarna asfalteras?

Planenhetens kommentar. Detaljplanens intention är att bevara områdets karaktär och att rena och infiltrera dagvatten. Det är därför mer lämpligt att marken inte asfalteras. Det finns en generell bestämmelse om att maximalt 50 % av marken får hårdgöras inom kvartersmark. Ansvaret för kvartersmark ligger på fastighetsägaren eller ansvarig för arrendeområdet varför ansvaret ligger på Boo Seglarsällskap. Om delar av hamnplanen önskas asfalteras ska detta ske i samråd med kommunen.

Sjösättning.

I samband med regattor uppstår ett behov av att sjösätta gästande följevåtar. Vi föreslår därför en alternativ sjösättning. Det råder idag brist på sjösättningsramp i kommunen.

Planenhetens kommentar. Ingen kommunal sjösättningsramp planeras för inom området för detaljplanen då bottenmiljön är långgrund och geotekniskt inte lämpar sig för sjösättningsramp.

3.5 Nacka Miljövårdsråd

Instämmer i projektets övergripande syften.

Kommunalt VA och förbättrad dagvattenhantering.

Positiva till kommunalt VA och dagvattenhanteringen. Olämpligt med dränrör, önskar öppna diken då dessa är en viktig livsmiljö för både växter, insekter och smådjur.

Planenhetens kommentar. Vägområdena inom detaljplanen är generellt smala och därför saknas plats för att anlägga öppna diken utan att göra intrång på privata fastigheter. Ingen direkt avledning genom dränrör görs utan vattnet avleds genom krossdiken för att rena dagvattnet. På platser där öppna diken är möjliga, där ett bredare vägområde finns, har kommunen projekterat för öppna diken.

Säkra allmänhetens tillgång till strandområden.

Viktigt att strandområdet är tillgängligt för allmänheten. De föreslagna åtgärderna med strandpromenader, bad, nya gångvägar, tillgänglighetsanpassad gångstig till Ekudden, lösningar för hundar med mera tycker vi är mycket lovvärda.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna.

Värna riksintresse kust och skärgård och värdefulla natur- och kulturmiljöer.

Ingår i riksintresseområdet Kust och skärgård. Båttrafiken i Stäket får inte hindras, all ny exploatering måste gestaltas, så att vyerna från Baggensfjärdens vatten inte störs och natur- och kulturlandskapet behålls. Gatubelysning ska utformas på ett hänsynsfullt sätt. Professionella belysningsexperter måste anlitas. Storängen är ett gott exempel. Det är viktigt att stora ytor lämnas oexploaterade omkring viktiga kulturbyggnader Gustavsviks gård med flera, så att enligt planbeskrivningen "herrgårdsepoken kan upplevas". Naturmiljöerna måste skyddas. Noggranna trädinventeringar måste genomföras och noggranna beskrivningar upprättas på vilka träd, som ska skyddas och på vilket sätt.

Planenhetens kommentar. Kulturmiljön har inventerats och dokumenterats i samband med detaljplanen och resultatet finns beskrivet i *Bebyggelseinventering Mjölkkudden – Gustavsviks gård Nacka kommun* (2016-06-20). Inventeringen ligger till underlag för detaljplanens bestämmelser där de mest värdefulla byggnaderna har getts skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser. Fastigheten för Gustavsviks gård föreslås behållas i sin nuvarande storlek. Naturmiljön har inventerats och skyddas i plankartan med egenskapsbestämmelsen "n" som innebär marklov för fällning av större träd. Vad gäller belysningen i området projekteras det för att "Ateljélyktan" ska användas. Samma belysningsarmatur har använts inom närliggande områden och områden av liknande karaktär.

Förbättrade kommunikationer inom sydöstra Boo.

Planerad upprustning av vägar och gångbanor förefaller rimlig och anläggning av cykelbanor är positivt. T-vändplaner som tar hänsyn till naturen är positivt. Vi har förståelse för att anpassning till rörelsehindrade inte kan göras överallt.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna.

Förtätning och reserverade ytor för kommunal service För området anger planprogrammet bland annat markanvändningen "försiktig förtätning" och "ingen/begränsad förtätning". Därutöver pekats ett mindre område ut som lämpligt för "ny exploatering". Anser att förtätning bör ske mycket sparsamt, så att områdets karaktär av villabebyggelse kan bevaras relativt intakt. Vid nybyggnationer bör trä användas som byggnadsmaterial då det är miljövänligare, mindre energi-resurskrävande, en förnybar råvara som vi har mycket god tillgång till. Vi föredrar den gestaltning, som antyds i planbeskrivningen på sid. 18 framför den på sid. 19.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna.

4. Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

Gemensamt yttrande från ägarna till fastigheterna Backeböl 1:256, Backeböl 1:255, Backeböl 1:131, Backeböl 1:257, Backeböl 1:262, Backeböl 1:242, Backeböl 1:258, Backeböl 1:139, Backeböl 1:396, Bo 1:252, Bo 1:30, Bo 1:254, Bo 1:250, Bo 1:251, Bo 1:287 (och Backeböl 1:686 utanför planområdet) emotsätter sig fördröjd genomförandetid på kvartersmark då många i området är i behov av att bygga ut sina små hus. Anser att det är upp till var och en fastighetsägare att ta beslut om man vill ta en merkostnad för en tillfällig, enskild VA-lösning till dess anslutning kan göras till det kommunala VA-nätet. Tycker inte att kommunens skäl att korta ned utbyggnadstiden och minska kostnaderna för utbyggnad av VA och gator är starkt nog vägande skäl.

Planenhetens kommentar: Se svar under punkt 1.8 *Genomförandetid*.

Backeböl 1:8

1. Fastighetsägarna har lämnat synpunkter på att komplementbyggnad inom fastigheten är inrättad för åretruntboende.
2. Har synpunkter på att strandskydd föreslås återinföras för del av strandzonen då marken redan är ianspråktagen och hävdad som tomt. Yrkar att hela fastigheten inklusive vattenområdet med bryggor undantas från strandskyddsbestämmelserna.
3. Ifrågasätter varför prickmark har lagts ut närmast vattnet och längs gräns mot angränsande fastighet Bo 1:39.
4. Motsätter sig planer på öppet dike för dagvattenhantering längs tomtgränsen mot fastigheten Bo 1:39. Dagvattenhanteringen måste ta hänsyn till ekar i föreslagen sträckning. Har inga invändningar mot prickmark mot Sjöbrinken.

Planenhetens kommentar:

1. Planenheten noterar synpunkten. I nu gällande områdesbestämmelser (OB 2 och OB 17) gäller att endast en huvudbyggnad får finnas på varje fastighet. Samma bestämmelse finns även den nu föreslagna detaljplanen och omfattar alla fastigheter inom planområdet.
2. Strandskyddet föreslås upphävas för komplementbyggnader. Strandskyddet föreslås inte upphävas i sin helhet längs hela strandzonen då särskilda skäl enligt Miljöbalken saknas. Detta innebär att samma förutsättningar som idag råder vilket innebär att strandskyddsdispens behöver sökas för åtgärder som strider mot strandskyddet.
3. Prickmarken mot fastigheten Bo 1:39 behövs för en ledning för att avleda dagvatten från området. Ledningen föreslås läggas under mark för att ge möjlighet att behålla ekarna på fastigheten. Ny bebyggelse längs Östersjökusten bör enligt länsstyrelsen placeras ovanför 2,7 meter över havet, räknat i höjdsystem RH2000, med hänsyn till översvämningsrisk vid stigande havsnivå. Se vidare under rubriken 1.1 *Prickmark och styckning*
4. En ledning föreslås anläggas utmed sträckan istället för ett öppet dike. Detta för att spara så mycket som möjligt av befintlig vegetation.

Gemensamt yttrande Backeböl 1:8, 1:777 och 1:795

1. I förslaget till upphävande av strandskydd har undantag gjorts för tomtmarken närmast vatten och vattnet med undantag för bryggorna. Alla fastigheter är s.k. äkta sjötomter med egna vattenområden. All mark och vatten är sedan lång tid använd och är inrättad för de boendes väl. Det är trädgårdstomter med murar och planteringar och inte naturmark. De har redan tagits i bruk för det långt innan dagens regler om strandskydd fanns. Bostadshuset ligger så nära vatten att ett strandskydd innebär mycket stort intrång på privat område som dagligen används. Fastighetsägaren yrkar därför att hela fastigheterna inklusive vattenområdet undantas från strandskyddsbestämmelserna.
2. Prickmark har föreslagits för områdena närmast vattnet en bit upp i backarna. Fastighetsägaren kan inte se varför prickmark ska läggas ut på dessa ytor som utgör privat tomtmark och ändå har omfattande andra regleringar i planen för hur byggnation får ske. De yrkar att prickmarken tas bort för dessa delar av fastigheten. Den prickmark som föreslagits längs Sjöbrinken har fastighetsägarna inga invändningar emot.

Planenhetens kommentar:

1. Strandskyddet föreslås upphävas för komplementbyggnader och bryggor. Det föreslås dock inte upphävas i sin helhet längs hela strandzonen då särskilda skäl enligt Miljöbalken saknas. Detta innebär att samma förutsättningar som idag råder vilket innebär att strandskyddsdispens behöver sökas för åtgärder som strider mot strandskyddet.
2. Ny bebyggelse längs Östersjökusten bör enligt länsstyrelsen placeras ovanför 2,7 meter över havet, räknat i höjdsystem RH2000, med hänsyn till översvämningrisk vid stigande havsnivå. Havsytenivåhöjningen påverkar inte bara det synliga vattnet vid strandlinjen. Det orsakar även en grundvattennivåhöjning vilket gör att lägsta grundläggningsnivå måste läggas högre än den förväntade havsytenivån. Därför regleras i planen prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, från strandlinjen upp till 3 meters marknivå. Se vidare under rubrik *1.1 Prickmark och Avstyckning*

Backeböl 1:92 är intresserade av att stycka av sin tomt men vill inte ha skaftväg från Törnbrinken. Vill få möjlighet till tillfart från Rosbrinken vid avstyckning.

Planenhetens kommentar. Illustrationsbilagan till detaljplanen är inte bindande. Möjlighet till tillfart till tomten från Rosbrinken kommer att möjliggöras i och med den nya detaljplanen för Solbrinken-Grundet.

Backeböl 1:95

Yrkar större storlek på komplementbyggnader speciellt för större tomter. Föreslår ett minimum om 45 kvadratmeter, gärna 50 kvadratmeter för att kunna bygga ändamålsenliga dubbelgarage.

1. Vill få utfart mot Rosbrinken säkrad i detaljplanen då det är stora nivåskillnader från bostadshuset till Boo Strandväg.
2. Vill att släntintranget från Boo Strandväg minimeras då den föreslagna slänten inkräktar på en av få plana gräsytor inom tomten.
3. Kan tänka sig att förvärva mark mot Boo Strandväg och Rosbrinken om kvartersmarken utökas.

4. Önskar möjlighet att stycka fastigheten i två.

Planenhetens kommentar:

1. Plankartan uppdateras så att större fastigheter får en större byggrätt för komplementbyggnader.
2. Detaljplanen reglerar inte något utfartsförbud och utfart från fastigheten mot Rosbrinken är föreslagen i vägprojekteringen.
3. Släntintrånget minimeras i möjligaste mån men viss yta behövs för att lägga ned VA-ledningarna och få tillräcklig trafiksäkerhet. Därmed behövs visst släntintrång på fastigheten.
4. Mark kommer inte vara möjlig att förvärva mot Boo Strandväg då marken behövs till vägområdet.
5. Fastigheten är inte lämplig att stycka då den är kraftigt kuperad. Vidare planeras en pumpstation i närområdet vilken kräver visst skyddsavstånd.

Backeböl 1:101

1. Har synpunkter på hur utformningen av vägbreddningen för Boo Strandväg utförs. Önskar att breddning sker åt söder för att undvika intrång på den egna fastigheten.
2. Vill inte att befintligt markstöd ersätts med betongelement. Om breddning sker åt norr och fallskydd måste sättas upp ovan markstöd vill de kunna påverka vilken typ av staket som sätts upp.
3. Önskar att Boo Strandväg stängs för genomfartstrafik från korsningen med Bäckstigen/Backebölsvägen västerut mot Gustavsviksvägen för att öka trafiksäkerheten vid deras utfart från tomten.

Planenhetens kommentar:

1. Visst släntintrång kommer att behöva ske på fastighetens sydöstra del.
2. Den exakta utformningen av markstöd och fallskydd regleras inte i detaljplanen. Däremot noteras synpunkterna och kommer att behandlas i ett senare skede, vid vägprojektering och utbyggnad.
3. Boo Strandväg kommer inte att stängas för genomfartstrafik då det skulle öka belastningen på intilliggande gator.

Backeböl 1:128 och Backeböl 1:774 önskar möjlighet att omfördela areal från fastigheten Backeböl 1:128 till fastigheten Backeböl 1:774 i syfte att möjliggöra styckning av fastigheten Backeböl 1:774 i tre tomter. Önskar landa i totalt sett fyra fastigheter av de två ursprungliga.

Planenhetens kommentar. Inlämnat förslag bedöms inte lämpligt. Samrådsförslaget med möjlighet att stycka fastigheten Backeböl 1:774 kvarstår i granskningshandlingen. Detta då fastigheten Backeböl 1:128 ligger på en höjd och i ett exponerat läge. Vidare ligger fastigheten i anslutning till vad som planeras bil en park varför fastigheten lämpligen behåller sin gröna karaktär och inte bör förtätas. Backeböl 1:128 föreslås inte vara möjlig att stycka i granskningsförslaget.

Backeböl 1:133 och Backeböl 1:144 önskar själva ta ner de tallar som behöver avverkas för ombyggnation av väg. Kommunen får ta ner berörda ekar. Vill ha information om exakt vilka träd det rör sig om.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna. Kommunen behöver ta ner träd och buskage i det område på fastigheten som markerats med ”z” i plankartan i anslutning mot Badbacken. Vem som faller träden vid byggnation regleras inte i detaljplanen men önskemålet noteras och en fortsatt kommunikation kring detta uppmuntras då vägen byggs ut.

Backeböl 1:138 önskar att brygga cirka 100 meter norr om Gustavsviksbadet bibehålls, då den nyttjas frekvent av hundägare för att bada hundar som inte får bada vid Gustavsviksbadet och av Mjölkkuddens seglarskola (Boo Segelsällskap) för angöring med jollar för bad för segelskolans elever vid Gustavsviksbadet. ”Den är verkligen en inarbetad tillgång under sommarhalvåret och det vore fantastiskt om vi fick ha den kvar.”. Rätten till bryggan är upplåten till tidigare ägaren av Backeböl 1:138 och 1:269 av Gustavsviks fastighetsägareförening.

Planenhetens kommentar. Planförslaget tar avstamp i rekommendationerna i *Kustprogram* för Nacka (2011). Där anges att bryggor och båtplatser bör samlas och anordnas så att stränderna fortsätter att vara tillgängliga för allmänheten. Därför har man i samband med samrådet för detaljplanen, som hölls år 2016, ombett boende och verksamma inom området inkomma med giltiga servitut. För de bryggor som saknar giltiga servitut då detaljplanen vinner laga kraft kommer en process inledas att ta bort dessa bryggor. Fastighetsägaren uppmannas därför att inkomma med giltigt servitut på bryggan omgående.

Backeböl 1:142

1. Önskar markbyte för att kompensera för släntintrång längs Boo Strandväg mot mark mot Rosbrinken. Om markbyte inte kan genomföras vill ägarna inte att intrång görs på deras fastighet längs Boo Strandväg.
2. Synpunkter på att carport inom Backeböl 1:146 är belägen utanför tomtgräns vilket leder till att släntintrång måste göras på Backeböl 1:142.

Planenhetens kommentar:

1. Det är inte möjligt att förvärva mark mot Rosbrinken i anslutning till fastigheten då denna mark behövs för allmän platsmark gata, där vändplan på Rosbrinken kommer flyttas österut.
2. Släntintrång behöver göras mot Törnbrinken för att förse området med kommunalt VA och för att skapa tillräckligt med utrymme för vägen för att kunna säkra en acceptabel trafiksäkerhet.

Backeböl 1:147 och Backeböl 1:767

1. Fastighetsägarna önskar att ny tillfart ordnas till fastigheten Backeböl 1:799 från Sjöbrinken.
2. Fastighetsägarna önskar att servitut för tillfart till fastigheten Backeböl 1:799 upphävs. Befintlig tillfart som passerar garage inom Backeböl 1:147 är för smal för att möjliggöra tillfart för byggfordon till fastigheten Backeböl 1:799.
3. Önskar avstycka del av Backeböl 1:147.
4. Har synpunkter på utformning av Badbacken. Föreslår att man i backen gör en parkering och vändplan och låter vägen vid midsommarängen vara som den är, en del av lugna promenaden och möjlighet ändå till att sjösätta och ta upp båtarna, precis som nu.

5. Vill att Lugna promenaden blir verklighet ända till Stäket. Det är ett jättebra förslag.
6. Vill att hoppornet blir kvar. Det är en sinnebild av Gustavsvik både badet och ett underbart midsommarfirande.
7. Hoppas att ån (eller diket) vid midsommarängen blir kvar som öppet vattendrag. Detta är en stor del av atmosfären vid vattnet.

Planenhetens kommentar:

1. Planförslaget och vägprojekteringen uppdateras för att möjliggöra tillfart från Sjöbrinken till fastigheten Backeböl 1:799.
2. Vad avser servitutet regleras det inte i detaljplanen. Då detaljplanen vunnit laga kraft och Sjöbrinken byggts ut bör Lantmäterimyndigheten i Nacka kontaktas med en förfrågan om att servitutet ska hävas.
3. Med hänsyn till det särskilt höga kulturmiljövärdet på byggnaden och tomten, det exponerade läget ut mot Baggensfjärden och i anslutning till Gustavsviks Gård kulturmiljö bedöms fastigheten inte lämplig att stycka.
4. Förslaget för Badbacken rymms inte inom vägområdet. Se vidare under rubrik 1.2 *Vägar, breddning m.m.*
5. Ambitionen är att strandpromenaden ska sträcka sig ända till Grundet och söderut. Privata fastigheter finns dock längs vägen vilka sträcker sig ändra ner till, och i vissa fall ut i, vattnet. På dessa platser får man ta sig fram via lokalgatorna.
6. Planenheten instämmer i att det är ett landmärke och ur den aspekten värdefullt. Hoppornet är dock uppförd på en plats som innebär en risk att skadas för de människor som använder hoppornet. Bedömningen har därför gjorts att det inte är lämpligt med ett hopporn på platsen.
7. Diket/ån vid midsommarängen kommer fortsatt att vara öppet och i bruk.

Backeböl 1:247 önskar möjlighet till anpassad avstyckning (ändrad minsta tomtstorlek) för att bibehålla befintlig pool inom fastigheten.

Planenhetens kommentar. En möjlighet till anpassad fastighetsindelning har möjliggjorts i granskningsförslaget.

Backeböl 1:249

1. Önskar inte stycka sin tomt.
2. Önskar VA-anslutning från Ekliden då befintlig septitank är belägen åt det hållet.
3. Önskar att breddning av Ekliden görs på västra sidan av gatan för att slippa släntintrång som medför att befintlig häck och staket måste ersättas.
4. Önskar att intrång för breddning av Baggensvägen görs så litet som möjligt för att bevara så många träd som möjligt på allmanningen utanför tomten och inom egna tomten.
5. Önskar samråd om placering av eventuell ny elnätstation inom område förslaget för tekniska anläggningar. Vill inte att en eventuell ny elnätstation placeras för nära deras gäststuga på tomten.

Planenhetens kommentar:

1. Styckningsmöjligheten tas bort i granskningsförslaget.
2. Vad gäller anslutningspunkt för VA är det inget som regleras i detaljplanen. Kommunen kommer att kontakta alla fastighetsägare inom området innan

utbyggnad av VA. I brevet föreslår kommunen ett lämpligt läge för anslutningspunkt som fastighetsägaren ges möjlighet att yttra sig om. Kommunen försöker sedan anpassa anslutningspunkten till fastighetsägarens önskemål, i den mån det är möjligt.

3. Vad gäller släntintrånget är det tyvärr inte möjligt med breddning och släntintrång på västra sidan av Ekliden. Befintlig vegetation behöver därför troligtvis tas ned inom områden markerade med "z" i detaljplanen.
4. Noteras och antecknas till genomförandeskedet.
5. Elstationen i anslutning till fastigheten är befintlig och bekräftas endast i planen. Någon flytt av elnätstationen är inte planerad.

Backeböl 1:255 har enbart synpunkter på gatukostnader.

Planenhetens kommentar. Se *Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251*.

