

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2020-10-02

Dnr KFKS 2014/94-214

Projekt 9430

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för Mjölkudden-Gustavsviks gård med Bergholmen i Boo, Nacka kommun

*I dokumentet är inkomna synpunkter under granskning sammanfattade av planenbeten. Inkomna synpunkter är diarieförda och finns att ta del av i sin helhet.*

#### Sammanfattning

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.

Länsstyrelsen har lämnat synpunkter på att strandskyddet föreslogs upphävas inom ett område markerat med PARK samt att de vill att kommunen redovisar en plan för hur markföröreningar i området ska hanteras. Lantmäteriet har inkommit med synpunkter rörande framförallt genomförandebeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen. Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening motsätter sig fortsatt kommunalt huvudmannaskap inom planen. 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. Synpunkter som lämnats av flera fastighetsägare har berört mark som inte får bebyggas (prickmark), släntintrång samt bebyggelsen inom rad- och parhusområdet på fastigheten Bo 1:355. Några fastighetsägare har inkommit med önskemål om att kunna stycka sina fastigheter. Vad gäller fastighetsägare på Bergholmen har de yttrat sig kring att de vill att ön förses med kommunalt vatten och avlopp, att man ser över skyddsbestämmelser för kulturmiljön samt att man möjliggör en utökning av

byggområdet på ön. Fastighetsägarna för Gustavsviks gård har önskar ta bort användningen ”kursgård och café”.

Efter granskningen har vissa justeringar av planförslaget gjorts. Miljötekniska utredningar har tagits fram som förtydligar hur föroreningsituationen ser ut på vissa fastigheter och planbeskrivningen har kompletterats med tydligare skrivelser kring hur denna problematik avses hanteras. Upphävandet av strandskyddet har justerats, mindre justeringar har gjorts för skyddsbestämmelser för natur- och kulturmiljön, prick- och korsmark har justerats på enstaka fastigheter. Vissa bryggområden har justerats; ett utav dem behövde medge en utökning, en privat fastighetsägare har inkommit med handlingar som kan likställas med servitut och ett var ritat avseende fel brygga. Vidare har maximalt antal lägenheter angetts på plankartan för rad- och parhusområdet. Styckningsmöjligheten har tagits bort för vissa fastigheter i enlighet med fastighetsägarens önskemål. Utöver det har användningen ”kursgård och café” tagits bort vad avser Gustavsviks gård. Fastighetskonsekvensbeskrivningen har gjorts tydligare och kompletterats med information.

De synpunkter som inkommit under granskningen av detaljplanen som berör gatukostnadsutredningen besvaras inte i detta utlåtande. Synpunkterna ska skickas in under granskning för respektive gatukostnadsutredning. Detaljplaneområdet berörs av två gatukostnadsutredningar, *Gustavsvik* och *Mjölkekudden-Galärvägen*.

## 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.

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

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 september 2018. Granskningstiden varade mellan den 5 november 2018 till och med 10 december 2018, sammanlagt 5 veckor. Granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Svenska Dagbladet. Detaljplaneförslaget fanns också tillgängligt på kommunens hemsida, i Nacka stadshus samt på biblioteken i Orminge centrum och Nacka forum. Vid kungörelse av granskningen i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet stod fel sista datum för att inkomna med synpunkter. I kungörelsen stod att synpunkter skulle inkomma senast den 5 november istället för den 10 december. Granskningstiden, den 5 november till den 10 december, angavs dock riktigt. Två personer hörde av sig kring den felaktiga datumangivelsen. Informationsbrevet som skickas ut till berörda fastighetsägare och föreningar i samband med granskningen samt övriga informationshandlingar på hemsida och bibliotek angavs datumen korrekt. Informationen som gått ut bedömdes vara tillräcklig och samtliga fastighetsägare underrättade. Rättelse i Dagens Nyheter och i Svenska Dagbladet bedömdes därmed inte nödvändigt och planenheten bedömer att granskningen gått till på korrekt sätt och i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap 11 §.

En samrådsredogörelse har tidigare upprättats i samband med samrådsförslaget. Samrådsredogörelsen redovisades för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i samband med beslut om granskning den 26 september 2018.