Backeböl 1:260 önskar inte att vägarna breddas. Önskar inte att stora byggrätter ska tillåtas då det förstör områdets karaktär. Husen ska vara mindre än 200 kvadratmeter och tomterstorlekar inte mindre än 1000 kvadratmeter.

Planenhetens kommentar. Området är kulturhistoriskt värdefullt och planenheten instämmer i vikten av att bevara området karaktär. För att identifiera områdets karaktär och också skydda den i detaljplanen har en kulturhistorisk utredning gjorts och kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas. Byggrätten i detaljplanen är proportionerlig i förhållande till fastighetens storlek. Det gör att små fastigheter kan bebyggas med mindre hus och större fastigheter kan bebyggas med större hus, även detta för att ta tillvara området karaktär och undvika en för hög exploatering. Få fastigheter inom området tillåts vara mindre än 1000 kvadratmeter. I känsliga miljöer, exempelvis längs vattnet, föreslås fastigheterna i många fall bibehålla sin nuvarande storlek. I områden som är mindre känsliga tillåts fastigheterna att styckas av. Den generella byggrätten inom området är för större fastigheter att huvudbyggnad tillåts vara maximalt 180 kvadratmeter byggnadsarea i en våning och 165 kvadratmeter byggnadsarea i två våningar. Vissa undantag finns för byggnader som idag är större än vad som tillåts inom den generella byggrätten. Vägarna kommer på vissa ställen att breddas för att höja säkerheten och säkra framkomligheten för sopbilar, snöröjningsfordon samt för ambulans och brandbil, på andra platser föreslås vägbredden vara i stort densamma som idag. Se vidare under rubrik *1.2 Väggar, breddning med mera*.

Backeböl 1:265

1. Vill inte att gatorna hårdgörs med asfalt av miljöskäl och för att inte förändra områdets karaktär.
2. Anser att utbyggnaden av gator och allmän platsmark ska finansieras med skattemedel.

Planenhetens kommentar:

1. Syftet i detaljplanen är att området ska kunna bebos permanent vilket gör att vägarna behöver kunna snöröjas, framkomligheten för sopbilar och utryckningsfordon behöver höjas samt trafiksäkerheten förbättras. Vägarna inom området trafikeras redan idag så pass hårt att det här inte är ekonomiskt försvarbart

att här ha grusvägar då de slits snabbt varför kostnaderna för underhåll är höga. Se vidare under rubrik *1.2 Vägar, breddning m.m.*

2. Kostnader för gatan fördelas mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med framtagen gatukostnadsutredning. En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator med mera samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Rätten att ta ut gatukostnadsersättning regleras i plan- och bygglagen (2010:900) kap. 6 och är den modell Nacka tillämpar. Se vidare i *Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.*

Backeböl 1:269

1. Föreslår 20-årig giltighetstid (genomförandetid) för detaljplanen. Nuvarande förslag med 5-års genomförandetid är för kort.
2. Anser att kommunen bör reducera VA-anläggningsavgifterna i området då det har dröjt så länge med utbyggnaden och många tvingats till enskilda åtgärder för att klara miljökrav i väntan på anslutning till kommunalt VA.
3. Strandpromenaden bör förlängas minst till Grundet för att svara mot ambitionerna i Planprogrammet.
4. Parkmark inom GEF (Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägareförening) område bör kvarstå i GEF:s ägo och fortsatt skötas av föreningen. Då kan båtklubben kvarstå i oförändrad form. Kommunen slipper utreda servitut.
5. Luftledningar i området bör avvecklas och markförläggas i samband med att kommunalt VA anläggs vilket skulle ”avsevärt förbättra den visuella miljön”.
6. Ifrågasätter kostnadsfördelning mellan vägutbyggnad och VA-utbyggnad. Anser att för stor del har lagts på vägutbyggnaden då VA-kollektivet till synes ser ut att göra ett positivt netto mellan beräknade kostnader och möjligt uttag av VA-anläggningsavgifter. Anser att kommunen bör skattefinansiera halva vägutbyggnadskostnaden då de boende i området har stått för sina vägstnader själva fram till nu och dessutom betalat skatt till kommunen utan att få ta del av den service som andra kommuninvånare åtnjuter.
7. Anser att befintlig vägstandard är tillfyllest och endast behöver kompletteras med enklare åtgärder: slyröjning i korsningar, sänkt hastighet genom flera fartgupp, arrangerande av någon enstaka T-vändplan, bättre skyltning av mötesplatser, införande av adekvat gatubelysning.
8. Radhus och hundpark på Drabantvägen – anser att radhusbebyggelsen strider mot kommunens ambition att bevara områdets karaktär av friliggande hus med stora tomter och mycket natur. Tomterna bör bebyggas i likhet med området i övrigt. Hundparken anses onödig och omotiverat kostsam.

Planenhetens kommentar:

1. Genomförandetiden regleras i plan- och bygglagen (2010:900) och får vara mellan 5 och 15 år. Genomförandetiden i granskningsförslaget har satts till 15 år och kan enligt lag inte förlängas mer än så.
2. När förbindelsepunkt finns upprättad och fastigheten kan anslutas tar kommunen ut avgifter enligt gällande VA-taxa. Avgifterna beslutas politiskt varje år och ska täcka kommunens kostnader för utbyggnad samt drift och underhåll. Taxan består av en engångsavgift (anläggningsavgift) och löpande avgifter (brukningsavgifter).

Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Taxan kan därmed vara förändrad vid tidpunkten för anslutning och debitering.

Fastighetsägaren betalar alltid efter, vid tidpunkten för anslutning, gällande VA-taxa. Kommunen betalar eventuellt ut en schablonersättning för privat VA-anläggning som blir onyttig till följd av utbyggnad av allmänna VA-anläggningar. Ersättning sker endast för anläggningar som kommunen har gett tillstånd för och kommit till stånd före startpromemorian för detaljplanen, det vill säga före 2014-04-08.

3. Ambitionen är att strandpromenaden ska sträcka sig ända till Grundet. Privata fastigheter finns dock längs vägen vilka sträcker sig ända ner till, och i vissa fall ut i, vattnet. På dessa platser får man ta sig fram via lokalgatorna.
4. Platsen för Gustavsviks båtklubb samt midsommarängen och bastun vid badplatsen föreslås bli egna fastigheter som drivs och förvaltas av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägareförening. Övrig mark föreslås med kommunalt huvudmannskap i enlighet med intentionerna i Programmet för Sydöstra Boo (2012).
5. Detaljplanen möjliggör att luftledningar, då de dras om, markförläggs vilket anses lämpligt. Luftledningarna är dock privatägda och Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.
6. VA-taxan speglar en genomsnittlig utbyggnadskostnad för kommunen och VA-kollektivet som helhet. Nacka kommun har beslutat att inte skattefinansiera utbyggnad av vägar inom förnyelseområden. För vidare information, se vidare i *Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251*.
7. Planenheten noterar synpunkterna. Se vidare under rubrik *1.2 Vägar, breddning med mera*.
8. Platsen för hundrastgården behöver förses med tillfartsväg då det inom området markerat med E finns tillfart till VA-tunnel. Att på platsen iordningställa en hundrastgård utgör en procentuellt sett mycket liten kostnad i sammanhanget. Vidare finns ett rikt fågelliv längs kusten varför det är olämpligt att ha hundar lösa inom området. Inom området kommer det därför inte finnas möjlighet att ha hundar lösa förutom inom hundrastgården. Angäden exploateringsområdet se vidare under rubrik *1.5 Förtätning och exploateringsområdet (Bo 1:355)*

Backeböl 1:498

1. Vill få servitut för badbrygga och badhus redovisat i plankartan. Servitutet är inskrivet.
2. Bestrider förslaget strandskyddsområde inom fastigheten då det begränsar möjligheterna att anlägga markerasser för att underlätta skötseln av slänten, samt förhindrar utveckling av uthus i norra delen av tomten.
3. Vill utöka byggrätten för befintligt uthus i nordöstra delen av tomten för att möjliggöra verksamhetsutveckling (café, glasskiosk, handelsträdgård, et cetera) av något slag i byggnaden.
4. Önskar avstycka del av fastigheten mot Backebölsvägen till friliggande enbostadshus.
5. Vill ha kvar möjligheten till infart i Bäckstigens mellersta del.
6. q/k-märkning – önskar att kommande bestämmelser inte förhindrar återskapande av trappor från terrass på byggnadens östra sida.
7. Bäckstigen – önskar att parkeringsplatser iordningställs i backen så att det inte enbart är en stor köryta.

8. Vill inte att vägen förbi Midsommarängen asfalteras utan snarare att den ska upplevas som en förlängning av promenadstigen.
9. Strandpromenad - önskar att strandpromenaden blir sammanhängande längs med vattnet, från Grundet till Boo Gård.
10. Hoppturnet vid Gustavsviks badet bör bevaras.

Planenhetens kommentar:

1. För platsen som servitutet avser gäller strandskydd. Området är inte ianspråktagen sedan tidigare varför särskilda skäl att upphäva strandskyddet saknas. Strandskyddet kan enbart upphävas om det finns särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18 §. Fastighetsägaren behöver därför ansöka om en prövning av servitutet och få bryggan lokaliserad och strandskyddsdispens prövad så snart som möjligt.
2. Strandskyddet föreslås upphävas inom Backeböl 1:498 i granskningshandlingen.
3. Förslaget att utöka byggrätten tillåts i granskningsförslaget.
4. Med hänsyn till det särskilt höga kulturmiljövärdet på platsen och det exponerade läget sett från baggensfjärden bedöms fastigheten även fortsättningsvis inte vara lämplig att stycka. Dock har byggrätten för komplementbyggnader utökats i granskningsförslaget.
5. Planförslaget har inte utformats med utfartsförbud och projekteringen föreslås uppdateras i enlighet med förslaget.
6. Bestämmelserna i granskningshandlingen hindrar inte återskapande av trappor eller terrassering. Dock finns bestämmelse om marklov för fällning av högvuxna träd.
7. Parkeringar föreslås iordningställas i Bäckstigen.
8. Syftet i detaljplanen är att området ska kunna bebos permanent vilket gör att vägarna ska kunna snöröjas, framkomligheten för sopbilar och utryckningsfordon behöver höjas samt trafiksäkerheten förbättras. Sopbilar och bilar med släp behöver kunna ta sig till och från den planerade vändplanen alla tider på året samtidigt som vägen här är smal och sluttar brant ner mot vattnet. Därför behöver vägens standard vara så att den kan snöröjas för att öka trafiksäkerheten.
9. Ambitionen är att strandpromenaden ska sträcka sig till Grundet. Privata fastigheter finns dock längs vägen vilka sträcker sig ändra ner till, och i vissa fall ut i, vattnet. På dessa platser får man ta sig fram via lokalatorna.
10. Hoppturnet är uppfört på en plats som innebär en risk för allmänheten som använder hoppturnet. Bedömningen har därför gjorts att det inte är lämpligt med ett hoppturn på platsen.

Backeböl 1:621

1. Genomförandetid på 5 år är alldeles för kort. Föreslår 20-30 år.
2. Fördröjd genomförandetid – är frågande kring skälen som anges och önskar att kravet tas bort. Fastighetsägare ska själva få fatta beslut om tillfälliga VA-anläggningar ska bekostas innan det går att ansluta sig till kommunalt VA.
3. Områdesbestämmelser – föreslår att befintliga områdesbestämmelser ska fortsätta gälla under den tid som fördröjd genomförandetid för kvartersmark enligt den nya detaljplanen gäller.

Planenhetens kommentar:

1. Genomförandetiden regleras i plan- och bygglagen (2010:900) och genomförandetiden får inte vara kortare än 5 år eller längre än 15 år. I

granskningsförslaget föreslås genomförandetiden vara den längsta möjliga, det vill säga 15 år. En detaljplan gäller dock till dess att den ändras eller upphävs, den gäller alltså även efter genomförandetidens slut.

2. Fördröjd genomförandetid kommer fortsatt gälla om 3 år inom hela området. Skälet till detta är att undvika att fastighetsägarna behöver bekosta enskilda temporära VA-anläggningar i avvaktan på kommunalt VA samt för att underlätta utbyggnaden av VA och ombyggnaden av vägarna, utan att hänsyn måste tas till samtidiga transporter av maskiner och material för husbyggnation i området. Därmed bedöms VA-nätet och vägarna kunna byggas ut i högre takt och de boende i området tidigare kunna få ta de kommunala anläggningarna i bruk. Under tiden fram till dess att genomförandetiden börjar löpa kan förberedande fastighetsbildning och projektering av byggnationen på kvartersmark utföras. Det finns flera olika skäl att tillämpa fördröjd genomförandetid. Om fastigheter under den tiden vill bygga ut enskilda VA-anläggningar kräver det tillstånd vilka kan ansökas om på kommunens hemsida. Processen att ta fram en detaljplan regleras i PBL (plan- och bygglagen 2010:900). Där anges att det endast en detaljplan kan gälla för ett område. Den dag denna detaljplan vinner laga kraft kommer tidigare detaljplaner och områdesbestämmelser att sluta gälla.
3. Gällande områdesbestämmelser gäller fram till dess att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Backeböl 1:762 önskar möjlighet att stycka fastigheten med en mista tomtstorlek om 1000 kvadratmeter.

Planenhetens kommentar. Byggnaderna inom området är placerade uppe på en höjdrygg. Höjdryggen sluttar brant ned mot en äng som är obebyggd. Ängen har en öppen karaktär är planlagd som PARK i angränsande detaljplan. Eftersom den del av fastigheten som är möjlig att stycka är del av den öppna ängsmarken som hamnar i ett exponerat läge bedöms fastigheten inte lämpligt att stycka. Vidare kan denna låglänta del av fastigheten komma att beröras av bullerproblem på grund av en planerad busshållplats i anslutning till ängen.

Backeböl 1:765

1. Har avloppsanläggning belägen norr om Backebölsvägen inom Backeböl 1:5. Är oroliga att anläggningen skadas när vägen byggs om och kommunalt VA anläggs. Anläggningen måste fungera till dess anslutning kan göras till det kommunala VA-ledningsnätet.
2. Vill stycka fastigheten – ser det som svårt att anordna tillfart till inre delen av tomten inom den egna fastigheten. Föreslår skaftväg över angränsande fastigheter Backeböl 1:763 och 1:764.

Planenhetens kommentar:

1. Avloppsanläggningen ligger utanför fastigheten på mark som i plankartan är utsatt som allmän plats lokalgata. Fastighetsägaren ombeds att inkomma med det exakta läget för den privata VA-anläggningen för att kommunen ska kunna göra bedömningen om och hur anläggningen kan bevaras under utbyggnad.
2. Om fastighetsägaren önskar att stycka fastigheten behöver skaftväg anordnas. Var skaftvägar dras regleras inte i plankartan. Skaftväg kan anordnas över den egna fastigheten, mark kan köpas in av grannfastighet eller så kan överenskommelse

träffas med fastighetsägare till intilliggande fastighet kring servitut. Förslagsvis kan en överenskommelse träffas med ägaren till Backeböl 1:766 där en gemensam skaftväg kan anordnas till de nya fastigheterna.

Backeböl 1:766

1. Ifrågasätter att huvudbyggnaden har åsatts planbestämmelsen *k* då huset är uppfört på 1950-talet om än i äldre torparstil. Huset är flyttat till platsen från Roslagen och har inte ursprungligen uppförts på platsen.
2. Utformning av Backebölsvägen – kommer vägen att bli tillräckligt bred för att en bygglastbil ska kunna komma in på fastigheten med hänsyn till svängradie in till tomten?

Planenhetens kommentar:

1. En utgångspunkt för arbetet med detaljplanen är att arbeta i enlighet med målet God bebyggd miljö varibland kulturvärdena är en viktig del. Att byggnaden är flyttad och var vanligt förekommande under tiden då området byggdes ut, varför flytten inte påverkar det kulturhistoriska värdet negativt. Byggnaden utgör ett samhällshistoriskt intressant uttryck för den epok som området representerar, det vill säga tiden då området byggdes ut och användes för fritishusbebyggelse. Bestämmelsen *k* föreslås kvarstå.
2. För den avstyckade fastigheten kan förslagsvis skaftväg anordnas gemensamt med avstyckningen till Backeböl 1:765. Vad gäller bygglastbil bör vald lastbil anpassas till platsens och vägens förutsättningar.

Backeböl 1:777

1. Har synpunkter på att strandskydd föreslås återinföras för del av strandzonen då marken redan är ianspråktagen och hävdad som tomt. Yrkar att hela fastigheten inklusive vattenområdet med bryggor undantas från strandskyddsbestämmelserna.
2. Ifrågasätter varför prickmark har lagts ut närmast vattnet då det finns omfattande andra regleringar i planen för hur byggnation får ske. Yrkar att prickmarken mot vattnet tas bort. Har inga invändningar mot prickmark mot Sjöbrinken.

Planenhetens kommentar:

1. Strandskyddet föreslås upphävas för komplementbyggnader och bryggor. Det föreslås dock inte upphävas i sin helhet längs hela strandzonen då särskilda skäl enligt Miljöbalken saknas. Detta innebär att samma förutsättningar som idag råder vilket innebär att strandskyddsdispens behöver sökas för åtgärder som strider mot strandskyddet.
2. Ny bebyggelse längs Östersjökusten bör enligt länsstyrelsen placeras ovanför 2,7 meter över havet, räknat i höjdsystem RH2000, med hänsyn till översvämningrisk vid stigande havsnivå. Havsytenivåhöjningen påverkar inte bara det synliga vattnet vid strandlinjen. Det orsakar även en grundvattennivåhöjning vilket gör att lägsta grundläggningsnivå måste läggas högre än den förväntade havsytenivån. Därför regleras i planen prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, från strandlinjen upp till 3 meters marknivå.

Backeböl 1:795

1. Har synpunkter på att strandskydd föreslås återinföras för del av strandzonen då marken redan är ianspråktagen och hävdad som tomt. Yrkar att hela fastigheten inklusive vattenområdet med bryggor undantas från strandskyddsbestämmelserna.
2. Ifrågasätter varför prickmark har lagts ut närmast vattnet då det finns omfattande andra regleringar i planen för hur byggnation får ske. Yrkar att prickmarken mot vattnet tas bort. Har inga invändningar mot prickmark mot Sjöbrinken.

Planenhetens kommentar:

1. Strandskyddet föreslås upphävas för komplementbyggnader. Det föreslås dock inte upphävas i sin helhet längs hela strandzonen då särskilda skäl enligt Miljöbalken saknas. Detta innebär att samma förutsättningar som idag råder vilket innebär att strandskyddsdispens behöver sökas för åtgärder som strider mot strandskyddet.
2. Ny bebyggelse längs Östersjökusten bör enligt länsstyrelsen placeras ovanför 2,7 meter över havet, räknat i höjdsystem RH2000, med hänsyn till översvänningsrisk vid stigande havsnivå. Därför regleras i planen prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, från strandlinjen upp till 3 meters marknivå.

Backeböl 1:799

1. Önskar att fastigheten planläggs för att befästa i översiktsplanen intressen kommer till uttryck vad gäller bevarande av kultur- och naturvärden.
2. Önskar möjlighet att stycka fastigheten i två.
3. Önskar genomföra ett markbyte med del av Backeböl 1:5 för att åstadkomma en mer ändamålsenlig tomtindelning.
4. Önskar en förlängning av Sjöbrinken fram till fastighetsgräns för att få tillfart direkt till fastigheten samt att vändplan flyttas i motsvarande mån.
5. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Önskar att *k* och *q* tas bort från lusthuset inom tomten. Anser inte att det finns tillräckligt starka skäl att skydda huset.

Planenhetens kommentar:

1. I enlighet med vad som framförts i samrådsyttrande har översiktsplanens intentioner beaktats. För att skydda områdets karaktär och höga naturvärden har fastigheten därför föreslagits att inte kunna styckas. Fastigheten ingår i ett stråk med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och berörs av *Riksintresse Kust och skärgård*.
2. Med stöd i det utpekade riksintresset och kulturmiljön på platsen har planenheten gjort bedömningen att fastigheten, eftersom den ligger intill kusten och vänder sig ut mot vattnet, inte är lämplig att stycka. Detta för att eftersträva att bevara området gröna lummiga karaktär.
3. Möjlighet att förvärva mark från stamfastigheten Backeböl 1:5 har inte bedömts lämpligt. Gällande fastighetsindelning föreslås kvarstå.
4. Sjöbrinken förlängs i enlighet med förslaget från fastighetsägarna. Vändplan kommer dock att placeras längre söder ut längs Sjöbrinken.
5. Då lusthuset har höga kulturvärden kommer bestämmelserna *k* finnas kvar för lusthuset i planförslaget. Dock tas bestämmelsen *q* bort.

Backeböl 1:818 önskar inte några som helst förändringar av nu gällande områdesbestämmelser.

Planenhetens kommentar. Permanentboende inom området har ökat och idag bor merparten av de boende inom detaljplanen för Mjölkudden permanent. Detta innebär en hög belastning på miljön och på vägnätet. Syftet med detaljplanen är därför att området ska anpassas för permanentboende. Detta görs främst genom att ansluta området till det kommunala VA-nätet, förbättra vägstandarden inom området samt att överta huvudmannaskapet för allmän plats.

Backeböl 1:828

1. Önskar i första hand att fastigheten kan styckas i tre tomter för friliggande hus, i andra hand till två tomter för parhus och i tredje hand att minsta tomstorlek sätts till 3000 kvadratmeter så att mark för tillfartsväg till Bo 26:1 kan överföras till den fastigheten utan hinder.
2. Vill ha mer information om hur dagvattenlösning inom föreslaget prickmarksområde över fastigheten är tänkt att utföras. Emotsätter sig ett öppet dike och påtalar att ett flertal stora ekar är belägna inom området.

Planenhetens kommentar:

1. Fastigheten ingår i ett stråk med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och berörs av *Riksintresse Kust och skärgård*. Med stöd i det utpekade riksintresset och kulturmiljön på platsen har planenheten gjort bedömningen att fastigheter intill vattnet och som vänder sig ut mot vattnet inte är lämpliga att stycka. Minsta fastighetsstorlek har justerats så att skaftvägen kan överföras till Bo 26:1.
2. För att spara ekar och vegetation inom området föreslås en dagvattenledning anläggas i bergtunnelrör under mark.

Backeböl ga:3 Samfällighetsföreningen Magdas Minne, Bergholmen

1. Lyfter framförallt fram tre viktiga aspekter för att sommarboendet på Bergholmen fortsatt ska fungera: Båtplatser – är fortsatt mycket viktigt att ha tillgång till båtplatser vid Gustavsviks Båtklubb. Viktigt också att kunna köra bil ner till en lastnings-/avlastningsplats nära båtplatserna. Parkering – är beroende av att ha möjlighet till parkering i anslutning till båtplatserna. Åtminstone en parkeringsplats per fastighet till rimliga kostnader under minst perioden maj till september. Sophämtning – angelägna om att sopsäckställ fortsatt kan finnas uppställda intill paviljongen vid Gustavsviks brygga och att sopbilarna också i fortsättningen kan hämta sopsäckar där.
2. Brygga på ön – Önskar att ett helhetsgrepp tas för att korrigera förhållandena kring upplåtelse, drift och underhåll av öns brygga och att hamnområdets utbredning anpassas till de faktiska förhållandena.
3. I övrigt uppskattar föreningen att öns värdefulla kultur- och naturmiljö har uppmärksammas i förslaget och är positiva till om en aktivare förvaltning av öns naturmarker kommer till från kommunens sida. Önskar att Lillön fortsatt får skyltas med landstigningsförbud under perioden maj-juni för att låta platsen vara en så ostörd häckningsmiljö som möjligt för fågellivet. Föreningen sköter idag på eget initiativ tömning av de sopsäcksställ som finns uppställda på ön för besökarens behov.

Planenhetens kommentar:

1. Planförslaget möjliggör en utökning av antalet båtplatser inom Gustavsviks Båtklubb samt att väg och vändplan finns i anslutning. Parkering föreslås, dock i begränsad utsträckning då utrymmet är begränsat inom vägområdet. Sopbilen kommer även i framtiden kunna köra ända ner till vändplanen. Var sopkärl ställs upp styrs inte i detaljplanen men synpunkten noteras och behandlas vid projektering. Utrymme för sopkärl för boende på Bergholmen planeras i projekteringen.
2. Detaljplanen bekräftar den befintliga kommunala bryggan på Bergholmen samt möjliggör att uppföra ny brygga inom det område som är anvisat som gemensamhetsanläggning för brygga åt fastigheterna på ön. Idag finns ett avtal mellan kommunen och de boende på ön kring att de får nyttja kommunens befintliga brygga.
3. Synpunkten noteras. Lillön ingår inte i detaljplanen.

Backeböl 1:829

1. Vill enbart stycka av en lott från fastigheten.
2. Vill att den avstyckade lotten ska ha sin fastighetsgräns mellan Boo Strandväg – Backebölsvägen och att mark inte behöver köpas in.

Planenhetens kommentar:

1. Noteras och ändras i granskningshandlingen.
2. Hur fastigheten styckas av styrs inte av detaljplanen. När en lantmäteriförrättning görs för att stycka av fastigheten då detaljplanen vunnit laga kraft kan önskemålet diskuteras med Lantmäteriet. Mark behöver inte köpas in från Backeböl 1:5 för att kunna genomföra avstyckningen.

Bo 1:8

1. Fastighetsägarna invänder mot att de inte får stycka av en tomt nedanför befintlig huvudbyggnad med husplacering ovan 3m-kurvan. Vill riva befintligt garage och stycka av den delen av fastigheten.
2. Invänder mot att minsta tomtstorlek på den lägre delen av tomten satts till 3000 kvadratmeter.
3. Fördröjd genomförandetid för kvarterersmark med tre år anses vara för lång väntetid för dem som redan har kommunal VA-anslutning.

Planenhetens kommentar:

1. Ny bebyggelse längs Östersjökusten bör enligt länsstyrelsen placeras ovanför 2,7 meter över havet, räknat i höjdsystem RH2000, med hänsyn till översvänningsrisk vid stigande havsnivå. Havsytenivåhöjningen påverkar inte bara det synliga vattnet vid strandlinjen. Det orsakar även en grundvattennivåhöjning vilket gör att lägsta grundläggningsnivå måste läggas högre än den förväntade havsytenivån. Därför regleras i planen prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, från strandlinjen upp till 3 meters marknivå.
Den del av fastigheten som är belagd med prickmark är inte lämplig att bebygga och således inte lämplig att stycka av till en ny fastighet. Vidare ligger fastigheten längs

kusten och inom det utpekade kulturmiljöområdet. Fastigheter närmst kusten inom det utpekade kulturmiljöområdet föreslås generellt inte ges möjlighet att styckas. Däremot ges fastigheten möjlighet att styckas av i den högre liggande delen som vänder sig bort från vattnet. Fastighetens övre del föreslås istället att styckas.

2. Fastigheten ingår i ett utpekat område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och berörs av riksintresse för *Kust och skärgård*. Med stöd i det utpekade riksintresset, kulturmiljön på platsen och kulturmiljöinventeringen gör planenheten bedömningen att fastigheten, som ligger intill och är vänd ut mot vattnet, inte är lämplig att stycka.
3. Fördröjd genomförandetid kommer fortsatt gälla om 3 år inom hela området. Skälet till detta är att undvika att fastighetsägarna behöver bekosta enskilda temporära VA-anläggningar i avvaktan på kommunalt VA samt för att underlätta utbyggnaden av VA och ombyggnaden av vägarna, utan att hänsyn måste tas till samtidiga transporter av maskiner och material för husbyggnation i området. Därmed kan VA-nätet och vägarna byggas ut i högre takt och de boende i området kan tidigare få ta de kommunala anläggningarna i bruk. Under tiden fram till dess att genomförandetiden börjar löpa kan förberedande fastighetsbildning och projektering av byggnationen på kvartermark utföras.

Bo 1:9

1. Fastighetsägarna invänder mot den föreslagna egenskapsgränsen och föreslagna tomtstorlekar inom fastigheten. Anser att egenskapsgränsen ska tas bort. Har lämnat in förslag (situationsplan) till hur de önskar stycka och bebygga fastigheten. Motsätter sig att de delar av fastigheten som är belägen under 3m-kurvan över medelhavsytenivån har belagts med bebyggelseförbud. Vill att det ska vara möjligt att uppföra komplementbyggnader till en nivå +2m över medelhavsytenivån.
2. Komplementbyggnader bör tillåtas vara upp till 60 kvadratmeter.
3. Fördröjd genomförandetid för kvartermark bör endast tillämpas i de områden som idag saknar kommunalt VA. Fastigheter som redan har kommunalt VA bör kunna få bebyggas direkt och även avstyckas. Då kan vägarna byggas om efter utbyggnad och man undviker att byggtrafik kör sönder de upprustade vägarna.

Planenhetens kommentar:

1. Ny bebyggelse längs Östersjökusten bör enligt länsstyrelsen placeras ovanför 2,7 meter över havet, räknat i höjdsystem RH2000, med hänsyn till översvämningrisk vid stigande havsnivå. Havsytenivåhöjningen påverkar inte bara det synliga vattnet vid strandlinjen. Det orsakar även en grundvattennivåhöjning vilket gör att lägsta grundläggningsnivå måste läggas högre än den förväntade havsytenivån. Därför regleras i planen prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, från strandlinjen upp till 3 meters marknivå. Därför är del av fastigheten som är belagd med prickmark är inte heller lämplig att bebygga och således inte lämplig att stycka av till en ny fastighet. Fastigheten ingår vidare i ett stråk med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och berörs av *Riksintresse Kust och skärgård*. Med stöd av det utpekade riksintresset och kulturmiljön på platsen har kommunen gjort bedömningen att fastigheter intill vattnet och som vänder sig ut mot vattnet inte är lämpliga att stycka. Fastigheten tilläts istället styckas av i den norra delen.
2. Komplementbyggnader för större fastigheter regleras till 60 kvadratmeter.

3. Fördröjd genomförandetid kommer fortsatt gälla om 3 år inom hela området. Skälet till detta är att undvika att fastighetsägarna behöver bekosta enskilda temporära VA-anläggningar i avvaktan på kommunalt VA samt för att underlätta utbyggnaden av VA och ombyggnaden av vägarna, utan att hänsyn måste tas till samtidiga transporter av maskiner och material för husbyggnation i området. Därmed bedöms VA-nätet och vägarna kunna byggas ut i högre takt och de boende i området tidigare kunna få ta de kommunala anläggningarna i bruk. Under tiden fram till dess att genomförandetiden börjar löpa kan förberedande fastighetsbildning och projektering av byggnationen på kvartersmark utföras.

Bo 1:11

1. Har lämnat synpunkter på det föreslagna exploateringsområdet inom Bo 1:355 och 1:52. Anser att förslaget inte är tillräckligt tydligt redovisat i samrådshandlingarna. Den föreslagna bebyggelsen med stora glasade ytor ut mot Baggensfjärden bedöms komma att bli mycket synliga och dominerande från Baggensfjärden, speciellt under den mörka årstiden vilket kommer att menligt skada riksintresset kust och skärgård. Anser att området inte finns med som förtättningsområde i kommunens översiktsplan.
2. Undrar om en trädinventering gjorts och vilka träd som ska bevaras och på vilka grunder? Går det att hantera dagvattenfrågan inom fastigheterna med en sådan tät exploatering?

Planenhetens kommentar:

1. I Nacka kommuns översiktsplan anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus men också grupphus i området Sydöstra Boo. ”Enligt gällande och kommande detaljplaner beräknas området kunna bebyggas med ytterligare 400-500 bostäder, i huvudsak i form av friliggande småhus men även som gruppbyggda småhus eller mindre flerbostadshus på befintliga fritidshustomter.” (Hållbar framtid i Nacka, översiktsplan för Nacka kommun, 2012, s. 70). Det nu framtagna detaljplaneförslaget grundas i detaljplaneprogrammet *Program för Sydöstra Boo*, ett dokument som tagits fram för att vara vägledande i kommande planering. I detaljplaneprogrammet pekas området för den nya exploateringen ut som ett område där tätare bebyggelse kan tillåtas. Här anges att ”I söder, vid Riddarstigen och Baggensvägen, föreslås även bostadsbebyggelse med en högre exploateringsgrad inom ett avgränsat område. Exempelvis kan mindre flerfamiljshus eller radhus prövas. Förslaget innebär att det obebyggda området utnyttjas för ny exploatering. Totalt bedöms cirka 50 lägenheter kunna komma till här.” (Program för Sydöstra Boo, 2012, s. 29). Förslaget för det utpekade exploateringsområdet har i granskningshandlingen reglerats hårdare och beskrivningen kring gestaltungsprinciper har utvecklats i planbeskrivningen. Vidare har exploateringen minskats och volymerna har brutits upp för att skapa siktlinjer mot naturen och bättre passa in i områdets karaktär. Planenheten instämmer i vikten av att den nya bebyggelsen inte påverkar riksintresset negativt.
2. Inför samrådet gjordes en trädinventering på övergripande nivå där natur inom området kommer att påverkas av åtgärder på allmän platsmark. Enstaka värdefulla träd på kvartersmark mättes också in. I det fortsatta arbetet inför granskning har en kompletterande inventering och inmätning av värdefulla träd inom exploateringsområdet gjorts och de som vissa har markerats med ”n”. Dagvatten

från exploateringsfastigheten ska i första hand omhändertas inom den egna fastigheten.

Bo 1:12, Bo 1:41 och Bo 1:356 framför önskemål om att justera gränsen mellan sina fastigheter Bo 1:12 och Bo 1:41. Vill ha en diskussion om nya gränser läge innan detaljplanen antas. Vill att nya gränser placeras så att de bättre stämmer överens med naturen och för kommande fastighetsägare. Eventuellt kan också en justering av gränsen mellan Bo 1:41 och Bo 1:356 behöva göras. Har lämnat två förslag till nya gränser.

Planenhetens kommentar. I planförslaget föreslås en minska minsta fastighetsstorlek för Bo 1:356 så att avstyckning av fastigheten möjliggörs. Fastighetsgränserna kan justeras då detaljplanen vunnit laga kraft.

Bo 1:22 och Bo 1:33 avser inte att stycka fastigheterna och vill att möjligheten tas bort ur planförslaget. Hänvisar till placeringen av befintlig k-märkt huvudbyggnad inom fastigheten Bo 1:22.

Planenhetens kommentar. Planenheten instämmer och ändrar planhandlingarna i enlighet med förslaget från fastighetsägarna.

Bo 1:30, Bo 1:253 och Bo 11:3 är bekymrad över de sammantagna begränsningar av möjligheten att bebygga fastigheterna. Fornlämningar finns belägna inom fastigheterna som därtill är lågt belägna och till stora delar belagda med prickmarksbestämmelser.

Planenhetens kommentar. Ny bebyggelse längs Östersjökusten bör enligt länsstyrelsen placeras ovanför 2,7 meter över havet, räknat i höjdsystem RH2000, med hänsyn till översvämningsrisk vid stigande havsnivå. Havsytenivåhöjningen påverkar inte bara det synliga vattnet vid strandlinjen. Det orsakar även en grundvattennivåhöjning vilket gör att lägsta grundläggningsnivå måste läggas högre än den förväntade havsytenivån. Därför regleras i planen prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, från strandlinjen upp till 3 meters marknivå. Därför har också mark prickmarkerats på Bo 1:30 och Bo 11:3. En preliminär bedömning har gjorts att en ny byggnad med föreslagen bygggrätsstorlek ryms i fastighetens västra del som bedömts som byggbara med hänsyn till förväntad havsytenivåhöjning och med skyddsavstånd till identifierad fornlämning. Försiktighet får givetvis vidtas vid grundläggningsarbeten för den händelse att ytterligare fornyfynd skulle påträffas vid schaktningsarbeten. Om markarbeten vidtas i anslutning till fornlämningen på fastigheten ska det ske i samråd med Länsstyrelsen. Den generella bygggrätten gäller på fastigheterna men placering av byggnation behöver justeras så att det inte sker på prickmark.

Bo 1:39 önskar få dragning av u-område inom tomten anpassat så att befintliga planterade ekar och rhododendronpartier inte påverkas. I andra hand att förslag presenteras av hur växtlighet i så stor mån som möjligt kan bevaras i området.

Planenhetens kommentar. För att spara ekar och rhododendronpartier har frågan utretts om en dagvattenledning kan anläggas istället för ett öppet dike. En dagvattenledning föreslås i granskningsförslaget.

Bo 1:53

1. Anser att planförslaget medger för många tillkommande bostäder för att det ska motsvara vad som i behovsbedömningen anges som en försiktig förtätning. Emotsätter sig den förtätning som föreslås.
2. Emotsätter sig förtättningsgraden i det föreslagna exploateringsområdet. Föreslår att exploateringsgraden minskas till hälften, vilket anses rimligt i förhållande till områdets karaktär, begreppet försiktig förtätning och inverkan på tillkommande trafik. Anser det viktigt att tydligare bestämmelser för bebyggelsens utformning inom Bo 1:355 och 1:52 införs. Bestämmelser om takhöjd (nockhöjd) bör vara likartad som för övrig bebyggelse i området. Tycker att exploateringsgraden inom tomter för friliggande bebyggelse bör tillåtas vara större om man får bygga tätare inom exploateringsområdet.
3. Vill inte ha en etableringsyta inom Bo 1:355, 1:52 eller 1:922 då det innebär störning i form av buller under många år. Föreslår att ängen vid Mjökuddens parkering används för detta ändamål.
4. Vill att Galärvägens förlängning enbart utförs som en gång- och cykelväg. Är frågande till om det är lämpligt att tillföra mer trafik förbi förskolan och skolan som en bilväg skulle innebära. En gång- och cykelväg skulle vara lämpligt och anpassat till området samt uppmuntra till miljövänligare trafik till och från kollektivtrafik för alla boende.

Planenhetens kommentar:

1. Planenheten noterar synpunkterna. Planförslaget tar avstamp i programmet för Sydöstra Boo och Översiktsplanen. I Nacka kommuns översiktsplan anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus men också grupphus i området för Sydöstra Boo.
2. Se ovan under rubrik 1.5 *Förtätning och exploateringsområdet (Bo 1:355)*. Den tillkommande trafiken exploateringsområdet medför bedöms som ringa i sammanhanget och vägarna kommer att rustas upp.
3. Etableringsytan inom Bo 1:355 föreslås ligga kvar då den behövs för en kostnads- och tidseffektiv utbyggnad av VA och gator.
4. Galärvägens förlängning föreslås vara körbar. Trafikalstringen på vägen bedöms inte utgöra problem för förskoleverksamheten.

Bo 1:55

1. Kritiska till processen runt samrådsförfarandet. *Med kort varsel (1 vecka) kallas vi till ett för att utan vår tidigare vetskap ingå i en helt ny detaljplan med helt andra förutsättningar än den vi redan tillhör (DP 233 Galärvägen, Roddärvägen samt del av Drabantvägen).*
2. Vill att processen kring ändring av planområdets gränser beskrivs.
3. Gatukostnader- Påpekar att de redan har belysning, högre vägstandard och kommunalt VA samt större byggrätt. Man påpekar att man redan betalat gatukostnadsavgift. Vill inte betala för lekpark och hundrastgård.
4. Vill inte att hundrastgården placeras i direkt anslutning till bostadstomter. Vill inte betala gatukostnader för vägar och belysning, av lekparker, hundrastgård, grillplats, strandpromenad med mera.
5. Vi vill tillhöra Galärvägsområdet.

6. I planförslaget finns inte Rågångsvägen med i PM om förprojektering. Vad betyder det? Vill inte betala gatukostnader om inte vägen byggs om. Är det fler vägar i området som inte byggs om?
7. Anser att exploateringsgraden inom exploateringsområdet är för hög samt önskar en tydligare reglering och beskrivning av exploateringen. Anser att det borde göras en miljökonsekvensbeskrivning på grund av den höga exploateringen inom exploateringsområdet.
8. Exploateringsfastighetens andelstal för gatukostnader anses orimligt låg.
9. Övriga fastighetsägare åläggs att ordna sin parkering på den egna fastigheten.