Utbyggnaden av de kommunala vägarna finansieras delvis genom uttag av gatukostnader. Två gatukostnadsutredningar berör detaljplanen, gatukostnadsutredning för Gustavsvik och gatukostnadsutredning för Mjölkudden – Galärvägen. Gatukostnadsutredningarna visar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare. Förslagen för gatukostnadsutredningen för Gustavsvik var på samråd den 15 november till den 19 december 2018 och gatukostnadsutredningen för Mjölkudden – Galärvägen var på samråd den 20 november till den 20 december 2018. Gatukostnadsutredningen för Gustavsvik var på granskning den 7 april till den 2 juni 2020. Beslut om granskning för gatukostnadsutredning Mjölkudden – Galärvägen togs den 28 september 2020 och planeras ställas ut på granskning under oktober till november 2020. Antagande av gatukostnadsutredning för Gustavsvik planeras ske i november 2020. Antagande av gatukostnadsutredning för Mjölkudden – Galärvägen planeras ske första kvartalet 2021.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Stockholm Exergi
- Polismyndigheten, Lokalpolisområde Nacka
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Trafikverket
- Boo Hembygdsförening

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

- Sjöfartsverket
- Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening
- Nacka Vatten och Avfall AB
- Länsstyrelsen i Stockholm
- Utbildningsnämnden, Nacka kommun
- Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun
- Boo Miljö- och Naturvänner samt Naturskyddsföreningen i Nacka
- Nacka Miljövårdsråd
- Samfällighetsföreningen Magdas Minne, Bergholmen

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 64 av planområdets cirka 170 fastigheter.

## Inkomna synpunkter

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

## Återkommande synpunkter

### 1.1 Bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen

17 fastighetsägare är negativa till rad- och parhusområdet i kvarteret vid Drabantvägen / Galärvägen på fastigheten Bo 1:355. 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 stor. Vissa anser att förslaget inte är tillräckligt reglerat i granskningshandlingarna och att planbestämmelserna bör förtydligas och/eller kompletteras. Vissa fastighetsägare menar att bebyggelsen som föreslås är mer omfattande än den bebyggelse som föreslogs i programmet för sydöstra Boo.

**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, 2018, s. 72). 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). I aktuellt detaljplaneförslag föreslås totalt 30 bostadslägenheter i form av radhus och parhus. I planprogrammet för sydöstra Boo föreslås alltså en mer omfattande byggnation än vad som föreslås i

detaljplanen. Bebyggelsen bedöms gå i linje med översiktsplanen, planprogrammet och planens syfte.

Förslaget för det utpekade området med rad- och parhus reglerades i samrådshandlingen enbart med en största exploateringsgrad om 5 700 kvadratmeter bruttoarea eller cirka 50 lägenheter. I granskningshandlingen minskades exploateringsgraden. Plankartan reglerades så att byggnadsvolymer inte kunde byggas ihop till en stor byggnad utan var tvungna att brytas upp till mindre par- och radhus. Vidare reglerades också bebyggelsen med gestaltningsriktlinjer. Detta för att bebyggelsen skulle passa bättre med områdets karaktär samt att tillmötesgå synpunkter från grannar. I antagandehandlingen har bebyggelsen reglerats ytterligare. En begränsning om 30 bostadslägenheter har satts för hur många bostäder som kan tillkomma inom fastigheten Backeböl 1:355. Gestaltningsriktlinjerna har också förtydligats i planbeskrivningen.

Kommunen har för avsikt att teckna ett exploateringsavtal med fastighetsägaren i syfte att reglera fastighetens omhändertagande av dagvatten, gestaltningsfrågor, utbyggnad etcetera.

## 1.2 Avstyckning

17 fastighetsägare har haft synpunkter på avstyckningar inom området. 12 av dessa önskar möjlighet till avstyckning eller ytterligare avstyckningar. 4 av dessa har yrkat att de vill ta bort sin möjlighet att stycka eller ändra minsta fastighetsstorlek för sin avstyckning.

**Planenhetens kommentar.** Fastighetens lämplighet att avstyckas varierar beroende på dess beskaffenhet och läge varför önskemål om avstyckningar har bemötts individuellt.

### *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) 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 på fastigheter inom ”kvarteret” eller kringliggande fastigheter. Varje kvarter begränsas av kringliggande gator eller grönområden.