Planenhetens kommentar:

1. Processen kring samrådsförfarandet regleras i plan- och bygglagen (2010:900). Det är naturligtvis olyckligt om någon upplever att materialet inte förklarats på ett pedagogiskt sätt. Till granskningshandlingarna har bifogats en tabell där konsekvenser för samtliga fastigheter står beskrivna. Planbeskrivningen och illustrationer är också de till för att förklara detaljplanen. Under granskningstiden kommer tillfälle ges att återigen ta del av handlingarna.
2. Alla fastigheter inom området för Sydöstra Boo har eller planeras att få nya detaljplaner då kommunen avser ta över huvudmannskapet för vägarna. Att fastigheten nu tillhör detaljplanen för Mjölkudden beror på lämpliga entreprenadområden samt områdets förutsättningar bland annat dagvattenavrinning och utbyggnad av VA.
3. Angående gatukostnader: Platsen för hundrastgården behöver förses med tillfartsväg då det inom området markerat med E finns tillfart till VA-tunnel. Att på platsen iordningställa en hundrastgård utgör en procentuellt sett mycket liten kostnad. Så gäller även för lekplatsen. Höga naturvärden finns längs vattnet och området är ett värdefullt häckningsområde för fåglar. Detta gör att det är av vikt att hundar inte får springa lösa inom området markerat med NATUR. För att uppmuntra hundägare att inom allmän plats NATUR hålla sina hundar kopplade har därför platsen för hundrastgården märkt ut i planen. Vägarna som tidigare byggdes ut byggdes inte med fullgod standard vilket gör att de nu måste byggas om. Fördelningsområdet för gatukostnader kommer samordnas med detaljplanen för Galärvägen. Se vidare i *Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251*.
4. Rågångsvägen finns med i detaljprojektering inför granskning av detaljplanen.
5. Se ovan under rubrik *1.5 Förtätning och exploateringsområdet (Bo 1:355)*
6. Exploateringsområdets andelstal i gatukostnadsutredningen har setts över. Se vidare i *Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251*.
7. Alla fastigheter inom planområdet åläggs att anordna parkering inom den egna fastigheten.

Bo 1:56

1. Önskar möjlighet att stycka sin tomt.
2. Önskar möjlighet att utöver angiven bygg rätt ha möjlighet att behålla befintligt kulturhistoriskt värdefullt fritidshus. Det befintliga huset är mycket svårt att bygga till med hänsyn till dess enkla standard och arkitektur.

Planenhetens kommentar:

1. Avstyckning bedöms som olämpligt med hänsyn till att fastigheten ligger i anslutning till vattnet och kusten. Fastigheter i anslutning till kusten med motsvarande fastighetsstorlek tillåt inte avstyckas. Området värden består förutom den bebyggda miljön av den rika gröna strukturen. Fastighetens värde i anslutning till kusten gör det särskilt viktigt att på denna plats behålla den gröna strukturen för att områdets karaktär inte ska förvanskas.
2. Fastigheten ingår i ett stråk med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och berörs av *Riksintrasse Kust och skärgård*. Byggnaden har klassificerats som *särskilt värdefull* enligt den bebyggelsehistoriska inventeringen vilket innebär att byggnaden har så pass höga värden att det skulle motivera både förbud mot rivning och förvanskning enligt plan- och bygglagen. Bestämmelsen ”k” är därför motiverad på byggnaden på fastigheten. Bestämmelsen ”ke4” som ger rätt att behålla befintlig byggnad och utöver det tillåta huvudbyggnad är inte lämplig med hänsyn till den stora storleken på den befintliga huvudbyggnaden.

Bo 1:64

1. Vill att officialservitut för utfartsväg, vatten och avlopp över Bo 1:608 ska kvarstå. Rättigheten till utfart är inte beskriven i planförslaget. Vill ha kvar rätt att ta vatten ur brunn inom föreslagen tomt på Bo 1:608 för vilken ersättning erlades 1931.
2. Vill inte att grönområde inom Bo 1:608 längs Lotsvägen ianspråkats för bostadsbebyggelse. Kommunen bör beakta att området utgör en oas för ett rikt fågelliv, med över 40 arter, samt ett stort härbärge ”legor” för ett stort antal rådjur. Om området ska tillåtas att bebyggas så bör bebyggelse inte tillåtas över höjdkurva 21. Vill att det med (n) markerade området kvarstår som naturområde (allmän platsmark).

Planenhetens kommentar:

1. Tillfartsväg över Bo 1:608 säkerställs i granskningsförslaget genom bestämmelsen ”g” gemensamhetsanläggning. Däremot kommer en process att inledas för att ta bort servitut för VA och brunn då fastigheten anslutits till kommunalt VA.
2. Området markerat med ”n” innebär utökad marklovpåbudsplik för fällning av träd. Detta tillsammans med prickmark bedöms tillräckligt för att bevara naturmiljön på platsen.

Bo 1:67

1. Invänder mot att befintlig huvudbyggnad har åsatts bestämmelsen *ke4*. Tomtens topografi gör hus svårplacerade överlag varför man vill riva huset och uppföra en ny huvudbyggnad på samma plats.
2. Önskar därtill att komplementbyggnader tillåts vara 60 kvadratmeter stora och att Attefall/friggebod och liknande hus får byggas enligt gängse regler.
3. Önskar styckningsmöjlighet (synpunkt inkom 170816).

Planenhetens kommentar:

1. Kulturmiljö - Bestämmelsen *ke4* möjliggör att befintlig byggnad bibehålls på tomt och att en ny huvudbyggnad därtill får uppföras. Alternativt kan den befintliga huvudbyggnaden byggas till. Bestämmelsen ”ke4” ska ses som en bonus där man utöver byggrätten tillåter det befintliga huset. Fastighetens totala byggrätt blir därmed större med bestämmelsen ”ke4”. Om byggnaden rivs försvinner ”bonusbyggrätten” och samma bestämmelser gäller på fastigheten som inom det

övriga planområdet. Det finns således inget som hindrar att en ny huvudbyggnad uppföras på platsen för befintlig huvudbyggnad.

2. Komplementbyggnader – Attefallshus tillåts inte inom det område som är utpekad kulturmiljöområde enligt plankarta 2. Det utpekade kulturmiljöområdet finns redan utpekad i nu gällande områdesbestämmelser med tillhörande begränsningar. Istället tillåts komplementbyggnader om 60 kvadratmeter tillåts i granskningsförslaget på större fastigheter över 1200 kvadratmeter.
3. Fastigheten bedöms fortsatt inte vara lämplig att stycka. Detta med hänsyn till syftet med detaljplanen att bevara områdets karaktär och kulturmiljö. Fastigheten ligger på en sluttning ner mot Baggensfjärden och därför exponerad från Baggensfjärden. Vidare föreslås liknande större fastighetsstorlekar inom kvarteret.

Bo 1:68

1. Undrar på vilket sätt förtätningen är ”försiktig” i förhållande till rådande områdesbestämmelser och andra ”förnyelseområden”?
2. Motsätter sig förtätningsgraden och anser att flerbostadsområdet måste minskas med minst hälften.
3. I planförslaget säger man sig ha begränsat möjligheten till styckning för strandnära tomter med hänsyn till kulturmiljövärden, landskapsbilden och med hänsyn till upplevelsen från vattnet. Varför skall hänsyn till kultur- och miljövärden och till landskapsbilden bara gälla en mycket liten del av området och endast med hänsyn till hur området upplevs från vattnet. För de allra flesta är det upplevelsen från land, från vägarna, som är väsentlig.
4. Många av de byggnader som tas upp i bebyggelseinventeringen kommer att ha inget eller svagt skydd. Är skyddet tillräckligt för att uppfylla syfte och intention i planbeskrivningen?
5. Man vill bevara natur- och kulturmiljön men ger möjlighet att stycka många fastigheter vilket kommer att leda till omfattande ingrepp som negativt inverkar på natur och kulturmiljö. Hur går det ihop?
6. På vilket sätt säkerställer man en långsiktigt hållbar utveckling? Hur definierar kommunen i det här fallet ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv?
7. Kostnadstäckningen beror på att fastighetsägare betalar gatukostnadsersättning. Vill inte att standarden på vägarna höjs. Motsätter sig att gatukostnadsersättning tas ut vilket inte anses vara likabehandling av kommuninvånarna. Motsätter sig att de fastigheter som kan styckas behöver betala dubbla gatukostnader oavsett om de vill stycka eller inte.
8. Har man i planförslaget lyckats skydda de betydelsefulla kulturmiljöerna, var och hur ser jag det?
9. ”Skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer är en indikator vid uppföljningen av miljö kvalitetsmålet god bebyggd miljö”. Vad menas med detta? Hur har det beaktats och vad har det för betydelse för området i ett långsiktigt perspektiv?
10. Nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi och naturförutsättningar (för att minimera schakt- och fyllnadsarbete). Vad betyder *minimera* schakt- och fyllnadsarbete? Var går gränsen till vad man får och inte får göra? Vill ha mer precisa formuleringar som ger skydd mot omfattande markingrepp.

11. Tolkar jag det rätt att den utökade lovplikten endast skall gälla för så kallade Attefallshus?
12. Vill att den egna fastigheten, Bo 1:68 samt kringliggande 9 fastigheter skall kunna styckas. Ett alternativ till styckningsrätt vore att där fastigheterna överskrider 1200m² tillåta en största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader om högst 75 m² i stället för 40 m².

Planenhetens kommentar:

1. Begreppet försiktig förtätning kommer från *Program för sydöstra Boo* (2012) och där hänvisas till fastigheter om cirka 1200 kvadratmeter. I detaljplaneförslaget för Mjölkudden – Gustavsviks gård har en avvägning gjorts mellan enskilda och allmänna intressen. Eftersom det inom området för detaljplanen finns värdefulla natur- och kulturmiljöer undviks styckning inom det område som vänder sig ut mot vattnet och inom det område som pekats ut som kulturhistoriskt värdefullt. Få tomter tillåts vara mindre än 1200 kvadratmeter och dessa ligger framförallt i anslutning till förskolan i söder eller till den planerade busshållplatsen i norr. Bedömningar har också gjorts utifrån om fastigheten kan anses lämpliga att stycka med hänsyn till natur- och kulturvärden, topologi, geoteknik och placering samt kringliggande fastigheter.
2. Planenheten noterar synpunkterna. Exploateringsgraden inom exploateringsområdet har i granskningshandlingen minskats och bestämmelser för hur exploateringen kan uppföras har preciserats.
3. Området längs vattnet berörs av riksintresse för kust och skärgård. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet” och området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Därav bedömer kommunen och Länsstyrelsen att utblickarna från vattnet och hur de påverkas är viktigt för en större allmänhet. Att natur- och kulturmiljön skyddas är också en kvalité vid utblick från vägarna och för de boende i området. Kulturmiljöområdet omfattar ett större område och baseras på nu gällande detaljplan/områdesbestämmelser. Planenheten instämmer i att upplevelsen från vägarna inom området också är viktig.
4. De bestämmelser som finns inom dagens lagstiftning används för att skydda den särskilt värdefulla bebyggelsen. Avstyckningar inom zonen som har pekats ut som kulturhistoriskt särskilt värdefullt undviks för att bevara naturvärden på större fastigheter. Bebyggelsen skyddas genom planbestämmelser (rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser) och utökat bygglov för bygglovsbefriade åtgärder. Vidare upplyser och informerar planen berörda fastighetsägare om bebyggelsens värden.
5. Naturmiljön skyddas genom ”n” (marklov för trädfällning) samt genom bestämmelser om PARK och NATUR där höga naturvärden finns. Kulturmiljön skyddas genom särskilda varsamhetsbestämmelser där höga kulturvärden finns. Inom det som är ett utpekat kulturmiljöområde undviks styckningar. Området kommer att utvecklas mot att innehålla fler permanentbostäder. I linje med Nacka kommuns översiktsplan och Planprogrammet för Sydöstra Boo att området ska förtätas och anpassas för permanentboende.
6. Se *Program för Sydöstra Boo* (2012) samt den till planen tillhörande Planbeskrivningen. Arbetet med en detaljplan sker utifrån plan- och bygglagen vari en god bebyggd miljö ska säkras och hushållning med resurser ska tillgodoses.

7. Kostnader för gatan fördelas mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med framtagna gatukostnadsutredning. En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator med mera samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde som överstiger kostnaderna. Rätten att ta ut gatukostnadsersättning regleras i plan- och bygglagen (2010:900) kap. 6 och är den modell Nacka tillämpar. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251. Om man inte önskar ha möjlighet att stycka sin fastighet för att undvika de dubbla gatukostnaderna ombeds man inkomma med den informationen under granskningstiden.
8. Se Bebyggelseinventering Mjölkudden- Gustavsviks gård (2016) som utgör underlag för detaljplanen. Se vidare Plankartan blad 1 under rubriken Planbestämmelser och underrubriken Placering, utformning och utförande samt plankarta blad 2. Vidare beskrivs detta i planbeskrivningen.
9. Miljömålet God bebyggd miljö går att läsa mer om på Boverkets hemsida eller under på www.miljomal.se. Genom planbestämmelser såsom exempelvis rivningsförbud kan kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas genom att byggnaden därmed inte får rivas. Ett rivningsförbud för en kulturhistoriskt värdefull byggnad är en indikator vid uppföljning av hur väl kommunen uppfyller miljömålet God bebyggd miljö. Den byggda kulturmiljön berättar om vår historia varför det är viktigt att säkra att den finns kvar för dagens invånare och kommande generationer.
10. Det är en bedömningsfråga som avgörs i bygglovett sett till fastighetens och platsens topografi och förutsättningar.
11. Den utökade bygglovsplikten gäller inom det utpekade kulturmiljöområdet för sådana åtgärder som annars är bygglovsbefriade enligt PBL (2010:900) 9 kap. 4 § däribland Attefallshus.
12. Byggrätten för komplementbyggnader utökas i granskningsförslaget för fastigheter över 1200 kvadratmeter till 60 kvadratmeter. Fastigheten bedöms dock fortsatt inte vara lämplig att stycka av då den ingår i det utpekade kulturmiljöområdet och då fastighetsstorlekarna inom kvarteret föreslås vara större.

Bo 1:69

1. Vill att officialservitut för utfartsväg, vatten och avlopp över Bo 1:608 ska kvarligga. Rättigheten till utfart är inte beskriven i planförslaget. Vill ha kvar rätt att ta vatten ur brunn inom föreslagen tomt på Bo 1:608.
2. Vill inte att grönområde inom Bo 1:608 längs Lotsvägen ianspråkats för bostadsbebyggelse. Kommunen bör beakta att området utgör en oas för ett rikt fågelliv, med över 40 arter, samt ett stort härbärge ”legor” för ett stort antal rådjur. Om området ska tillåtas att bebyggas så bör bebyggelse inte tillåtas över höjdkurva 21. Vill att det med (n) markerade området kvarstår som naturområde (allmän platsmark).
3. Önskar möjlighet att stycka tomten.

Planenhetens kommentar:

1. Servitutet för väg över Bo 1:608 bekräftas i planförslaget genom bestämmelse ”g” gemensamhetsanläggning. En process för att häva officialservitut för vatten, avlopp och brunn på Bo 1:608 kommer att inledas då fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

2. Värdefull natur har markerats med prickmark (bebyggelseförbud) och med ”n” vilket innebär utökad marklovplikt för fällning av större träd (se planbeskrivning och plankarta). Vid en syn på plats av plankontoret våren 2018 kunde konstateras att området är ianspråktaget olovligt för mindre bodar och parkering. Inga högre naturvärden finns här. Området föreslås fortsatt vara kvartersmark.
3. Fastigheten föreslås inte kunna styckas av då den ingår i det utpekade kulturmiljöområdet och ingår i ett kvarter där större fastighetsstorlekar föreslås.

Bo 1:73

1. Anser att föreslagna ombyggnationer av vägarna bör projekteras om så att inget intrång behöver göras inom fastigheten. Anser släntintrång onödiga. Befintliga anläggningar inom fastigheten skall lämnas opåverkade. Vill att befintliga träd samt syren och granhäck inom fastigheten ska bevaras. Anser att ek och tall inom vägområdet längs Lotsvägen ska bevaras.
2. Tomtens östra infart är felritad.
3. Saknar redovisning av föreslagen anslutningspunkt för VA.

Planenhetens kommentar:

1. Vägprojekteringen har tagits fram med målet att vägarna ska göras så smala som möjligt för att i störta möjliga mån undvika släntintrång och hålla gatukostnaderna nere. På fastigheten görs vissa mindre släntintrång då vägsektionen här är smal. Kommunen är mån om att inom vägområdet bevara så många av de gamla träden som möjligt för att värna områdets karaktär. I vissa fall kommer dock träd att behöva tas ned för att höja säkerheten och standarden på vägarna, där vägområdet tillåter kan träd bevaras. Synpunkten om träden längs Lotsvägen samt längs fastighet Bo 1:73 noteras och beaktas under detaljprojektering och utbyggnad.
2. En anslutande väg föreslås i projekteringen från Boo Kapellväg. Om den är felritad ombeds fastighetsägaren inkomma med en korrekt ritning över var de önskas.
3. Vad gäller VA-anslutningen är det inget som regleras i detaljplanen. Kommunen kommer att kontakta alla fastighetsägare inom området innan utbyggnad av VA. I brevet föreslår kommunen ett lämpligt läge för anslutningspunkt som fastighetsägaren ges möjlighet att yttra sig om. Kommunen försöker sedan anpassa anslutningspunkten till fastighetsägarens önskemål, i den mån det är möjligt.

Bo 1:75

1. Yrkar att föreslagen skyddsbestämmelse ke4 för befintlig byggnad tas bort.
2. Anser att föreslagen n-bestämmelse längs tomtgräns ska utgå för att kunna anordna infart.

Planenhetens kommentar:

1. Kulturmiljö - Bestämmelsen ke4 möjliggör att befintlig byggnad bibehålls på tomten och att en ny huvudbyggnad därtill får uppföras. Alternativet kan den befintliga huvudbyggnaden byggas till. Bestämmelsen ”ke4” ska ses som en bonus där man utöver byggrätten tillåter det befintliga huset. Fastighetens totala byggrätt blir därmed större med bestämmelsen ”ke4”, då byggnaden får stå kvar. Om byggnaden rivs försvinner ”bonusbyggrätten” och samma bestämmelser gäller på fastigheten som inom det övriga planområdet.

2. Endast en ek intill vägmarksområde har belagts med ”n”. Infart går att lösa samtidigt som eken behålls som landskapsbildande element.

Bo 1:76

1. Önskar möjlighet att stycka fastigheten i tre delar enligt tidigare inskickat bebyggelseförslag med parhus i 1½ plan med cirka 160 kvadratmeter BYA.
2. Önskar därtill möjlighet att bibehålla på tomten befintligt hus som komplementbyggnad.

Planenhetens kommentar:

1. Fastigheten ingår inte i ett i *Planprogram för Sydöstra Boo* (2012) utpekat exploateringsområde. Därmed kommer samma bestämmelser att gälla på fastigheten som i övriga delar av planområdet. Fastigheten är idag cirka 2970 kvadratmeter och föreslås ges möjlighet att stycka i två med en byggrätt om cirka 160 kvadratmeter BYA per fastighet. Särskilda skäl för att här tillämpa en högre exploateringsgrad saknas.
2. En generell byggrätt tillämpas inom området med högst en huvudbyggnad per fastighet.

Bo 1:77

1. Anser att bestämmelsen ke4 inom Bo 1:75 ska tas bort. Tycker byggnaden är ovälkommande. Ingen borde tvingas att behålla befintliga hus inom sina fastigheter.
2. Önskar möjlighet att stycka sin fastighet. Förslag på minsta tomtstorlek 1200 kvadratmeter.
3. Anser att strandskyddet upphävdes i samband med bygglov.
4. Emotsätter sig att stödmurar för kommande ombyggnation av vägar utförs med prefabricerade betongelement. Stödmurar bör bekläs med sten, puts eller jord för att bättre passa in i miljön. Särskilt längs Lotsvägen och Baggensvägen.
5. Gång- och cykelväg Lotsvägen-Baggensvägen – vill att gång- och cykelvägen planläggs som gång- och cykelväg och inte som lokalgata.
6. Ombyggnation av Lotsvägen – hänsyn måste tas till infarten till Bo 1:77 vid höjdanpassning av Lotsvägen.
7. Gatukostnadsutredningen – anser att de ska klassificeras som permanentbostad i utredningen.
8. Positiva till att ingen begränsning av taklutningar har införts.
9. Vägbeläggning – önskar oljegrus eller asfaltgrus istället för asfalt som beläggningmaterial för att bättre bevara skärgårdskänslan.
10. Önskar vägbelysning som planbestämmelse.
11. Vägbredder – önskar att gatubredder inte anges i detaljplanen. Lokala anpassningar måste kunna göras vid utbyggnad. Önskar att Lotsvägen ges bredden 3,5 m i slingan som går från Boo Kapellväg-Baggensvägen.
12. Önskar övergångsställe över Jungmansvägen vid korsningen med Boo Kapellväg. (Dpl Galärvägen)

Planenhetens kommentar:

1. Bestämmelsen ”ke4” ska ses som en bonus där man utöver byggrätten tillåter det befintliga huset. Bestämmelsen är inte tvingande och om byggnaden rivs gäller samma bestämmelser på fastigheten som inom det övriga planområdet.
2. Fastigheten föreslås inte kunna styckas av då den ingår i det utpekade kulturmiljöområdet och fastigheten ingår i ett kvarter där alla fastighetsstorlekar föreslås vara större. Vidare ligger fastigheten i direkt anslutning till kulturmiljön kring Boo Gård.
3. Strandskyddet föreslås upphävas för marken inom fastigheten.
4. Noteras och antecknas till genomförandet.
5. Noteras och uppdateras till granskningsförslaget.
6. Planenheten noterar synpunkterna. Vid projektering tas hänsyn till fastigheternas infarter och befintliga höjder.
7. Synpunkter angående gatukostnader behandlas i gatukostnadsutredningen. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.
8. Planenheten noterar synpunkterna.
9. I projekteringen föreslås vägarna att få ett toppskikt av asfalt för att minska slitaget och skapa en sammanhängande enhetlig gestaltning av gatunätet.
10. Vägbelysning är inget som regleras i detaljplaneförslaget. Dock projekteras för ”ateljélyktan” som också återfinns i områden av liknande karaktär i Nacka. Se planbeskrivningen för ytterligare information.
11. Lokala anpassningar görs med hänsyn till de olika typer av vägar som finns inom området. Bredden på körbanan regleras inte i detaljplanen – däremot regleras vägområdet med bestämmelsen LOKALGATA i plankartan eftersom det behöver säkerställas att tillräckligt med mark är tillgänglig för utbyggnaden av gatorna. Om mer detaljerad beskrivning önskas hänvisas till vägprojekteringen.
12. Planenheten noterar synpunkterna. Frågan hanteras inte inom ramen för detta projekt.