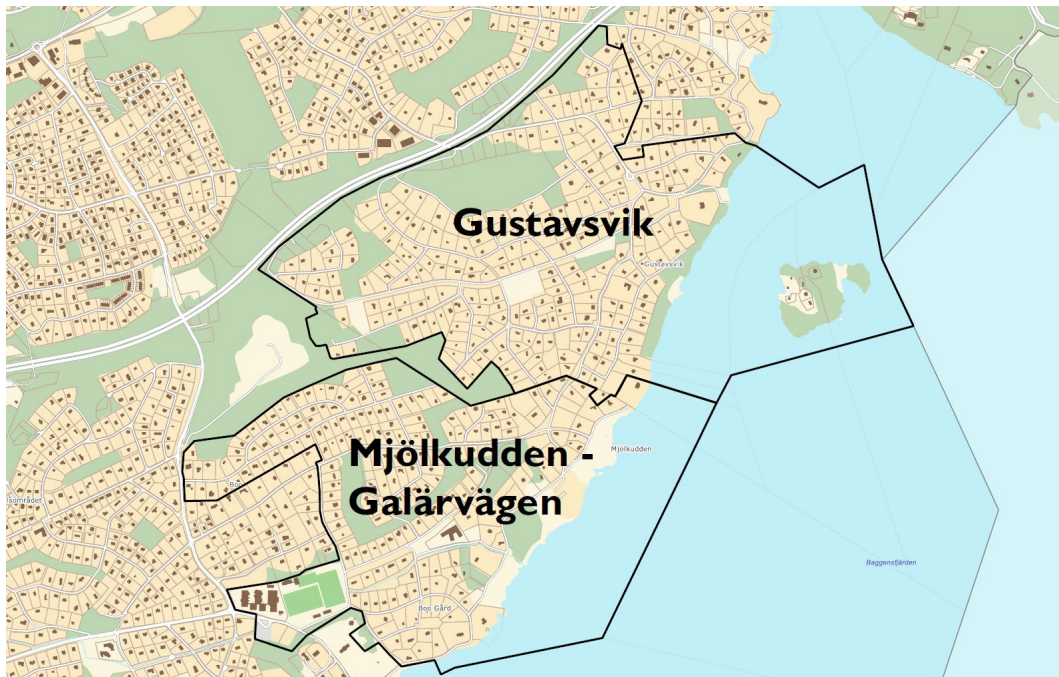
Fastighetens topografi: Vissa fastigheter är kraftigt kuperade och kan därför vara mer eller mindre lämpliga att stycka. Vissa fastigheter kan vara olämpliga att stycka av och bebygga om det till exempel är kraftigt kuperade eller om det föreligger risk för översvämning.

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

### 1.3 Gatukostnader

Detaljplaneområdet berörs av två gatukostnadsutredningar, *Gustavsvik* och *Mjölkudden-Galärvägen*. 16 fastighetsägare har inkommit med synpunkter som rör gatukostnader och/eller gatukostnadsutredningarna.

**Planenhetens kommentar.** Inkomna synpunkter och frågor har vidarebefordrats till exploateringsenheten på Nacka kommun för kännedom. Synpunkter på gatukostnader ska skickas in under granskningstiden för den gatukostnadsutredning som fastigheten omfattas av, gatukostnadsutredning *Gustavsvik* respektive *Mjölkudden - Galärvägen*. På kartbilden nedan framgår vilka fastigheter som berörs av respektive gatukostnadsutredning. De fastigheter med beteckningen ”Backeböl” omfattas av gatukostnadsutredning *Gustavsvik* och de fastigheter med beteckningen ”Bo” omfattas av gatukostnadsutredning *Mjölkudden-Galärvägen*. Det framgår även si fastighetskonsekvensbeskrivningen vilket gatukostnadsområde som fastigheter ingår i.



*Kartbilden visar vilka fastigheter som berörs av gatukostnadsutredning Gustavsvik respektive gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen.*

### 1.4 Övergripande synpunkter avseende förtätningsgrad i sydöstra Boo

Fyra fastighetsägare har inkommit med synpunkter där de undrar varför förtätningsgraden inom programområdet för sydöstra Boo ökat och förespråkar att detaljplanens förtätningsgrad ska motsvara den som anges i programmet för sydöstra Boo. De förespråkar att alla fastigheter ska bestå av maximalt två bostadslägenheter och en minsta fastighetsstorlek om 900 kvadratmeter till 1300 kvadratmeter.

**Planenhetens kommentar.** Det nu framtagna detaljplaneförslaget grundas i detaljplaneprogrammet *Program för sydöstra Boo*, ett dokument som tagits fram för att vara vägledande i kommande planering. Här anges att det inom området för Mjölkudden

bedöms kunna tillkomma cirka 70 bostäder, varav 30 bostäder inom området Drabantvägen / Galärvägen. I detaljplaneförslaget föreslås cirka 40 fastigheter tillkomma genom avstyckning och vid Drabantvägen / Galärvägen föreslås cirka 30 lägenheter. Detaljplanen för Mjölkudden-Gustavsviks Gård medger alltså inte än högre förtätning än programmet utan en lägre. Inom planområdet tillåts framförallt villor med maximalt två bostadslägenheter i varje men vid Drabantvägen / Galärvägen tillåts även parhus och radhus. I angränsande detaljplaneområde för Dalvägen-Gustavsviksvägen, som föreslås få en förbättrad kollektivtrafik och service (förskola och parker) prövas en högre exploateringsgrad än angivet i programmet. Detta område bedömts lämpligt för en något högre förtätning mot bakgrund förbättrad service. Detaljplanen har varit ute på granskning men har inte antagits ännu.