Bo 1:79 önskar stycka fastigheten. Anser att delar av allmanningen inom Bo 1:608 som föreslås bebyggas kan regleras till intilliggande fastigheter för att möjliggöra nya tomter i samverkan med dessa istället. Så kan delar av allmanningen bevaras och den gamla vattenpumpen bibehållas.

Planenhetens kommentar. Fastigheten föreslås inte vara möjlig att styckas av då den ingår i det utpekade kulturmiljöområdet och fastigheten ingår i ett kvarter där fastighetsstorlekarna föreslås vara större. Fastigheten är redan idag en utav de mindre inom kvarteret. Den gamla pumpen inom Bo1:608 kommer att utgå då området förses med kommunalt vatten via ledning.

Bo 1:80

1. Vill inte att Baggensvägen från Boo Kyrkväg till Boovägen asfalteras då det förstör charmen med fiskeläget vid vattnet. Vill att belysningen på samma sträcka anpassas för att bevara utsikten över vattnet när det är mörkt.
2. Önskar möjlighet att bygga garage/carport längs med fastighetsgräns mot Baggensvägen med hänsyn till tomtens topografi och infart till fastigheten.
3. Önskar anpassning av prickmark inom tomtens högre belägna del. (illustration bifogad).

Planenhetens kommentar:

1. Planenheten noterar synpunkterna. Toppskikt med asfalt föreslås för att underlätta en kostnadseffektiv drift men vägen föreslås inte breddas för att behålla vägens karaktär. Belysningen som föreslås i projekteringen kallas ”Ateljélyktan” och återfinns inom andra områden av samma karaktär.
2. Prickmarken justeras.
3. Prickmarken justeras något. Fastigheten är kraftigt kuperad och sprängning ska generellt minimeras inom området varför byggrätten bör placeras varsamt.

Bo 1:81 är intresserad av att förvärva del av kommunens fastighet Bo 1:608 som gränsar mot den egna fastigheten för att möjliggöra styckning av tomten.

Planenhetens kommentar. Bo 1:608 föreslås bli en egen fastighet om 2000 kvadratmeter. Tomten föreslås inte vara möjlig att styckas av.

Bo 1:213 har enbart synpunkt på gatukostnadsutredning och tidpunkt för erläggande av kostnader för styckningsrätt.

Planenhetens kommentar. Kommunen följer plan – och bygglagens (2010:900) gällande regler för fördelning och uttag av gatukostnader. Fastigheten har i enlighet med angränsande fastigheter bedömts möjlig att stycka. Om fastighetsägaren inte önskar denna möjlighet bör detta meddelas kommunen omgående. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.

Bo 1:247

1. Anser att förstärkningsgraden är för hög i planförslaget som helhet.
2. Positiva till utbyggnad av vatten och avlopp i området.
3. Emotsätter sig tätbebyggelse inom Bo 1:52 eftersom fastigheten inte tidigare markerats som tätbebyggd. Föreslår att tomten styckas i ett par stora tomter med skydd för specifika träd.
4. Exploateringsgraden är för massiv inom det föreslagna exploateringsområdet och förändrar områdets karaktär. Vyn från Baggensfjärden kommer att påverkas. Påverkar Riksintresset och den kulturhistoriskt värdefulla miljön negativt. Exploateringen bör minskas. Föreslår att ett mindre antal låga radhus längs Galärvägens förlängning inom Bo 1:355 passar bättre in i områdets karaktär. Anser att planförslaget avseende exploateringen inom Bo 1:356 bör kompletteras med bestämmelser om:
 - Bebyggelsens höjd
 - Bebyggelsens placering, avstånd till tomtgräns
 - Utformning, material och färgsättning
 - In- och utfarter
 - Hur parkering för de 50 lägenheterna ska lösas
 - Hur dagvatten hanteras och hur nedanförliggande tomter kommer att påverkas
 - Bevarande av träd/vegetation

Anser att planförslaget ska kompletteras med

- Ett juridiskt bindande gestaltningsprogram

- Vyer som visar exploateringen från olika vinklar från Baggensfjärden för att kunna bedöma inverkan på riksintresset, samt vyer från Baggensvägen olika håll samt från Drabantvägen
 - Bebyggelsens höjd bör regleras med väl studerade totalhöjder i meter ovan nollplanet. Totalhöjden bör variera i området med hänsyn till den sluttande terrängen ner mot Baggensfjärden och hållas låg.
 - Redovisning av hur parkering ska ske, var infarter till området planeras och var vägar inom området kommer gå.
 - Bestämmelse om största andel av tomtytan som får hårdgöras.
 - Bestämmelser om att träd inte får fällas, helst i form av sammanhängande n-områden utmed angränsande tomter och vägar för att bilda en skyddszon mot den nya bebyggelsen.
5. Anser att gränsen för det kulturhistoriskt särskilt värdefulla området i planförslaget bör minskas så att det stämmer med kulturmiljöprogrammets.
 6. Önskar att utökade lovplikten för Attefallshus och friggebodar tas bort.
 7. Önskar att styckningsmöjligheterna inom Bo 1:8-Bo1:11 tas bort eller att byggrätten inom de avstyckningsbara delarna begränsas till envåningsbyggnader för att minska synligheten från vattnet.
 8. Motsätter sig att Bo 1:381 blir möjlig att avstycka. Vill bevara den lummiga karaktären på platsen. Vill inte heller ha skaftväg mot sin tomtgräns.
 9. Önskar begränsning av totalhöjden för bebyggelse inom Bo 1:98 och 1:246 för att inte sjöutsikten ska begränsas från den egna fastigheten. Totalhöjden bör sättas till motsvarande befintlig takhöjd inom 1:98.
 10. Synpunkt på minsta avstånd till tomtgräns. Bör vara 6 m inom de kulturhistoriskt värdefulla och 4,5 m i övriga delar. Komplementbyggnad bör placeras minst 2 m från tomtgräns om inte grannen medger en närmare placering.
 11. Vill inte ha en etableringsyta inom Bo 1:52. Placeras bättre på ängen intill tennisbanorna eller i den planerade förlängningen av Galärvägen och tänkta hundrastgården.
 12. Vill ha vibrationsmätare uppsatt på egna huset när entreprenaderna genomförs på grund av grundläggning på lera.
 13. Minska vägbredden för Baggensvägen till 3,5 m för att hålla nere hastigheterna. Vägkyl önskas utanför egna fastigheten för att sänka hastigheten och minska vibrationer av trafik.
 14. Bygg gata mellan Lotsvägen och Galärvägen för ökad framkomlighet i området.
 15. Lindar inom fastigheten önskas skyddade vid vägombbyggnaden.
 16. Synpunkt på k- och f-bestämmelser. Högsta totalhöjd bör sättas.
 17. Genomförandetid bör vara 15 år.
 18. Brygga och sjöbod – vill ha kvar brygga och sjöbod, alternativt att kommunen bygger ny gemensamhetsbrygga för de närboende.
 19. Om exploateringen inom 1:52 och 1:356 ska genomföras önskar de också stycka sin tomt.

Planenhetens kommentar:

1. Planenheten noterar synpunkterna. I Nacka kommuns översiktsplan anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus men också grupphus i området Sydöstra Boo. ”Enligt gällande och kommande detaljplaner beräknas området kunna bebyggas med ytterligare 400-500 bostäder, i huvudsak i form av friliggande småhus

men även som gruppbyggda småhus eller mindre flerbostadshus på befintliga fritidshustomter.” (Hållbar framtid i Nacka, översiktsplan för Nacka kommun, 2012, s. 70). För att bevara karaktären i området samtidigt som viss förtätning tillåts har en kulturmiljöinventering gjorts. Planförslaget reglerar också den kulturhistorisk värdefulla bebyggelsen. Områden med bestämmelsen ”n” höjer också lovplikten för trädfällning inom vissa utpekade områden.

2. Planenheten noterar synpunkterna.
3. Exploateringsområdet har setts över och reglerats tydligare. Exploateringsområdet har också minskats. För fastigheten Bo 1:356 föreslås tomter för friliggande bostäder likt övriga planförslaget.
4. Bestämmelser kring gestaltning för exploateringsområdet har specificerats i granskningsförslaget. Parhus och kedjehus i enheter om tre föreslås längs Drabantvägen i granskningsförslaget. Exploateringsgraden har också minskats för att skapa siktlinjer mot grönskan och för att kunna anpassa bebyggelsen till befintlig topografi. Länsstyrelsen bevakar frågan kring om den tillkommande bebyggelsen påverkar riksintresset negativt och har yttrat sig bland annat kring att exploateringsgraden bör specificeras vilket gjorts i granskningsförslaget. Parkering kommer att lösas inom fastigheten och föreslås placeras under byggnaderna. Ett område på fastigheten med utökad lovplikt för marklov för trädfällning har pekats ut och maximalt 50 % av fastighetens yta får hårdgöras. Se vidare under rubrik *1.5 Förtätning och exploateringsområdet (Bo 1:355)*
5. Kulturmiljöprogrammets avgränsning är översiktligt gjord och då området inventerats noggrannare bedömdes att en ny avgränsning behövde tas fram. Denna avgränsning baseras på det utpekade kulturmiljöområdet i nu gällande områdesbestämmelser. Inom detta område gäller att vissa ”bygglovbefriade åtgärder” inte får vidtas (se vidare i planbeskrivningen). Byggrätten för komplementbyggnader har däremot utökats till 60 kvadratmeter på fastigheter större än 1200 kvadratmeter och friggebodar får uppföras.
6. Inom område som utpekats som särskilt värdefull kulturmiljö föreslås utökad bygglovspflicht för fortsatt gälla.
7. De delar av fastigheterna Bo 1:8-Bo1:11 som ligger i anslutning till vattnet föreslås fortsatt vara större det vill säga mellan 2000 till 3000 kvadratmeter. Vad gäller de delar som föreslås styckas ligger de över 12-meterskurvan för att minska inverkan på den visuella upplevelsen från vattnet. Bo 1:8 – Bo 1:11 föreslås fortsatt vara möjliga att stycka och har bedömts lämpliga att omfattas av den generella byggrätten.
8. Mellan fastigheterna Bo 1:247 och Bo 1:381, i förläggningen av Ankarvägen, ligger kommunal mark. Här planeras ett dike och marken föreslås i detaljplanen regleras med NATUR varför skaftväg inte föreslås anläggas intill Bo 1:247. Bo 1:381 bedöms fortsatt lämplig att stycka, dock i två nya fastigheter istället för tre.
9. Bo 1:98 och Bo 1:246 föreslås ha samma generella bestämmelse som övriga fastigheter i granskningshandlingen. Fastigheten 1:247 ligger högre och utsikten bedöms därför inte begränsas på ett sätt som föranleder att byggrätten för nedanför liggande bör begränsas.
10. Minsta avstånd från fastighetsgräns har angetts i granskningsförslaget om 4,5 m och 6 m från allmän plats. Vad gäller komplementbyggnader har avstånd från tomtgräns inte reglerats i plankartan.

11. Behovet av etableringsytor är stort inom området och de ytor som finns tillgängliga kommer att behöva användas. Detta för att på ett tids- och kostnadseffektivt sätt kunna bygga ut VA och gator i området.
12. Innan genomförande av entreprenadarbeten för anläggande av kommunalt VA och standardhöjning av gator påbörjas kommer en riskanalys för sprängningsarbeten och vibrationer att göras. De hus som är belägna inom områden där risk för sättningar bedöms uppstå kommer att besiktigas och vibrationsmätare kommer att sättas upp för att kontrollera att inte sprängningsarbeten orsakar skador på befintliga byggnader.
13. Baggensvägen projekteras för att bilar ska kunna mötas samt för att sopbilar och utryckningsfordon ska kunna använda vägen. Körbanans bredd projekteras att bli 5,5 m bred. Hastigheterna bedöms vara låga inom området med tanke på vägnars smala bredd, den kuperade terrängen och den slingrande karaktär, vilket gör sikten begränsad.
14. Planenheten noterar synpunkterna. En möjlig koppling mellan Galärvägen och Lotsvägen ligger utanför planområdet.
15. Om släntintrång behöver göras på fastigheten har detta markerats med "z" i plankartan, inom detta område kan träd och buskar behöva tas ned. De träd som står inom vägområdet, det område som markerats "LOKALGATA" i plankartan, kan komma att behöva tas ned. Kommunen uppmanar till fortsatt dialog mellan kommunen och fastighetsägaren vid utbyggnad.
16. En översyn av bestämmelserna för fastigheter med särskilt värdefulla byggnader har gjorts till granskningshandlingen.
17. Genomförandetiden ändras till 15 år.
18. Planförslaget tar avstamp i rekommendationerna i *Kustprogram* för Nacka (2011). Där anges att bryggor och båtplatser bör samlas och anordnas så att stränderna fortsätter att vara tillgängliga för allmänheten. Därför har planenheten i samband med samrådet för detaljplanen, som hölls år 2016, ombett boende och verksamma inom området inkomma med giltiga servitut. För de bryggor som saknar giltiga servitut då detaljplanen vinner laga kraft kommer en process inledas att ta bort dessa bryggor. Fastighetsägaren uppmanas därför att inkomma med giltigt servitut på bryggan omgående.
19. Exploateringen inom Bo 1:355 föreslås i även granskningsförslaget. Bo 1:247 föreslås inte vara möjlig att stycka då fastigheten bedöms vara för liten. Inom kvarteret (Bo 1:247, Bo 1:246, Bo 1:986 och Bo 1:98) föreslås inga fastigheter vara möjliga att stycka.

Bo 1:250 och Bo 1:251

1. Önskar föreslagen möjlighet att stycka fastigheterna.
2. Anser att kommunen ska göra strandpromenaden som den var tänkt från början d.v.s. utmed Baggensfjärden med vattenkontakt hela vägen. Planförslaget säkrar inte allmänhetens tillgång till strandområdena.
3. Undrar "Var är utvecklingen av den blå strukturen som det också talas om och som ska vara det övergripande syftet i planen?"

Planenhetens kommentar:

1. Planenheten noterar synpunkterna. Fastigheterna föreslås fortsatt vara möjliga att stycka.

2. Ambitionen är att strandpromenaden ska sträcka sig ända till Grundet med vattenkontakt på de sträckor där det är möjligt. Privata fastigheter finns dock längs vägen vilka sträcker sig ändra ner till, och i vissa fall ut i, vattnet. På dessa platser får man ta sig fram via lokalgatorna.
3. Planförslaget tar avstamp i de ambitioner som anges i *Kustprogram för Nacka* (antagen 2011). Detta innebär att vissa privata bryggor som saknar servitut inte bekräftas, viss utökning av båtklubben möjliggörs och badplatser och strandpromenader rustas upp och byggs ut.

Bo 1:252

1. Påpekar att Lotsvägen inte är skyltad med ”varning för lekande barn” -skylt.
2. Lotsvägen behöver fartgupp då bilar som lämnar och hämtar på förskolan ibland kör för fort.
3. Gatukostnader och VA-taxan är för hög, undrar om kommunen kommer tvinga äldre att flytta?

Planenhetens kommentar:

1. Skyltning regleras inte i detaljplanen. Noteras att Lotsvägen bör skyltas med varning för lekande barn.
2. Frågan regleras inte i detaljplanen. Synpunkten att fartgupp önskas på Lotsvägen noteras.
3. Kostnader för gatan fördelas mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med framtagna gatukostnadsutredning. En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator med mera samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Rätten att ta ut gatukostnadsersättning regleras i plan- och bygglagen (2010:900) kap. 6 och är den modell Nacka tillämpar. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.

Bo 1:254 önskar stycka av sin fastighet. Föreslår skaftväg över egna tomten eller via Bo 1:510 genom servitut.

Planenhetens kommentar. Med hänsyn till fastighetens storlek bedöms fastigheten vara för liten att stycka av. Fastigheterna som vänder sig ut mot Baggensfjärden inom kvarteret bedöms inte vara lämpliga att stycka. Fastigheten ligger vidare i ett område med höga naturvärden.

Bo 1:298

1. Emotsätter sig förslaget att dra tillfartsväg till Bo 1:1066 över egna fastigheten. VA-ledningar ok om det behövs. Bättre att lägga tillfart till 1:1066 över 1:353 eller 1:697.
2. Positiva till möjligheten att stycka tomterna men vill ha kvar skogskaraktären, vilket minskas med en tillfartsväg mellan de två tänkta tomterna.

Planenhetens kommentar:

1. Området för tillfartsväg tas bort i granskningshandlingen.
2. Planenheten noterar synpunkterna.

Bo 1:381 motsätter sig att den nordöstra delen av fastigheten klassificeras som ”yta med höga naturvärden som bevaras enligt detaljplanen”. I övrigt är vi positiva till planförslaget.

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras och området markerat med bebyggelseförbud utgår. Notera att fastigheten föreslås att styckas i två i granskningsförslaget.

Bo 1:509

1. Motsätter sig planbestämmelsen ”k” på fastigheten, som det saknas saklig grund för. Huset är i dåligt, inte ursprungligt skick, går inte att använda som bostad och står på den enda plats på tomten där det är rimligt att uppföra ett hus, vilket gör att bestämmelsen e4 är helt ointressant.
2. Fastigheten ska behållas intakt.

Planenhetens kommentar:

1. Kulturmiljö - Byggnaden på fastigheten har märkts med ”ke4”. Bestämmelsen ke4 möjliggör att befintlig byggnad bibehålls på tomten och att en ny huvudbyggnad därtill får uppföras. Bestämmelsen ”ke4” ska ses som en bonus där man utöver byggrätten tillåter det befintliga huset. Fastighetens totala byggrätt blir därmed större med bestämmelsen ”ke4”, då byggnaden tillåts utöver befintlig byggrätt. Om byggnaden rivs försvinner ”bonusbyggrätten” och samma bestämmelser gäller på fastigheten som inom det övriga planområdet. Den befintliga byggnaden kan alltså rivas och en ny byggnad kan uppföras här, trots bestämmelsen ”ke4”.
2. Möjligheten att stycka fastigheten tas bort.

Bo 1:510 har önskemål om hur styckningen ska göras. Vill kunna stycka av 1100 m², vill inte avyttra skaftvägen ned mot Lotsvägen.

Planenhetens kommentar. Anpassning av planbestämmelser görs så att avstyckning kan ske enligt önskemål. Minsta fastighetsstorlek föreslås dock till 1200 kvadratmeter.

Bo 1:512 anser att det kommer bli en utmaning för hela området att hålla nere hastigheten på de nya vägarna. Boo kapellväg är lite av en infart till området så som det är idag. Exempelvis Drabantvägen är mycket mer lämpad för genomfartstrafik.

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras och behandlas under projektering och utbyggnad.

Bo 1:514, Bo 1:515, Bo 1:516 och Bo 1:661 önskar inte en fortsättning av Galärvägen till Drabantvägen. Kan acceptera att det blir en gångväg. Föreslår att gångbanan på Galärvägen anläggs på norra sidan. Breddningen borde ske på den södra delen av vägen.

Planenhetens kommentar. För att förbättra framkomlighet på vägarna kommer vägarna här att bindas samman med en körbar sträcka i enlighet med Detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo. Galärvägens förlängning behöver vara körbar för att skapa tillfarter till nya fastigheter. Gångbanan längs Galärvägen planeras förläggas på norra sidan. Breddningen kommer att ske inom vad som i detaljplanen är betecknat som ”LOKALGATA” och en mer detaljerad redovisning finns i förprojekteringen av vägar.

Bo 1:516 önskar inte suterränghus enligt planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna. Att uppföra suterränghus föreslås fortsatt att vara möjligt.

Bo 1:662 och Bo 1:663

1. Motsätter sig förslaget till ny detaljplan. Exploateringen förändrar områdets karaktär utan att ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Planen innebär 60% ökning av antal fastigheter och det kan inte ses som en försiktig förtätning.
2. Planen saknar information om planens konsekvenser.
3. Fastigheten Bo 1:52 bör inte inkluderas i tätbebyggt område. Den fanns inte med i tidigare planarbete. Förtätningen på exploateringsstomten är för massiv och förändrar områdets karaktär. Det ligger högt och är väl synligt från vattnet. Det gör att vyn från Baggensfjärden kommer att påverkas vilket påverkar riksintresset negativt. Exploateringen borde minskas. Bo 1:52 bör förbli en naturtomt för en- och tvåbostadshus, då den ligger invid Baggensvägen och därmed är viktig för upplevelsen om området.
4. Förstår inte hur parkeringsfrågan ska lösas, marken är kuperad. Det är långt till allmän kommunikation och de boende kommer att bli bilberoende vilket kommer leda till en markant ökning av trafiken i området.
5. Ett mindre antal låga radhus längs den nya sträckningen av Galärvägen /övre delen av Bo 1:355 skulle passa bättre in i områdets karaktär.
6. Hur exploateringsområdet kommer att påverka landskapsbilden, områdets karaktär och oss närboende går inte att ta ställning till, då planförslaget inte uppfyller grundläggande krav på reglering av byggrätten. Det är därför svårt att ta ställning till förslaget. Det finns inte heller något hinder mot att fälla alla träd.
7. Anser att gränsen för det kulturhistoriskt särskilt värdefulla området i planförslaget bör minskas så att det stämmer med kulturmiljöprogrammets avgränsning. En konsekvens av att så stora delar av planområdet pekas ut som kulturhistoriskt särskilt värdefullt är samtidigt att rätten för fastighetsägare att utnyttja möjligheterna att bygga attefallshus och attefallstillbyggnader tas bort helt.
8. Förändringar i området innebär en så stor omvandling av området att det inte kommer att finnas några sammanhängande kulturhistoriska värden kvar.
9. Förslaget på avstyckningar för Bo 1:11 om 1000 kvadratmeter anses för litet. En större tomtareal skulle innebära att områdets karaktär bevaras.
10. Motsätter sig att Bo 1:381 styckas i tre nya fastigheter.
11. Efterfrågar en bestämmelse om avstånd till tomtgräns.
12. Fastighetsägaren vill inte ha etableringsytor på Bo 1:52 eller Bo 1:355 då det kommer betyda betydande olägenhet. Föreslås flyttas till där Galärvägen ska gå samt till marken för den planerade hundrastgården.
13. Vägbredden på Baggensvägen önskas bibehållas utan trottoar. Föreslår en förbindelse mellan Galärvägen och Lotsvägen.
14. Förlängningen av Galärvägen mot Drabantvägen anses för skarp. Konsekvensutredning krävs.
15. Föreslår att vägarna byggs ut som "EU-väg" så som Orsa kommun gjort.

16. Inga bestämmelser finns i planen om utformning av bebyggelsen, inte ens inom den del som sägs vara kulturhistoriskt särskilt värdefull. Färg, material och takform borde regleras.
17. Undrar varför genomförandetiden är så kort som 5 år.
18. Motsätter sig hur samrådet genomfördes. Kort varsel till mötet. Ingen samlad information på mötet. Information om exploateringstomten fick hämtas från exploatörens hemsida.
19. Efterfrågar en trädinventering. Ny exploatering sker i skyddsvärd ädelskog.
20. Förtätningen nämns inte i Nackas översiktsplan.
21. Planförslaget anger att LOD och diken ska ta hand om dagvatten. Hur kommer det att fungera på den kraftigt sluttande fastigheten?
22. Tillrättalagda lekplatser och hundrastgård behövs ej.
23. Utformningen av nya belysningsstolpar är viktig.

Planenhetens kommentar:

1. Planområdet är stort och omfattar totalt cirka 170 fastigheter. Inom området finns vissa platser som passar bättre att förtäta. Andra områden med värdefull natur eller inom det utpekade området med särskilt värdefull kulturmiljö lämpar sig mindre väl för att stycka. Här tilläts inte fastigheter att styckas i lika hög utsträckning. Exploateringsgraden har totalt sett minskat något i granskningsförslaget.
2. I Planbeskrivningen under rubriken ”Konsekvenser av planen” beskrivs konsekvenser av detaljplanens genomförande. Konsekvensbeskrivningen har utökats och kompletterats.
3. Förtätningsområdet är utpekade i planprogrammet för Sydöstra Boo. Området för exploateringen är i planprogrammet generellt redovisat och har justerats under detaljplanarbetet. Exploateringen har minskats till granskningsförslaget, reglerats tydligare och bedöms inte påverka riksintresset negativt i någon större utsträckning.
4. Detaljplanen innebär fler permanentboende i området vilket leder till mer trafik. Trafiken i området kommer att öka något varför vägstandarden planeras att höjas. Den trafikbelastning som exploateringsområdet tillför är marginell. Parkering ska ske inom den egna fastigheten, även inom exploateringsområdet.
5. För fastigheten föreslås radhus i grupper i två till tre våningar.
6. En mer preciserad reglering av exploateringsområdets bygg rätt har införts på plankartan till granskning. Parhus och kedjehus i grupper om tre volymer föreslås. Därutöver föreslås översiktliga gestaltningsriktlinjer i planbeskrivningen.
7. Kulturmiljöprogrammet är ett kommunövergripande och översiktligt styrdokument som är vägledande vid detaljplanering. I detaljplanarbetet har områdets kulturmiljövärden noggrannare inventerats och den nya avgränsningen baseras även på de värden som tidigare har lyfts fram i befintlig detaljplan (nu gällande detaljplan). Områdets värden består förutom den bebyggda miljön av den rika gröna strukturen. För att bevara den gröna strukturen och på så sätt värna områdets natur- och kulturmiljövärden föreslås den avgränsning för särskilt värdefull kulturmiljö med viss justering bibehållas till granskning.
8. I planen har avvägningen gjorts mellan att bevara kulturmiljön och områdets karaktär mot att tillåta permanentboende med större byggrätter och viss komplettering genom styckning av fastigheter. Med planens regleringar utnyttjas de möjligheter som finns enligt plan- och bygglagen (2010:900) för att skydda den särskilt utpekade kulturmiljön inom området, genom rivningsförbud och

varsamhetsbestämmelser. Vidare har bygglovsbefriade åtgärder reglerats inom det område som är utpekats som kulturhistoriskt särskilt värdefullt. Kommunen bedömer därmed att kulturvärden inom området kan bevaras.

9. Fastighetsarean i tomtens östra del som vänder sig ut mot vattnet föreslås vara minst 2800 kvadratmeter. Den del av fastigheten som vänder sig ut mot vattnet bedöms då vara tillräckligt stor för att bevara den öppna karaktären.
10. Bo 1:381 föreslås kunna styckas i två i granskningsförslaget.
11. Bestämmelse om avstånd till tomtgräns har införts på plankartan i granskningsförslaget.
12. Behovet av etableringsytor är stort inom området och de ytor som finns tillgängliga kommer att behöva användas. Detta för att på ett tids- och kostnadseffektivt sätt kunna bygga ut VA och gator i området. Den tillfälliga etableringen bedöms kunna bedrivas på ett sådant sätt att betydande olägenhet inte uppstår enligt vad som avses i plan- och bygglagen (2010:900).
13. Syftet i detaljplanen är att området ska kunna bebos permanent vilket gör att vägarna behöver kunna snöröjas och framkomligheten för sopbilar och utryckningsfordon behöver höjas. Kommunen kommer att ta över huvudmannaskapet för vägarna. I och med detta behöver trafiksäkerheten förbättras inom området varför trottoaren längs vägen anses vara nödvändig för att uppnå en godtagbar trafiksäkerhet samt för att uppmuntra att gå och cykla inom området.
14. Korsningen Galärvägen / Drabantvägen har projekterats av vägprojektör och är utformad för att uppfylla branschspecifika föreskrifter på vägstandard för framkomlighet.
15. Planenheten noterar synpunkterna. Detta anses ej lämpligt i Nacka då detta innebär en lägre trafiksäkerhet samt att man inom kommunen vill ha en enhetlig standard för att underlätta drift och skapa en sammanhållen karaktär.
16. Ny bebyggelse regleras i princip genom en bygggrätt som varierar utifrån fastighetens storlek. För kulturhistoriskt värdefulla byggnader och kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader regleras dessa antingen med varsamhetsbestämmelser (k) eller skyddsbestämmelser (q). Inom område som utpekats som särskilt värdefull kulturmiljö har lovplikten utökats för bygglovsfria åtgärder för att därigenom anpassa åtgärder med hänsyn till kulturmiljön. Generellt har särskilda utformningsbestämmelser inte bedömts vara nödvändigt då ny bebyggelse ska kunna bidra med nya kvalitativa årsringar i kulturmiljön och bli en del av morgondagens kulturarv.
17. Genomförandetiden har justerats i granskningsförslaget.
18. Processen kring samrådsförandet regleras i plan- och bygglagen (2010:900). Det är olyckligt om man upplever att materialet inte förklarats på ett pedagogiskt sätt. Till granskningshandlingarna har bifogats en tabell där konsekvenser för samtliga fastigheter beskrivs. Planbeskrivningen och illustrationer är planhandlingar som syftar till att förklara detaljplanen. Under granskningstiden kommer tillfälle ges att återigen ta del av handlingarna.
19. Trädinventering har utförts inom exploateringsområdet och bestämmelser om marklov för trädfällning har införts på plankartan.
20. I Nacka kommuns översiktsplan anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus och grupphus i området Sydöstra Boo. ”Enligt gällande och kommande detaljplaner beräknas området kunna bebyggas med ytterligare 400-500 bostäder, i huvudsak i form av friliggande småhus men även som gruppbyggda småhus eller

mindre flerbostadshus på befintliga fritidshustomter.” (Hållbar framtid i Nacka, översiktsplan för Nacka kommun, 2012, s. 70). Det nu framtagna detaljplaneförslaget grundas i detaljplaneprogrammet *Program för Sydöstra Boo*, ett dokument som tagits fram för att vara vägledande i kommande planering. I detaljplaneprogrammet pekas området för den nya exploateringen ut.

21. Viss avrinning från kuperade fastigheter med tunt jordlager på berg kan inte undvikas. Den generella lösningen som föreslås för avvattning av gatunätet samt avledning av överskottsvatten från fastigheter och naturmark är makadamfyllda diken med dränledning eller öppna svackdiken. Mer information finns i dagvattenutredningen.
22. Syftet med planen är att området ska anpassas för permanentboende vilket gör att vissa kompletterande funktioner såsom hundrastgård och lekplats är lämpliga för att skapa en god och användbar livsmiljö. Det är även olämpligt med lösa hundar inom området med hänsyn till det rika fågellivet längs kusten. Hundrastgården innebär därmed en möjlighet att ha hundar lösa. Vad gäller lekplatsen är denna anordnad i anslutning till Seglarskolan som lockar många barn och unga. Inom området finns inte heller andra lekplatser dit föräldrar kan ta sina barn.
23. Planenheten noterar synpunkterna.

Bo 1:662 har efter samråd inkommit med önskemål om att stycka av en fastighet om 1500 kvadratmeter. Stamfastigheten blir då 2500 kvadratmeter för att kunna behålla en befintlig uppfart inom fastigheten.

Planenhetens kommentar. Fastigheten föreslås kunna styckas av i enlighet med förslaget. Detta innebär att fastigheten Bo 1:662 kan styckas i två i likhet med fastigheterna Bo 1:1066 och Bo 1:298.

Bo 1:664

1. Exploateringsgraden på fastigheterna Bo 1:356, Bo 1:355 och Bo 1:52 är alldeles för hög. Byggnadshöjden framgår inte. Upp till 20 bostäder är den absoluta övre gränsen. Byggnaderna på exploateringsfastigheterna måste uppföras i enlighet med intilliggande detaljplanebegränsningar. Förtätning på Bo 1:52 strider mot planprogrammet. Emotsätter sig förtätning på andra fastigheter än utpekade i programmet. Kommunen har inte lämnat ut handlingarna som omfattar exploateringsfastigheten. För stort antal fastigheter har klassats som exploateringsområdet.
2. Ökningen av trafikvolymen är allt för kraftig.
3. För att tillskapa ett tillräckligt antal parkeringsplatser inom exploateringsområdet behöver antalet bostäder minskas för att inte förstöra det visuella intrycket.
4. Motsätter sig sättet som samrådet genomfördes.

Planenhetens kommentar:

1. I Nacka kommuns översiktsplan anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus och grupphus i området Sydöstra Boo. (Hållbar framtid i Nacka, översiktsplan för Nacka kommun, 2012, s. 70). Det nu framtagna detaljplaneförslaget grundas i detaljplaneprogrammet *Program för Sydöstra Boo*, ett dokument som tagits fram för att vara vägledande i kommande planering. I detaljplaneprogrammet pekas området för den nya exploateringen ut som ett

område där tätare bebyggelse kan tillåtas. Här anges att ”I söder, vid Riddarstigen och Baggensvägen, föreslås även bostadsbebyggelse med en högre exploateringsgrad inom ett avgränsat område. Exempelvis kan mindre flerfamiljshus eller radhus prövas. Förslaget innebär att det obebyggda området utnyttjas för ny exploatering. Totalt bedöms cirka 50 lägenheter kunna komma till här.” (Program för Sydöstra Boo, 2012, s. 29). Exploateringsområdet i planprogrammet är schematiskt redovisat. Exploateringsområdet till granskningshandlingen justerats något och omfattar Bo 1:52 och Bo 1:355 men inte Bo 1:356. Förslaget för det utpekade exploateringsområde har i granskningshandlingen reglerats hårdare och beskrivningen kring gestaltungsprinciper har utvecklats i planbeskrivningen. Exploateringen har totalt sett minskats och volymerna har brutits upp för att skapa siktlinjer mot naturen och bättre passa in i områdets karaktär. De handlingar som inkommit till kommunen kring förslag till exploatering är allmänna handlingar och kan begäras ut.

2. Området anpassas efter permanentboende och viss förtätning tillåts vilket ökar trafikrörelserna inom området. Kommunen planerar höja standarden på vägarna, med bland annat asfalterade körytor och gång- och cykelvägar, så att de bedöms klara de ökade trafikvolymerna.
3. Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten i enlighet med det antal som står angivet i Nacka kommuns parkeringspolicy. I förslaget för exploateringsområdet föreslås parkering i garage under byggnaden varför naturmark inte behöver tas i anspråk för detta ändamål.
4. Processen kring samrådsförfarandet regleras i plan- och bygglagen (2010:900). Det är olyckligt om man upplever att materialet inte förklarats på ett pedagogiskt sätt. Till granskningshandlingarna har bifogats en tabell där konsekvenser för samtliga fastigheter står beskrivna. Planbeskrivningen och illustrationer är också de till för att förklara detaljplanen. Under granskningstiden kommer tillfälle ges att återigen ta del av handlingarna.

Bo 1:666

1. Motsätter sig sättet som samrådet genomfördes. Anser att det var för kort varsel till samrådsmöte och svårt att hinna sätta sig in i planen.
2. Fastighetsägaren har redan haft möjlighet att bygga permanent och bekostat upprustning av vägar. Kommunen tvingade då fastighetsägarna att ha enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägarna fick rösta om vägbeläggning och grusförslaget vann. Det har gjort att det har varit svårt att underhålla vägarna eftersom vägarna byggdes om innan bygglov gavs. Efter det har tunga transporter skett av hus mm. Det har inneburit den dåliga standarden på vägarna som fastighetsägarna redan har betalat för men det var kommunen som beslutade hur detta skulle ske.
3. Fastigheten ingick inte i detaljplanen när start-PM togs. Planförslaget saknar förklaring till varför ändringen av gränsen gjorts och beskrivning av den standard som denna del av området har. Vill tillhöra Galärvägenområdet.
4. Att fastigheten ingår i detaljplanen för Mjölkudden tros bero på kostnader kopplade till exploateringsområdet.
5. I programmet står att en försiktig exploatering med små lägenheter för äldre och ungdomar ska byggas i området, så saluför inte exploatören bebyggelsen.
6. Fastigheten Bo 1:52 bör exkluderas då den inte förut ingått i exploateringsfastigheten och bör inte heller nu göra det. Anser att det är svepande

beskrivet i planförslaget hur exploateringen inom exploateringsområdet ska ske. Vill att bebyggelsen ska regleras hårdare. Anser att områdets karaktär kommer påverkas negativt. Vill ta del av exploateringsavtalet samt ritningar, först då har vi en reell möjlighet att lämna synpunkter.

7. Anser att en miljökonsekvensutredning bör göras.
8. Parkeringsplatser föreslås under husen vilket anses olämpligt då detta medför högre byggnadshöjder. Antalet parkeringsplatser tros vara för lågt.
9. Anser att exploateringsfastighetens andelstal i gatukostnadsutredningen är orimligt låg. Anser att de inte ska behöva betala gatukostnader eftersom de då den nuvarande detaljplanen vann laga kraft betalade en avgift. Är oroliga för att kostnaden för vägar blir högre än vad som anges i gatukostnadsutredningen.
10. Rågångsvägen finns inte med i PM om förprojektering, vad betyder det? Är det fler vägar som inte byggs om?
11. Vad innebär släntintrång? Var och varför?
12. Vi anser att det nya området bör innehålla radhus alternativt parhus (max 2 våningar) byggda på mark och ej på pålar, för att smälta in i omgivningarna bättre.

Planenhetens kommentar:

1. Processen kring samrådsförfarandet regleras i plan- och bygglagen (2010:900). Det är olyckligt om man upplever att materialet inte förklarats på ett pedagogiskt sätt. Till granskningshandlingarna har bifogats en tabell där konsekvenser för samtliga fastigheter står beskrivna. Planbeskrivningen och illustrationer är också de till för att förklara detaljplanen. Under granskningstiden kommer tillfälle ges att återigen ta del av handlingarna.
2. Fördelningstalen har setts över till granskningsförslaget av gatukostnadsutredningen. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.
3. Synpunkten bemöts under rubrik *1. Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter av allmänt intresse eller synpunkter som inkommit från flera av fastighetsägarna* under punkt *1.10 Flyttad detaljplanegräns*.
4. Exploateringsområdet bidrar till en lägre gatukostnadsersättning för enskilda fastighetsägare inom detaljplaneområdet.
5. Planenheten noterar synpunkterna. Vilken målgrupp som köper en bostad regleras inte i detaljplanen. Förslaget för exploateringsområdet innehåller både större och mindre bostadsrätter.
6. I Nacka kommuns översiktsplan anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus och grupphus i området Sydöstra Boo. (Hållbar framtid i Nacka, översiktsplan för Nacka kommun, 2012, s. 70). Det nu framtagna detaljplaneförslaget grundas i detaljplaneprogrammet *Program för Sydöstra Boo*, ett dokument som tagits fram för att vara vägledande i kommande planering. I detaljplaneprogrammet pekas området för den nya exploateringen ut som ett område där tätare bebyggelse kan tillåtas. Här anges att "I söder, vid Riddarstigen och Baggensvägen, föreslås även bostadsbebyggelse med en högre exploateringsgrad inom ett avgränsat område. Exempelvis kan mindre flerfamiljshus eller radhus prövas. Förslaget innebär att det obebyggda området utnyttjas för ny exploatering. Totalt bedöms cirka 50 lägenheter kunna komma till här." (Program för Sydöstra Boo, 2012, s. 29). Exploateringsområdet i planprogrammet är schematiskt redovisat. Exploateringsområdet till granskningshandlingens justerats något och omfattar Bo

1:52 och Bo 1:355 men inte Bo 1:356. Förslaget för det utpekade exploateringsområde har i granskningshandlingen reglerats hårdare och beskrivningen kring gestaltungsprinciper har utvecklats i planbeskrivningen. Exploateringen har totalt sett minskats och volymerna har brutits upp för att skapa siktlinjer mot naturen och bättre passa in i områdets karaktär. De handlingar som inkommit till kommunen kring förslag till exploatering är allmänna handlingar och kan begäras ut. Inget exploateringsavtal finns ännu upprättat.