### 1.5 Huvudmannaskap

Mark som ägs av Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening, och som enligt planförslaget planläggs som park- eller naturmark, vill flera fastighetsägare samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening ska ha fortsatt enskilt huvudmannaskap eller lämnas utanför detaljplanen. Detta för att Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening fortsatt ska äga och förvalta marken.

**Planenhetens kommentar.** Allmän plats (VÄG, NATUR och PARK) inom planområdet föreslås ha kommunalt huvudmannaskap.

Huvudregeln inom Plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för de allmänna platserna. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa iordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Syftet med att ha kommunalt huvudmannaskap även för natur och parkmark inom området är att marken ska vara allemansrättsligt tillgänglig och att en ändamålsenlig långsiktig skötsel ska kunna säkras. Enskilt huvudmannaskap är inte lämpligt då ett område förtätas och anpassas för permanentboende eftersom fler då kommer att vilja använda områdena för rekreation. Vidare har kommunen planerat att bygga ut strandpromenaden och badet samt att bygga ut parkanläggningar. Detta är inte möjligt att göra om marken fortsatt ägs och förvaltas privat eller av en förening.

Den mark som i planförslaget planläggs som allmän plats avses lösas in av kommunen, eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats i och med den nya detaljplanen.

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** ställer sig positiv till detaljplanens intention om 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 klassas som kulturhistoriskt värdefull.

#### Väg

Generellt för planområdet är vägområden trånga, därför måste en plan för väghållningen tas fram. Framförallt behöver platser för snötipp redovisas. Nämnden

skriver vidare att hänsyn även måste tas så att vinterväghållning fungerar vid placering av anordningar i vägområdet såsom stolpar, eventuella träd och liknande. Kostnader för eventuell borttransport av snö till tipp måste redovisas i driftkalkylerna anser nämnden.

#### *Trafik*

Nämnden framhåller att de är medvetna om områdets förutsättningar och den begränsade marktillgången för utbyggnaden av de allmänna vägarna, men påpekar att vägbredder för lokalvägarna som är mellan 3,5 och 4,5 meter smala gör att det blir svårt för exempelvis en bil och en sopbil att mötas. Nämnden skriver att detta innebär begränsad framkomlighet, särskilt vintertid.

När det gäller parkering föreslår nämnden att texten i planbeskrivning om parkering ersätts med nämndens skrivelse enligt nedan.

”Parkering anordnas som regel inom egen fastighet. Till varje bostad ska anordnas det antal parkeringsplatser som anvisas i aktuella riktlinjer från Nacka kommun. I nuläget är parkeringstalet för en- och tvåbostadshus (inklusive radhus/kedjehus) 2,0 för bostäder med enskild parkering och 1,5 för bostäder med gemensam parkering (Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka, 2016).”

**Planenhetens kommentar.** En övergripande karta för väghållningen har tagits fram som visar var bredare vägområden finns där snö kan läggas vintertid. Vinterväghållningen förväntas i övrigt ske som idag eller som på andra liknande områden. Vägstandarden kommer att öka i och med genomförandet av detaljplanen varför väghållningen också kommer att förenklas. Snö kan läggas i diken eller vid sidan av vägen varför borttransport av snö inte bedöms behövas under normala förhållanden. Snötipp skulle till exempel kunna ske på parkeringen intill Seglarskolan, då den inte används vintertid. Parkeringen har kommunalt huvudmannaskap. Planenheten noterar synpunkterna kring detaljutformningen av vägen vad gäller stolpar, eventuella träd och liknande och synpunkterna tas med till detaljprojekteringen.

I planbeskrivningen hänvisas till Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka, 2016.

2. **Utbildningsnämnden** anser att det är nödvändigt att en förskola planläggs inom området eftersom efterfrågan på förskoleplatser kommer att öka inom området.

**Planenhetens kommentar.** Befintlig förskola bekräftas i detaljplanen för Solbrinken – Grundet och en ny planeras i intilliggande detaljplaneförslag för Dalvägen – Gustavsviksvägen. Vidare finns en nybyggd förskola, Boo gårds skola, inom detaljplaneförslaget för Galärvägen. Detta bedöms täcka det ökade behovet av förskoleplatser.



## Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

### 3. Länsstyrelsens yttrande återges nedan i sin helhet.

Kommunen har skickat över förslag till detaljplan, upprättat i september 2016, till länsstyrelsen för granskning. Syftet med detaljplanen är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanentboende samt tillåta en viss förtätning av bostäder.

Detaljplaneförslaget är upprättat med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse före den 1 januari 2015.

Länsstyrelsen har lämnat ett samrådsyttrande över planförslaget den 2016-11-18. Länsstyrelsen framförde bland annat att kommunen behöver utveckla beskrivning och motivering till att upphäva strandskyddet på vissa platser samt att kommunen bör redovisa hur eventuella utsläpp av dagvatten från planområdet kommer att påverka berörda vattenförekomster. Länsstyrelsen lämnade även rådgivande synpunkter på markföroreningar och kulturmiljö och fornlämningar.

Av 5 kap. 22 § PBL följer att länsstyrelsen ska yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

- ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
- en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen tagit emot synpunkter från Trafikverket den 2018-12-11 och Sjöfartsverket daterat den 2018-11-29.

#### *Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende strandskydd och förorenad mark beaktas.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 §.

#### *Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

Länsstyrelsen har i granskningskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

*Strandskydd* Länsstyrelsen framförde i samrådskedet synpunkter på att kommunen behövde utveckla beskrivningen och motiveringen till att upphäva strandskyddet. Kommunen har inför granskningsskedet utvecklat sitt resonemang kring upphävandet av strandskydd och har minskat ner området där strandskyddet föreslås upphävas.

Länsstyrelsen vidhåller dock synpunkterna som framfördes i samrådet kring upphävande av strandskydd inom allmän plats för park (PARK). Länsstyrelsen anser att det saknas en beskrivning av vilka naturvärden som finns på platsen och att det därför inte går att avgöra om upphävandet av strandskydd kan ha någon inverkan på djur- och naturliv. Vidare anser Länsstyrelsen att det saknas en beskrivning om de åtgärder som beskrivs ska vidtas inom området kräver strandskyddsdispens eller inte. Kräver åtgärderna inte strandskyddsdispens ser Länsstyrelsen inte att det finns några särskilda skäl till att upphäva strandskyddet för området inom parkmark.

#### *Rådgivande synpunkter*

Nedan följer några av Länsstyrelsens synpunkter som kvarstår gällande råd om tillämpningen av bestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen, PBL. Dessa infaller inte under Länsstyrelsens prövningsgrunder men framförs här i granskningsskedet eftersom vi anser att dessa frågor är av stor betydelse för planens genomförbarhet och påverkan på omgivningen utifrån allmän synpunkt.

*Strandskydd* För vissa privata bryggor inom planområdet föreslår kommunen att upphäva strandskyddet. Även om Länsstyrelsen ser att det är positivt att kommunen tydligt har avgränsat området där strandskyddet upphävs kring dessa bryggor vill Länsstyrelsen framföra att det finns vissa risker med att upphäva strandskyddet för bryggorna. Ett upphävande av strandskyddet innebär att det inte krävs någon dispensansökan för att byta ut bryggorna till en annan konstruktion eller uppföra åtgärder som kan ha en avhållande effekt för allmänheten. Länsstyrelsen ser därför att det hade varit mer lämpligt att behålla strandskyddet för bryggorna och istället enbart göra dem planenliga.

*Hälsa och säkerhet – markföroreningar* I samrådskedet framförde Länsstyrelsen synpunkter på att det saknades en beskrivning och en plan för hur föroreningar i området ska hanteras. Kommunen har inför granskningsskedet beskrivit vilka platser som kan vara förorenade men hänvisar till genomförandeskedet för att utreda frågan vidare om eventuella föroreningar förekommer.

Länsstyrelsen anser att de områden där föroreningar misstänks ska vara undersökta innan planens antagande. En bedömning av eventuella risker avseende föroreningssituationen vid planerad markanvändning ska även redovisas i planhandlingarna. Det behöver även i planhandlingarna framgå hur föroreningssituationen ska åtgärdas om bedömningen är att föroreningarna kan innebära oacceptabla hälsorisker.

Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

*Formalia* Kommunen har inför granskning infört nya utformningsbestämmelser för att säkerställa det kulturhistoriska värdet inom området. Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna f1-f3 inte uppfyller tydlighetskravet i 4 kap. 32 § PBL då de innehåller otydliga skrivelser såsom *traditionella kulörer* och *dämpad färgskala*. Länsstyrelsen vill därför uppmuntra kommunen att samråda med sin bygglovsavdelning för att säkerställa att planbestämmelserna i plankartan kommer kunna tolkas korrekt vid en bygglovsprövning.

**Planenhetens kommentar.** Kommunen har tagit fram en utredning avseende markföroreningar (*Översiktliga miljötekniska markundersökningar, Mjölkudden, Cowi, april 2020*). I utredningen redovisas övergripande hur föroreningssituationen inom områden där misstänkta föroreningar finns ser ut. Vidare har två kompletterande utredningar tagits fram för två fastigheter med bekräftade föroreningar samt tre historiska utredningar. Fastigheter med bekräftade eller misstänkta föroreningar regleras fortsatt med utökad lovplikt i plankartan, bestämmelsen ”a”, vilken innebär att bygglov eller marklov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt eventuella avhjälpande åtgärder. Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning av avgränsning samt föreslagna åtgärder vad gäller markföroreningar.