7. En miljökonsekvensutredning bedöms inte behöva upprättas för den tillkommande bebyggelsen eller för detaljplanen då den behovsbedömning som tagits fram visat att planen inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (1998:808).
8. Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten i enlighet med det antal som står angivet i Nacka kommuns parkeringspolicy. I förslaget för exploateringsområdet föreslås parkering i garage under byggnaden varför naturmark inte behöver tas i anspråk för detta ändamål. Trots detta föreslås radhusen vara två till tre våningar.
9. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.
10. Rågångsvägen finns med i detaljprojektering inför granskning av detaljplanen.
11. Släntintranget rör områden markerade med "z" på plankartan. För slänterna kommer servitut att bildas som innebär att en begränsning införs i vilka åtgärder fastighetsägaren kan göra inom området och slänterna inte får skadas för att inte skada den nya vägen. Marken fortsätter dock att ägas av respektive fastighetsägare. Ersättning kommer att betalas ut för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar med mera) som finns inom området och som kommer att behöva rivas vid vägombyggnationen.
12. Se svar under punkt 5 ovan. Varför byggnaderna är lämpliga som suterränghus på pålar är för att marken är kuperad och på så vis undviks viss sprängning.

Bo 1:677

1. Motsätter sig sättet som samrådet genomfördes. Anser att det var för kort varsel till samrådsmöte och svårt att hinna sätta sig in i planen.
2. Fastighetsägaren har redan haft möjlighet att bygga permanent och bekostat upprustning av vägar. Kommunen tvingade då fastighetsägarna att ha enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägarna fick rösta om vägbeläggning och grusförslaget vann. Det har gjort att det har varit svårt att underhålla vägarna eftersom vägarna byggdes om innan bygglov gavs. Efter det har tunga transporter skett av hus mm. Det har inneburit den dåliga standarden på vägarna som fastighetsägarna redan har betalat för men det var kommunen som beslutade hur detta skulle ske.
3. Fastigheten ingick inte i detaljplanen när start-PM togs. Planförslaget saknar förklaring till varför ändringen av gränsen gjorts och beskrivning av den standard som denna del av området har. Vill tillhöra Galärvägenområdet.
4. I programmet står att en försiktig exploatering med små lägenheter för äldre och ungdomar ska byggas i området, så saluför inte exploatören bebyggelsen.
5. Fastigheten Bo 1:52 bör exkluderas då den inte förut ingått i exploateringsfastigheten och bör inte heller nu göra det. Anser att det är svepande beskrivet i planförslaget hur exploateringen inom exploateringsområdet ska ske. Vill att bebyggelsen ska regleras hårdare. Anser att områdets karaktär kommer påverkas

negativt. Vill ta del av exploateringsavtalet samt ritningar, först då har vi en reell möjlighet att lämna synpunkter.

6. Anser att en miljökonsekvensutredning bör göras.
7. Parkeringsplatser föreslås under husen vilket anses olämpligt då detta medför högre byggnadshöjder. Antalet parkeringsplatser tros vara för lågt.
8. Anser att exploateringsfastighetens andelstal i gatukostnadsutredningen är orimligt låg. Anser att de inte ska behöva betala gatukostnader eftersom de då den nuvarande detaljplanen vann laga kraft betalade en avgift. Är oroliga för att kostnaden för vägar blir högre än vad som anges i gatukostnadsutredningen.
9. Ser helst en villabebyggelse inom exploateringsområdet. Exempelvis 20 bostäder fördelade på rad- eller parhus, bruttoarea max 200 kvadratmeter per bostad och en högsta byggnadshöjd på 5,50 m till takfot. Inga byggnader på pålar.

Planenhetens kommentar:

1. Processen kring samrådsförfarandet regleras i plan- och bygglagen (2010:900). Det är olyckligt om man upplever att materialet inte förklarats på ett pedagogiskt sätt. Till granskningshandlingarna har bifogats en tabell där konsekvenser för samtliga fastigheter står beskrivna. Planbeskrivningen och illustrationer är också de till för att förklara detaljplanen. Under granskningstiden kommer tillfälle ges att återigen ta del av handlingarna.
2. Fördelningstalen har setts över till granskningsförslaget av gatukostnadsutredningen. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.
3. Synpunkten bemöts under rubrik *1. Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter av allmänt intresse eller synpunkter som inkommit från flera av fastighetsägarna* under punkt *1.10 Flyttad detaljplanegräns*.
4. Planenheten noterar synpunkterna. Vilken målgrupp som köper en bostad regleras inte i detaljplanen. Förslaget för exploateringsområdet innehåller både större och mindre bostadsrätter.
5. I Nacka kommuns översiktsplan anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus och grupphus i området Sydöstra Boo. (Hållbar framtid i Nacka, översiktsplan för Nacka kommun, 2012, s. 70). Det nu framtagna detaljplaneförslaget grundas i detaljplaneprogrammet *Program för Sydöstra Boo*, ett dokument som tagits fram för att vara vägledande i kommande planering. I detaljplaneprogrammet pekas området för den nya exploateringen ut som ett område där tätare bebyggelse kan tillåtas. Här anges att ”I söder, vid Riddarstigen och Baggensvägen, föreslås även bostadsbebyggelse med en högre exploateringsgrad inom ett avgränsat område. Exempelvis kan mindre flerfamiljshus eller radhus prövas. Förslaget innebär att det obebyggda området utnyttjas för ny exploatering. Totalt bedöms cirka 50 lägenheter kunna komma till här.” (Program för Sydöstra Boo, 2012, s. 29). Exploateringsområdet i planprogrammet är schematiskt redovisat. Exploateringsområdet till granskningshandlingen justerats något och omfattar Bo 1:52 och Bo 1:355 men inte Bo 1:356. Förslaget för det utpekade exploateringsområde har i granskningshandlingen reglerats hårdare och beskrivningen kring gestaltungsprinciper har utvecklats i planbeskrivningen. Exploateringen har totalt sett minskats och volymerna har brutits upp för att skapa siktlinjer mot naturen och bättre passa in i områdets karaktär. De handlingar som

inkommit till kommunen kring förslag till exploatering är allmänna handlingar och kan begäras ut. Inget exploateringsavtal finns ännu upprättat.

6. En miljökonsekvensutredning bedöms inte behöva upprättas för den tillkommande bebyggelsen eller för detaljplanen då den behovsbedömning som tagits fram visat att planen inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken (1998:808).
7. Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten i enlighet med det antal som står angivet i Nacka kommuns parkeringspolicy. I förslaget för exploateringsområdet föreslås parkering i garage under byggnaden för att naturmark inte ska behöva tas i anspråk för detta ändamål. Trots detta föreslås radhusen vara två till tre våningar.
8. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.
9. Planenheten noterar synpunkterna. Se svar ovan under punkt 5.

Bo 1:679

1. Ser inte några skäl till att detaljplanegränsen ändras. Det framgår inte i dokumentationen varför vi som idag redan tillhör en detaljplan, dp 366, plötsligt ska ingå i en annan, ett område med helt andra förutsättningar. Vårt område finns inte beskrivet i samrådshandlingarna.
2. Hittar inte Rågångsvägen i PM om förprojektering väg, ska den inte göras om?

Planenhetens kommentar:

1. Synpunkten bemöts under rubrik 1. *Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter av allmänt intresse eller synpunkter som inkommit från flera av fastighetsägarna* under punkt 1.10 *Flyttad detaljplanegräns.*
2. Rågångsvägen finns med i detaljprojektering inför granskning av detaljplanen och planeras att byggas om.

Bo 1:700

1. Önskar stycka fastigheten till två tomer.
2. Har idag två anslutningspunkter, enligt kommunens förslag. Anser att tomten är lämpad för styckning.

Planenhetens kommentar:

1. Fastigheten är inte lämplig att stycka då den ligger intill fastigheter av samma storlek inom ett kvarter som inte föreslås att förtätas med fler fastigheter. Fastigheten ligger vidare i anslutning till ett huvuddike för avledning av dagvatten där marken är flack vilket ger en förhöjd risk för översvämningar inom fastigheten.
2. Kontakt kan tas med Nacka vatten och avfall AB kring de två anslutningspunkterna om man önskar.

Bo 1:867

1. Positiva till parkplaneringen för Mjölkudden, men lekplats för barn i skolåldern finns inte i området.
2. Planeras det för parkering vid större segelevent?
3. Att ta bort hoppturnet och inte ersätta det med ett nytt är en kraftig försämring av badet.
4. Försiktigt positiva till exploateringsområdet men saknar helt hur man planerar för trafiken som tillkommer.

Planenhetens kommentar:

1. Planenheten noterar synpunkterna. Lekplats planeras på ängen vid Seglarklubben.
2. Parkering för större seglarevent kan bedrivas som idag.
3. Planenheten instämmer i att det är ett värdefullt inslag och roligt för barn. Dock är hoppturnet uppförd på en plats som innebär en risk för allmänheten som använder hoppturnet. Bedömningen har därför gjorts att det inte är lämpligt med ett hoppturn på platsen.
4. Den ökade trafikmängden som genereras är ringa i sammanhanget. Kommunen tar över huvudmannskapet för vägarna och förbättrar drift och standard varför framkomlighet och trafiksäkerhet bedöms förbättras.

Bo 1:920

1. Motsätter sig sättet som samrådet genomfördes. Anser att det var för kort varsel till samrådsmöte och svårt att hinna sätta sig in i planen.
2. Fastighetsägaren har redan haft möjlighet att bygga permanent och bekostat upprustning av vägar. Kommunen tvingade då fastighetsägarna att ha enskilt huvudmannskap. Fastighetsägarna fick rösta om vägbeläggning och grusförslaget vann. Det har gjort att det har varit svårt att underhålla vägarna eftersom vägarna byggdes om innan bygglov gavs. Efter det har tunga transporter skett av hus mm.

Det har inneburit den dåliga standarden på vägarna som fastighetsägarna redan har betalat för men det var kommunen som beslutade hur detta skulle ske.

Fastighetsägaren vill tillhöra Galärvägenplanen som har samma förutsättningar som nuvarande plan. Ser ingen rimlighet i att återigen betala för gatukostnader, belysning mm.

3. Fastigheten ingick inte i detaljplanen när start-PM togs. Planförslaget saknar förklaring till varför ändringen av gränsen gjorts och beskrivning av den standard som denna del av området har.
4. Den allmänna uppfattningen i området är att beslutet beror på den fastighet som ska exploateras med 50 lägenheter och att byggherren där vill starta sitt projekt så snart som möjligt och att fler fastigheter därför flyttas till denna plan. Dessutom kan fler fastigheter då dela på de kostnader som den exploateringen genererar.
5. I programmet står att en försiktig exploatering med små lägenheter för äldre och ungdomar ska byggas i området, så saluför inte exploatören bebyggelsen.
6. Det är oklart vad som ska byggas på exploateringsfastigheten, hur högt och hur mycket. Massiva byggnader i trädhöjd är inte det samma som träd.
7. Fler bilar än vad som angetts kommer behövas eftersom det är 1.5 km till närmaste busshållplats. De bilar som inte får plats inom fastigheten kommer att ställas på vägarna och försvåra framkomligheten och snöröjning mm.
8. Exploateringsfastighetens andelstal för gatukostnader är orimligt låg med tanke på hur mycket de boende kommer använda vägar och gemensamma anläggningar.
9. Detaljplaneområdet enligt den nya avgränsningen är inte beslutad och inte heller beskriven i ärendet. Inget skäl finns redovisat för att ändra detaljplaneområdet. Inte heller beskrivs de olika förutsättningarna för fastighetsägare i planförslaget vilket kan tolkas som att de ansvariga tjänstemännen vilseför de som ska fatta beslut i ärendet.

Planenhetens kommentar:

1. Processen kring samrådsförfarandet regleras i plan- och bygglagen (2010:900). Det är olyckligt om man upplever att materialet inte förklarats på ett pedagogiskt sätt. Till granskningshandlingarna har bifogats en tabell där konsekvenser för samtliga fastigheter står beskrivna. Planbeskrivningen och illustrationer är också de till för att förklara detaljplanen. Under granskningstiden kommer tillfälle ges att återigen ta del av handlingarna.
2. Fördelningstalen har setts över till granskningsförslaget av gatukostnadsutredningen. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.
3. Synpunkten bemöts under rubrik *1. Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter av allmänt intresse eller synpunkter som inkommit från flera av fastighetsägarna* under punkt *1.10 Flyttad detaljplanegräns*.
4. Slitaget per fastighet är marginell detta gör att en högre exploatering ger mer intäkter per meter väg. Exploateringsområdet bidrar till en lägre gatukostnadsersättning för enskilda fastighetsägare inom detaljplaneområdet.
5. Planenheten noterar synpunkterna. Vilken målgrupp som köper en bostad regleras inte i detaljplanen. Förslaget för exploateringsområdet innehåller både större och mindre bostadsrätter.
6. I Nacka kommuns översiktsplan anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus och grupphus i området Sydöstra Boo. (Hållbar framtid i Nacka,

översiktsplan för Nacka kommun, 2012, s. 70). Det nu framtagna detaljplaneförslaget grundas i detaljplaneprogrammet *Program för Sydöstra Boo*, ett dokument som tagits fram för att vara vägledande i kommande planering. I detaljplaneprogrammet pekas området för den nya exploateringen ut som ett område där tätare bebyggelse kan tillåtas. Här anges att ”I söder, vid Riddarstigen och Baggensvägen, föreslås även bostadsbebyggelse med en högre exploateringsgrad inom ett avgränsat område. Exempelvis kan mindre flerfamiljshus eller radhus prövas. Förslaget innebär att det obebyggda området utnyttjas för ny exploatering. Totalt bedöms cirka 50 lägenheter kunna komma till här.” (Program för Sydöstra Boo, 2012, s. 29). Exploateringsområdet i planprogrammet är schematiskt redovisat. Exploateringsområdet till granskningshandlingen justerats något och omfattar Bo 1:52 och Bo 1:355 men inte Bo 1:356. Förslaget för det utpekade exploateringsområde har i granskningshandlingen reglerats hårdare och beskrivningen kring gestaltungsprinciper har utvecklats i planbeskrivningen. Exploateringen har totalt sett minskats och volymerna har brutits upp för att skapa siktlinjer mot naturen och bättre passa in i områdets karaktär. De handlingar som inkommit till kommunen kring förslag till exploatering är allmänna handlingar och kan begäras ut. Inget exploateringsavtal finns ännu upprättat.

7. Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten i enlighet med det antal som står angivet i Nacka kommuns parkeringspolicy. Kantstensparkering föreslås inte inom området.
8. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.
9. Fördelningstalen har setts över till granskningsförslaget av gatukostnadsutredningen. Se vidare i gatukostnadsutredningen. Synpunkten bemöts även under rubrik 1. *Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter av allmänt intresse eller synpunkter som inkommit från flera av fastighetsägarna* under punkt 1.10 *Flyttad detaljplanegräns*. Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning av befintliga förhållanden.

Bo 1:921

1. Det var kort varsel till samrådsmöte och svårt att hinna sätta sig in i planen. Andra förutsättningar än i den plan de tidigare ingick i. Ingen gemensam genomgång på samrådsmötet.
2. Fastighetsägaren har redan haft möjlighet att bygga permanent och bekostat upprustning av vägar. Kommunen tvingade då fastighetsägarna att ha enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägarna fick rösta om vägbeläggning och grusförslaget vann. Det har gjort att det har varit svårt att underhålla vägarna eftersom vägarna byggdes om innan bygglov gavs. Efter det har tunga transporter skett av hus mm. Det har inneburit den dåliga standarden på vägarna som fastighetsägarna redan har betalat för men det var kommunen som beslutade hur detta skulle ske. Fastighetsägaren vill tillhöra Galärvägenplanen som har samma förutsättningar som nuvarande plan. Ser ingen rimlighet i att återigen betala för gatukostnader, belysning mm.
3. Fastigheten ingick inte i detaljplanen när start-PM togs. Planförslaget saknar förklaring till varför ändringen av gränsen gjorts och beskrivning av den standard som denna del av området har. Fastighetsägaren begär ut alla handlingar som ligger till grund för beslutet att flytta gränsen.

4. Den allmänna uppfattningen i området är att beslutet beror på den fastighet som ska exploateras med 50 lägenheter och att byggherren där vill starta sitt projekt så snart som möjligt och att fler fastigheter därför flyttas till denna plan. Dessutom kan fler fastigheter då dela på de kostnader som den exploateringen genererar.
5. I programmet står att en försiktig exploatering med små lägenheter för äldre och ungdomar ska byggas i området, så saluför inte exploatören bebyggelsen.
6. Det är oklart vad som ska byggas på exploateringsfastigheten, hur högt och hur mycket. Massiva byggnader i trädhöjd är inte det samma som träd. Vill ta del av exploateringsavtalet.
7. Det borde göras en miljökonsekvensbeskrivning på grund av exploateringsområdet.
8. Fler bilar än vad som angetts kommer behövas eftersom det är 1.5 km till närmaste busshållplats. De bilar som inte får plats inom fastigheten kommer att ställas längs vägarna.
9. Exploateringsfastighetens andelstal för gatukostnader är orimligt låg med tanke på hur mycket de boende kommer använda vägar och gemensamma anläggningar
10. Detaljplaneområdet enligt den nya avgränsningen är inte beslutad och inte heller beskriven i ärendet. Inget skäl finns redovisat för att ändra detaljplaneområdet. Inte heller beskrivs de olika förutsättningarna för fastighetsägare i planförslaget vilket kan tolkas som att de ansvariga tjänstemännen vilseför de som ska fatta beslut i ärendet.

Planenhetens kommentar:

1. Processen kring samrådsförfarandet regleras i plan- och bygglagen (2010:900). Det är olyckligt om man upplever att materialet inte förklarats på ett pedagogiskt sätt. Till granskningshandlingarna har bifogats en tabell där konsekvenser för samtliga fastigheter står beskrivna. Planbeskrivningen och illustrationer är också de till för att förklara detaljplanen. Under granskningstiden kommer tillfälle ges att återigen ta del av handlingarna.
2. Fördelningstalen har setts över till granskningsförslaget av gatukostnadsutredningen. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.
3. Synpunkten bemöts under rubrik *1. Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter av allmänt intresse eller synpunkter som inkommit från flera av fastighetsägarna* under punkt *1.10 Flyttad detaljplanegräns*. Inga offentliga handlingar finns över beslutet. Under ett detaljplanearbete har kommunen rätt att minska eller utöka planområdet om behovet finns.
4. Slitaget per fastighet är marginell detta gör att en högre exploatering ger mer intäkter per meter väg. Exploateringsområdet bidrar till en lägre gatukostnadsersättning för enskilda fastighetsägare inom detaljplaneområdet.
5. Planenheten noterar synpunkterna. Vilken målgrupp som köper en bostad regleras inte i detaljplanen. Förslaget för exploateringsområdet innehåller både större och mindre bostadsrätter.
6. I Nacka kommuns översiktsplan anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus och grupphus i området Sydöstra Boo. (Hållbar framtid i Nacka, översiktsplan för Nacka kommun, 2012, s. 70). Det nu framtagna detaljplaneförslaget grundas i detaljplaneprogrammet *Program för Sydöstra Boo*, ett dokument som tagits fram för att vara vägledande i kommande planering. I detaljplaneprogrammet pekas området för den nya exploateringen ut som ett

område där tätare bebyggelse kan tillåtas. Här anges att ”I söder, vid Riddarstigen och Baggensvägen, föreslås även bostadsbebyggelse med en högre exploateringsgrad inom ett avgränsat område. Exempelvis kan mindre flerfamiljshus eller radhus prövas. Förslaget innebär att det obebyggda området utnyttjas för ny exploatering. Totalt bedöms cirka 50 lägenheter kunna komma till här.” (Program för Sydöstra Boo, 2012, s. 29). Exploateringsområdet i planprogrammet är schematiskt redovisat. Exploateringsområdet till granskningshandlingen justerats något och omfattar Bo 1:52 och Bo 1:355 men inte Bo 1:356. Förslaget för det utpekade exploateringsområde har i granskningshandlingen reglerats hårdare och beskrivningen kring gestaltungsprinciper har utvecklats i planbeskrivningen. Exploateringen har totalt sett minskats och volymerna har brutits upp för att skapa siktlinjer mot naturen och bättre passa in i områdets karaktär. De handlingar som inkommit till kommunen kring förslag till exploatering är allmänna handlingar och kan begäras ut. Inget exploateringsavtal finns ännu upprättat.

7. En miljökonsekvensutredning bedöms inte behöva upprättas för den tillkommande bebyggelsen eller för detaljplanen då den behovsbedömning som tagits fram visat att planen inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken (1998:808).
8. Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten i enlighet med det antal som står angivet i Nacka kommuns parkeringspolicy. Kantstensparkering föreslås inte inom området.
9. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.
10. Fördelningstalen har setts över till granskningsförslaget av gatukostnadsutredningen. Se vidare i gatukostnadsutredningen. Synpunkten bemöts även under rubrik 1. *Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter av allmänt intresse eller synpunkter som inkommit från flera av fastighetsägarna* under punkt 1.10 *Flyttad detaljplanegräns*. Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning av befintliga förhållanden.