Efter granskning har dialog förts med Länsstyrelsen vid ett flertal tillfällen kring frågan. Kommunen uppfattning tillsammans med kommunens tillsynsmyndighet är av uppfattningen att detaljplanen innebär en förbättring vad gäller markföroreningar i och med att områden som är förorenade har eller planeras för vidare provtagning och att förorenade områden saneras.

Strandskyddet föreslås inte upphävas för PARK i antagandehandlingen i enlighet med synpunkten från Länsstyrelsen.

I Nacka kommun upphävs strandskyddet för privata bryggor vid planläggning generellt inom liknande områden i samråd med tillsynsmyndigheten. Man har arbetat på liknande sätt i flera år och bedömningen görs i ett större sammanhang. Nacka kommun är medveten om innebörden av att upphäva strandskyddet inom WB-områden.

Planbestämmelserna har tagits fram i samråd med kommunantikvarierna och bygglovenheten på Nacka kommun. Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen kring vad gestaltungsbestämmelserna avser. Plankartan har förtydligats med hänvisning till planbeskrivningen.

4. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att utformningen av dokumentet Fastighetskonsekvensbeskrivning är mycket bra. När det gäller planhandlingarna så föreslår lantmäterimyndigheten att planhandlingarna förtydligas enligt nedan.

*Grundkartan* Lantmäterimyndigheten noterar att uppgift om grundkartans ursprung saknas och informerar även om att det finns osäkerheter/oklarheter avseende existens och läge för fastighetsgränser i vattnet inom området.

Lantmäterimyndigheten anser att dessa gränser inte bör redovisas i grundkartan, och

framhåller även att detta kan innebära att planområdet möjligen omfattar ytterligare fastigheter utöver de som redovisas i planhandlingarna. Lantmäterimyndigheten informerar om att det skett förändringar i fastighetsindelningen avseende fastigheten Bo 1:662 sedan grundkartan upprättades.

*Osäkra gränser* Lantmäterimyndigheten framhåller att det inom planområdet finns många fastigheter med gränser som har ett osäkert läge och att fastighetsbestämning kan komma att behövas vid plangenomförande, lantmäterimyndigheten noterar att detta inte framgår av beskrivningen av genomförandet i planbeskrivningen.

*Genomförandetid* Lantmäterimyndigheten noterar att det i planbeskrivningen anges att om utbyggnad av vatten och avlopp med mera är tagna i drift innan tre år har gått från den dag planen vinner laga kraft kan startbesked för bygglov på kvartersmark lämnas tidigare och att genomförandetiden på kvartersmark då förlängs att gälla till 15 år från det datum då detaljplanen vann laga kraft. Lantmäterimyndigheten anser att detta strider mot bestämmelser om genomförandetid för kvartersmarken.

*Genomförandefrågor* Lantmäterimyndigheten noterar att det inte framgår av planbeskrivningen att ett antal servitut måste upphävas/ändras vid genomförandet av allmän plats, komplettering av detta bör ske. Lantmäterimyndigheten skriver vidare att hanteringen av genomförandefrågor i planbeskrivningen inte är konsekvent med fastighetskonsekvensbeskrivningen, lantmäterimyndigheten anser att frågor om förrättningskostnader bör förtydligas.

*Ersättningsfrågor* Lantmäterimyndigheten anser att det i planbeskrivningen tydligt framgår att fastigheter som till exempel belastas av släntintrång har rätt till kompensation och att ersättningsfrågan prövas i en lantmäteriförrättning. Att så är fallet även avseende gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt bör förtydligas i planbeskrivningen anser Lantmäterimyndigheten.

*Fastighetskonsekvensbeskrivningen* Lantmäterimyndigheten framhåller att de inte har studerat fastighetskonsekvensbeskrivningen i detalj, men framför ett antal synpunkter enligt nedan.

- Det är inte konsekvent angivet när en ersättningsfråga aktualiseras.
- Genomförandet av B1g-området saknas.
- För fastigheten Bo 1:1066 anges att tillfart kan ordnas exempelvis genom servitut över fastigheterna Bo 1:697, Bo 1:697 angränsar dock inte till Bo 1:1066.
- För fastigheten Backeböl 1:5 saknas uppgift om den fastighetsreglering som anges på sidan 62 i planbeskrivningen.
- Vissa fastigheter saknas i fastighetskonsekvensbeskrivningen, till exempel fastigheten Bo 1:922. På Bo 1:922 finns ett E-område som ska genomföras.

*Strandskydd* I planförslaget är upphävandet av strandskydd inte redovisat med en administrativ bestämmelse i enlighet med Boverkets vägledning och nuvarande allmänna råd noterar Lantmäterimyndigheten, samt att strandskyddet inte upphävs

inom all kvartersmark. Lantmäterimyndigheten vill erinra om att detta kan medföra problem vid kommande fastighetsbildning, bland annat vid styckning av Bo 1:916. Lantmäterimyndigheten framhåller även att det heller inte är möjligt att föra över kvartersmark med strandskydd från en bostadsfastighet till en annan. Rekommendationen från Lantmäterimyndigheten är att strandskyddet upphävs inom all kvartersmark för bostäder så att marken inte omfattas av motstridiga bestämmelser. Avslutningsvis noterar myndigheten att det på strandskyddskartan anges att strandskyddet upphävs för kvartersmark för friluftsliv, N, men att detta inte anges i planbeskrivningen.

*g-, z- och u-områden* Lantmäterimyndigheten hänvisar till Boverkets vägledning som säger att dessa bestämmelser är administrativa bestämmelser och ska avgränsas med en administrativ gräns, inte egenskapsgräns. Vidare anser Lantmäterimyndigheten att u<sub>2</sub>-områdets utbredning vid båtklubben i norra delen av planområdet är otydlig och behöver förtydligas på plankartan, samt att många av släntområdena är svårtolkade då många är mycket små. Lantmäterimyndigheten förutsätter att u-områden läggs in i plankartan i de fall ledningsrätt behöver bildas för kommunala vatten- och avloppsledningar över kvartersmark.

*Markåtkomst allmän kvartersmark* Det är oklart hur E-områdena är tänkta att genomföras och planbeskrivningen bör kompletteras med detta. Det bör även förtydligas hur väg fram till E-områdena ska tryggas. Lantmäterimyndigheten föreslår att E-området kring fyren i södra delen av planområdet förlängs ut till nuvarande strandlinje.

*Fastighetsstorlek och utnyttjandegrad* Lantmäterimyndigheten betonar att egenskapsgränserna avseende fastighetsstorlek inte styr fastighetsindelningen. När det gäller föreslagna planbestämmelser om utnyttjandegrad anser Lantmäterimyndigheten att bestämmelsen e<sub>1</sub> behöver förtydligas och framhåller att e<sub>3</sub>, e<sub>10</sub> och e<sub>11</sub> blir en slags indirekt fastighetsindelningsbestämmelse. Lantmäterimyndigheten skriver att det skulle strida mot 3:1 FBL att dela området eftersom fastigheten inte blir lämplig när man inte kan veta eller säkerställa att fastigheten har någon bygg rätt. Lantmäterimyndigheten framhåller även att utformningen av e<sub>1</sub>-bestämmelsen vid befintlig bebyggelse kan komma att fungera som en ”omvänd bestämmelse om fastighetsstorlek”.

*Bryggor* Lantmäterimyndigheten noterar att det finns ett WB-område i vattnet som ansluter mot allmän plats där bryggfästet synes vara beläget inom allmän plats, myndigheten framhåller att det är oklart hur bryggfästet ska kunna tryggas.

*Parkeringsplatser* Lantmäterimyndigheten noterar att det i planbeskrivningen anges att B1g-området i den norra delen av planområdet avses genomföras som ny sektion i gemensamhetsanläggningen Magdas minne och anser att det bör förtydligas med registerbeteckning vilken gemensamhetsanläggning det är som avses. Lantmäterimyndigheten framför även att det är osäkert för vilka fastigheter gemensamhetsanläggning kan bildas inom B1g-området utan stöd av överenskommelse med avseende på väsentligheten.

*Infarter* Lantmäterimyndigheten förutsätter att infartsfrågorna är studerade i planarbetet, och noterar att det inte framgår av genomförandebeskrivningen hur infart till nya bostadsfastigheter som bildas fram till fastigheten Backeböl 1:91 med flera är tänkt att lösas. Lantmäterimyndigheten noterar även att mark norr om fastigheterna Bo 1:91, 1:92 och 1:621 lagts ut som kvartersmark med syfte att föras över till nämnda fastigheter och anser att detta bör beskrivas i planbeskrivningen samt fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Marken där befintlig infart till fastigheten Bo 1:98 är belägen planläggs som allmän plats, natur, och informerar om att fastigheten Bo 1:98 har servitut för utfartsväg på fastigheten Bo 1:608. Om syftet är att servitutet ska upphävas och infarten flyttas bör detta anges i planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen framhåller Lantmäterimyndigheten. Om avsikten är att infarten ska bestå bör en annan planutformning väljas (allmän plats, lokalgata eller kvartersmark, bostad).