Bo 1:923

1. Kritiska till att genomförandetiden på kvartersmark ska vara 3 år efter planen vinner laga kraft.
2. Anser att en total avverkning av cirka 1 hektar skog inom exploateringsområdet inte bör göras. Bo 1:52 är ej med i startpromemorian som möjligt exploateringsområde.
3. Anser att förslaget om att K, Q, + och e4000 märka Bo 1:923 ska omprövas. Önskar att på nytt pröva frågan om kulturhistoriskt värde på Bo 1:923. Önskar att Bo 1:923 får samma rättigheter/möjligheter och blir bedömd på samma villkor som övriga fastigheter inom området. Önskar få flera avstyckningsmöjligheter. Önskar få möjlighet att bygga radhus/trädgårdsradhus/parhus på marken.

Planenhetens kommentar:

1. Genomförandetiden för kvartersmark har justerats.
2. Förslaget för det utpekade exploateringsområde har i granskningshandlingen reglerats hårdare och beskrivningen kring gestaltungsprinciper har utvecklats i planbeskrivningen. Exploateringen har totalt sett minskats och volymerna har brutits upp för att skapa siktlinjer mot naturen och bättre passa in i områdets karaktär. Marklov för fällning av träd har införts. Exploateringsområdet i planprogrammet är schematiskt redovisat. Exploateringsområdet till

granskningshandlingen justerats något och omfattar Bo 1:52 och Bo 1:355 men inte Bo 1:356.

3. Bo 1:923 har i bebyggelseinventeringen utpekats som kulturhistoriskt särskilt värdefullt. Bedömningen är fortfarande aktuell och bebyggelsens och tomtens karaktär ska bevaras. Fastigheten bedöms inte tåla styckning och ej heller lämplig att utveckla med radhus/parhus på grund utav det höga kulturmiljövärdet. Möjligheten till radhus har redan prövats i planarbetet där man pekat ut ett förtätningsområde i planprogram för Sydöstra Boo (antagen 2012). Den generella byggrätten i detaljplanen som föreslås tillåter att två lägenheter inryms i varje enbostadshus, varför ett parhus kan byggas på fastigheten.

Bo 1:939 önskar att cykel- och gångbana flyttas till västra sidan om Baggensvägen. Dels vill folk gå mot sjön och ur trafiksäkerhetssynpunkt ligger alla utfarter från fastigheterna så man ska korsa cykel- och gångvägen.

Planenhetens kommentar. Gångvägen är förlagd på norra sidan av Baggensvägen för att betjäna fastigheterna belägna längs Baggensvägen. På så vis uppnås även en tydligare avgränsning av den bebyggda miljön gentemot naturmarksområdet. Gångbanan bildar ett naturligt hastighetsbegränsande element vid in- och utfart till fastigheterna.

Bo 1:986

1. Ser helst en detaljplan som går så varsamt fram som möjligt i form av förtätning och förändring av nuvarande karaktär. Småvägar med gles trafik får gärna fortsätta vara grusvägar.
2. Ju mindre förtätning desto bättre, befintliga tomtstorlekar närmast Baggensfjärden är positivt.
3. Förslaget för Mjölkudden är bra. Bryggor vid Ankarudden är en mycket angelägen fråga för oss. Det räcker med en enkel naturstig (1 m ej grus) dit. Är mycket angelägna om att få påverka placering av lyktstolpar och vill absolut inte ha någon sådan framför vårt hus. Anser att komplettering bör ske med så kallade matarbussar genom området.

Planenhetens kommentar:

1. Planenheten noterar synpunkterna.
2. Planenheten noterar synpunkterna.
3. Planenheten noterar synpunkterna. Var belysningsstolpar placeras regleras inte i detaljplanen men synpunkten noteras att en kontakt önskas kring detta. Matarbussar planeras inte genom området men bussförbindelserna planeras förbättras i närområdet.

Bo 1:1066

1. Föreslår att fastigheten kan styckas i tre delar om vardera cirka 1500 kvadratmeter, i likhet med omkringliggande fastigheter.
2. Prickmarken ska följa höjdkurvor (inte tomtgräns) och utökas till hela den övre platån samt följer övriga höjdkurvor och får tillåten bebyggelse på berget, något utökat österut för att bevara bergets brant.
3. Den föreslagna vägen via Bo 1:298 är ett bra alternativ. Föreslår att ett servitut läggs på befintlig väg norr om byggnaden på Bo 1:353 och en vändplan görs för att kunna

köra upp till husets entré på Bo 1:353. Det möjliggör också en infart söderifrån till fastigheten Bo 1:1066.

Planenhetens kommentar:

1. Fastigheten är idag cirka 4600 kvadratmeter och minsta fastighetsstorlek föreslås vara 2000 kvadratmeter likt intilliggande fastighet väster om fastigheten. Detta med hänsyn till att fastigheten är kuperad och att delar av fastigheten därför är belagd med prickmark.
2. Prickmarken har justerats.
3. ”g” för föreslagen väg har tagits bort i granskningshandlingen. Var servitut kan anordnas får ansökas om hos Lantmäterimyndigheten då planen vunnit laga kraft.

Bo 1:1071

1. Det var kort varsel till samrådsmöte och svårt att hinna sätta sig in i planen. Andra förutsättningar än i den plan de tidigare ingick i. Ingen gemensam genomgång på samrådsmötet. Det har funnits oklarheter kring vilket material som funnits framtaget för exploateringsområdet. Kommunen har material rörande exploateringen som kommit fastighetsägaren tillhanda.
2. Fastighetsägaren har redan haft möjlighet att bygga permanent och bekostat upprustning av vägar. Kommunen tvingade då fastighetsägarna att ha enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägarna fick rösta om vägbeläggning och grusförslaget vann. Det har gjort att det har varit svårt att underhålla vägarna eftersom vägarna byggdes om innan bygglov gavs. Efter det har tunga transporter skett av hus mm. Det har inneburit den dåliga standarden på vägarna som fastighetsägarna redan har betalat för men det var kommunen som beslutade hur detta skulle ske.
3. Fastigheten ingick inte i detaljplanen när start-PM togs. Planförslaget saknar förklaring till varför ändringen av gränsen gjorts och beskrivning av den standard som denna del av området har.
4. Den allmänna uppfattningen i området är att beslutet beror på den fastighet som ska exploateras med 50 lägenheter och att byggherren där vill starta sitt projekt så snart som möjligt och att fler fastigheter därför flyttas till denna plan. Dessutom kan fler fastigheter då dela på de kostnader som den exploateringen genererar.
5. Bo 1:52 ingick inte i exploateringsområdet i planprogrammet och det finns inget politiskt beslut att detta område ska ingå. Det är oklart vad som ska byggas på exploateringsfastigheten, hur högt och hur mycket. Massiva byggnader i trädhöjd är inte det samma som träd. I programmet står att en försiktig exploatering med små lägenheter för äldre och ungdomar ska byggas i området, så saluför inte exploatören bebyggelsen.
6. Detaljplaneområdet enligt den nya avgränsningen är inte beslutad och inte heller beskriven i ärendet. Inget skäl finns redovisat för att ändra detaljplaneområdet. Inte heller beskrivs de olika förutsättningarna för fastighetsägare i planförslaget vilket kan tolkas som att de ansvariga tjänstemännen vilseför de som ska fatta beslut i ärendet.

Planenhetens kommentar:

1. Processen kring samrådsförfarandet regleras i plan- och bygglagen (2010:900). Det är olyckligt om man upplever att materialet inte förklarats på ett pedagogiskt sätt. Till granskningshandlingarna har bifogats en tabell där konsekvenser för samtliga

- fastigheter står beskrivna för att underlätta för enskilda fastighetsägare. Planbeskrivningen och illustrationer är också de till för att förklara detaljplanen. Under granskningstiden kommer tillfälle ges att återigen ta del av handlingarna.
2. Fördelningstalen har setts över till granskningsförslaget av gatukostnadsutredningen. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.
 3. Synpunkten bemöts under rubrik *1. Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter av allmänt intresse eller synpunkter som inkommit från flera av fastighetsägarna* under punkt *1.10 Flyttad detaljplanegräns*.
 4. Slitaget per fastighet är marginell vilket gör att en högre exploatering ger mer intäkter per meter väg. Exploateringsområdet bidrar till en lägre gatukostnadsersättning för enskilda fastighetsägare inom detaljplaneområdet.
 5. I *Program för sydöstra Boo* (2012), pekas området för den nya exploateringen ut som ett område där tätare bebyggelse kan tillåtas. Här anges att ”I söder, vid Riddarstigen och Baggensvägen, föreslås även bostadsbebyggelse med en högre exploateringsgrad inom ett avgränsat område. Exempelvis kan mindre flerfamiljshus eller radhus prövas. Förslaget innebär att det obebyggda området utnyttjas för ny exploatering. Totalt bedöms cirka 50 lägenheter kunna komma till här.” (Program för Sydöstra Boo, 2012, s. 29). Exploateringsområdet i planprogrammet är schematiskt redovisat. Exploateringsområdet till granskningshandlingen justerats något och omfattar Bo 1:52 och Bo 1:355 men inte Bo 1:356. Förslaget för det utpekade exploateringsområde har i granskningshandlingen reglerats hårdare och beskrivningen kring gestaltungsprinciper har utvecklats i planbeskrivningen. Exploateringen har totalt sett minskats och volymerna har brutits upp för att skapa siktlinjer mot naturen och bättre passa in i områdets karaktär. De handlingar som inkommit till kommunen kring förslag till exploatering är allmänna handlingar och kan begäras ut. Inget exploateringsavtal finns ännu upprättat. Vilken målgrupp som köper en bostad regleras inte i detaljplanen. Förslaget för exploateringsområdet innehåller både större och mindre bostadsrätter.
 6. Fördelningstalen har setts över till granskningsförslaget av gatukostnadsutredningen. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251. Synpunkten bemöts även under rubrik *1. Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter av allmänt intresse eller synpunkter som inkommit från flera av fastighetsägarna* under punkt *1.10 Flyttad detaljplanegräns*. Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning av befintliga förhållanden.

Bo 26:2

1. Det var kort varsel till samrådsmöte och svårt att hinna sätta sig in i planen. Andra förutsättningar än i den plan de tidigare ingick i. Ingen gemensam genomgång på samrådsmötet
2. Fastighetsägaren har redan haft möjlighet att bygga permanent och bekostat upprustning av vägar. Kommunen tvingade då fastighetsägarna att ha enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägarna fick rösta om vägbeläggning och grusförslaget vann. Det har gjort att det har varit svårt att underhålla vägarna eftersom vägarna byggdes om innan bygglov gavs. Efter det har tunga transporter skett av hus mm. Det har inneburit den dåliga standarden på vägarna som fastighetsägarna redan har betalat för men det var kommunen som beslutade hur detta skulle ske.

3. Fastigheten ingick inte i detaljplanen när start-PM togs. Planförslaget saknar förklaring till varför ändringen av gränsen gjorts och beskrivning av den standard som denna del av området har. Fastighetsägaren begär ut alla handlingar som ligger till grund för beslutet att flytta gränsen.
4. Den allmänna uppfattningen i området är att beslutet beror på den fastighet som ska exploateras med 50 lägenheter och att byggherren där vill starta sitt projekt så snart som möjligt och att fler fastigheter därför flyttas till denna plan. Dessutom kan fler fastigheter då dela på de kostnader som den exploateringen genererar.
5. I programmet står att en försiktig exploatering med små lägenheter för äldre och ungdomar ska byggas i området, så saluför inte exploatören bebyggelsen. Det är oklart vad som ska byggas på exploateringsfastigheten, hur högt och hur mycket. Massiva byggnader i trädhöjd är inte det samma som träd.
6. Fler bilar än vad som angetts kommer behövas eftersom det är 1.5 km till närmaste busshållplats. De bilar som inte får plats inom fastigheten kommer att ställas på vägarna och försvåra framkomligheten och snöröjning mm.
7. Exploateringsfastighetens andelstal för gatukostnader är orimligt låg med tanke på hur mycket de boende kommer använda vägar och gemensamma anläggningar
8. Fastighetsägaren vill tillhöra Galärvägenplanen som har samma förutsättningar som nuvarande plan. Ser ingen rimlighet i att återigen betala för gatukostnader, belysning mm. Detaljplaneområdet enligt den nya avgränsningen är inte beslutad och inte heller beskriven i ärendet. Inget skäl finns redovisat för att ändra detaljplaneområdet. Inte heller beskrivs de olika förutsättningarna för fastighetsägare i planförslaget vilket kan tolkas som att de ansvariga tjänstemännen vilseför de som ska fatta beslut i ärendet.

Planenhetens kommentar:

1. Processen kring samrådsförfarandet regleras i plan- och bygglagen (2010:900). Det är olyckligt om man upplever att materialet inte förklarats på ett pedagogiskt sätt. Till granskningshandlingarna har bifogats en tabell där konsekvenser för samtliga fastigheter står beskrivna. Planbeskrivningen och illustrationer är också de till för att förklara detaljplanen. Under granskningstiden kommer tillfälle ges att återigen ta del av handlingarna.
2. Fördelningstalen har setts över till granskningsförslaget av gatukostnadsutredningen. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.
3. Synpunkten bemöts under rubrik *1. Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter av allmänt intresse eller synpunkter som inkommit från flera av fastighetsägarna* under punkt *1.10 Flyttad detaljplanegräns*. Inga officiella beslut finns över att flytta detaljplanegränsen. Under arbetet med en detaljplan kan planområdet komma att minskas eller utökas om det visar sig lämpligt.
4. Slitaget per fastighet är marginell vilket gör att en högre exploatering ger mer intäkter per meter väg. Exploateringsområdet bidrar till en lägre gatukostnadsersättning för enskilda fastighetsägare inom detaljplaneområdet.
5. Planenheten noterar synpunkterna. Förslaget för exploateringsområdet innehåller både större och mindre bostadsrätter. I Nacka kommuns översiktsplan anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus och grupphus i området Sydöstra Boo. (Hållbar framtid i Nacka, översiktsplan för Nacka kommun, 2012, s. 70). Det nu framtagna detaljplaneförslaget grundas i detaljplaneprogrammet *Program för*

Sydöstra Boo, ett dokument som tagits fram för att vara vägledande i kommande planering. I detaljplaneprogrammet pekas området för den nya exploateringen ut som ett område där tätare bebyggelse kan tillåtas. Här anges att ”I söder, vid Riddarstigen och Baggensvägen, föreslås även bostadsbebyggelse med en högre exploateringsgrad inom ett avgränsat område. Exempelvis kan mindre flerfamiljshus eller radhus prövas. Förslaget innebär att det obebyggda området utnyttjas för ny exploatering. Totalt bedöms cirka 50 lägenheter kunna komma till här.” (Program för Sydöstra Boo, 2012, s. 29). Exploateringsområdet i planprogrammet är schematiskt redovisat. Exploateringsområdet till granskningshandlingen justerats något och omfattar Bo 1:52 och Bo 1:355 men inte Bo 1:356. Förslaget för det utpekade exploateringsområde har i granskningshandlingen reglerats hårdare och beskrivningen kring gestaltungsprinciper har utvecklats i planbeskrivningen. Exploateringen har totalt sett minskats och volymerna har brutits upp för att skapa siktlinjer mot naturen och bättre passa in i områdets karaktär. De handlingar som inkommit till kommunen kring förslag till exploatering är allmänna handlingar och kan begäras ut. Inget exploateringsavtal finns ännu upprättat.

6. Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten i enlighet med det antal som står angivet i Nacka kommuns parkeringspolicy. Kantstensparkering föreslås inte inom området.
7. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251.
8. Fördelningstalen har setts över till granskningsförslaget av gatukostnadsutredningen. Se vidare i Gatukostnadsutredning 9430 Mjölkkudden-Gustavsviks gård, KFKS 2015/101-251. Synpunkten bemöts även under rubrik *1. Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter av allmänt intresse eller synpunkter som inkommit från flera av fastighetsägarna* under punkt *1.10 Flyttad detaljplanegräns*. Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning av befintliga förhållanden.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

Bo 1:660 anser att detaljplanerna för Mjölkkudden-Gustavsviks gård, Galärvägen och Boo gårds skola bör betraktas utifrån ett helhetsperspektiv. Föreslagna åtgärder inom Mjölkkudden-Gustavsviks gård får problematiska konsekvenser vad gäller trafik och trafiksäkerhet för detaljplaneområde Galärvägen. Föreslår att Galärvägen ej förlängs till Drabantvägen, parkeringarna flyttas till den allmänna platsen Bo 1:608, ett övergångsställe anläggs mellan Galärvägens norra och södra sida, en gång- och cykelbana anläggs på Galärvägens norra sida, att en klimatanpassad dagvattenhantering framför förskolan anläggs.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna. Ett planprogram har tagits fram Program för Sydöstra Boo (2012). Programmet redovisar helheten och den trafikbelastningen och vägstrukturen inom området. Med utgångspunkt i detta föreslås här Galärvägen bindas samman med Drabantvägen. På Galärvägens norra sida föreslås en trottoar. Förslag om eventuellt övergångsställe noteras.

Backeböl 1:624 (delägare) uttrycker att del av Backeböl 1:624 (utanför planområdet), norr om väg 222, bör användas för båtuppsamlingsplats.

Planenhetens kommentar. Frågan får hanteras inte inom ramen för denna detaljplan.

Backeböl 1:670 anser att fastigheten i sin karaktär och läge är närmare besläktad med fastigheterna inom detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen och därför tål en tätare bebyggelse. Önskar möjlighet stycka och skapa fastigheter om cirka 500-600 kvadratmeter i enlighet med det som sker i det angränsande planområdet.

Planenhetens kommentar. Fastigheten ingår inte i detaljplanen för Mjölkkudden – Gustavsviks gård och hanteras därför inte inom ramen för denna detaljplan.

Ändringar efter samråd/Justeringar efter granskning

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Regleringen av exploateringsområdet vid Riddarstigen – Baggensvägen – Drabantvägen har minskats och reglerats tydligare.
- En översyn har gjorts kring vilka fastigheter som tillåts styckas av samt storleken på avstyckningarna.
- En inventering för att undvika planstridiga byggnader som en konsekvens av det nya planförslaget har gjorts. Befintliga, lagligt uppförda byggnader, som är större än den generellt föreslagna byggrätten har fått individuellt anpassade bestämmelser för att inte bli planstridiga.
- Området kring vissa kända fornlämningar har markerats med bebyggelseförbud.
- Byggrätten för komplementbyggnader på större fastigheter har utökats något.
- Det område där strandskyddet föreslås upphävas minskats och motiveringen till upphävandet har förtydligats.
- Parkeringen vid Boo Segelsällskap föreslås vara kommunal.
- Området för kvartersmark markerat R i plankartan, där Boo Segelsällskap idag har sina lokaler, har justerats något.
- Marken för Gustavsviks båtklubb föreslås vara kvartersmark, hamn (markerat V₁ i plankartan).
- Planområdets yttre gräns har justerats något vid Backebölsvägen för att anpassats till andra pågående detaljplaner.
- Ett nytt område föreslås för pumpstation (markerat E i plankartan), strax norr om Gustavsviks båtklubb.
- Områden med prickmark har justerats på vissa fastigheter.
- Områden som markerats med ”n” (marklov för trädällning) har setts över och justerats.
- Bestämmelser har införts om att där det föreligger misstankar om markföroreningar ska ett bygglov föregås av en miljöteknisk utredning och eventuell sanering.
- Lotsvägens förlängning föreslås vara GC-väg.
- En del av parkeringsplatserna intill Gustavsviks båtklubb föreslås vara privata parkeringar för sommarboende på Bergholmen.
- En generell bestämmelse om maximal hårdgjord yta har lagt till.

- En generell bestämmelse om att ny huvudbyggnad ska placeras 4.5 m från fastighetsgräns har lagts till.
- Bestämmelsen om störningsskydd kopplat till buller har tagits bort.
- Bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå har införts på vissa fastigheter där risk för översvämning föreligger.
- Redaktionella ändringar av plankarta och illustrationsplan.
- Områden markerade med "u" (ledningsrätt) har justerats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med gestaltungsriktlinjer för exploateringsområdet, en tydligare beskrivning av vad detaljplanens bestämmelser innebär, en tydligare beskrivning av hur genomförandet av detaljplanen påverkar enskilda fastigheter och fastighetsägare.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Linn Grönlund
Planarkitekt