*Cirkelbågar* Vid fastigheten Bo 1:668 är det en cirkelbåge i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark noterar Lantmäterimyndigheten. För att underlätta dels kommande fastighetsbildning, dels framtida hantering av planytor, så bör cirkelbågar tas bort och antalet brytpunkter minimeras.

*Övrigt* Lantmäterimyndigheten framför att nybyggnadskartor görs av lantmäterienheten på Nacka kommun, inte den kommunala lantmäterimyndigheten. Vidare framför lantmäterimyndigheten att inskrivning av avtalsservitut hanteras av Fastighetsinskrivningen, som är en del av Lantmäteriet. Lantmäterimyndigheten har inte tagit del av fastighetsförteckningen.

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

*Grundkartan* vad gäller uppgifter om grundkartans ursprung noteras synpunkten och justeras.

*Osäkra gränser* Noteras och förtydligas i planbeskrivningen. Fastighetsutredning har gjorts mot allmän plats till antagandet av detaljplanen.

*Genomförandetid* Texten tas bort ur planbeskrivningen.

*Genomförandefrågor* Komplettering av planbeskrivningen har skett och fastighetskonsekvensbeskrivningen har setts över.

*Ersättningsfrågor* Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats.

### *Fastighetskonsekvensbeskrivningen*

- Planenheten noterar synpunkten. Planbeskrivningen har förtydligats.
- Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av genomförandet av B1g-området. Kommunen har haft kontakt med representanter för samfällighetsföreningen Magdas minne.

- Fastigheterna angränsar varandra.
- Texten uppdateras i fastighetskonsekvensbeskrivningen och planbeskrivningen.
- Fastighetskonsekvensbeskrivningen kompletteras med Bo 1:922 samt fastigheterna på Bergholmen. E-området avser fastläggande av befintliga förutsättningar.

*Strandskydd* Planförslaget är fortsatt utformat med en administrativ planbestämmelse som hanterar upphävande av strandskydd, på samma sätt som i granskningshandlingen. Planförslaget medger att fastigheten Bo 1:916 kan styckas i två fastigheter. Avstyckning från fastigheten Bo 1:916 kan genomföras för det område där strandskyddet upphävs. Planbeskrivningen uppdateras med att strandskyddet även upphävs inom område markerat med N förtydligas.

*g-, z- och u-områden* Detaljplaneförslaget är upprättat med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse före den 1 januari 2015. I enlighet med detta och så även Boverkets äldre vägledning som anger egenskapsgräns för g-, z-, och u-områden. u<sub>2</sub>-områdets utbredning förtydligas i plankartan. De ledningsrätter som behövs för kommunala ledningar är markerade med u-område i plankartan.

*Markåtkomst allmän kvartersmark* E-området för fyren justeras i antagandehandlingen så att fastigheten når vattnet. Alla E-områden har då tillgång till väg alternativt vatten. Ett E-område ligger i park dit en mindre parkväg kommer att anordnas. Fastighetskonsekvensbeskrivningen och planbeskrivningen har kompletterats med information och genomförande av E-områdena.

*Fastighetsstorlek och utnyttjandegrad* e<sub>3</sub>, e<sub>10</sub> och e<sub>11</sub> reglerar inte fastighetens storlek, detta regleras med bestämmelsen ”d” i plankartan. Dessa bestämmelser är inte tänkta att fungera som fastighetsindelingsbestämmelser, det är inte heller tänkt att avstyckningar ska göras så att fastigheterna omfattas av olika e-bestämmelser. Att e<sub>1</sub> kan fungera som en ”omvänd fastighetsindelingsbestämmelse” upplyser planbeskrivningen om.

*Bryggor* Där WB-området möter allmän plats med bryggfäste behöver avtal för reglering av detta tas fram.

*Parkeringsplatser* Planbeskrivningen har uppdaterats med ett tänkt genomförande.

*Infarter* Fastighetskonsekvensbeskrivningen har gjorts tydligare vad gäller mark norr om fastigheterna Backeböl 1:92 och 1:621 avseende tillköp. Fastigheten Backeböl 1:91 har inget tillköp. Fastighet Bo 1:98 har möjlighet att angöra fastigheten från vägområdet i öster. I samband med förrättning om övertagande av allmän plats och huvudmannaskap kommer kommunen se över alla de servitut som avser väg med mera inom allmän plats. Ansvaret för denna hantering framgår av planbeskrivningen.

*Cirkelbågar* Noteras och justeras.

*Övrigt* Planenheten noterar synpunkten och rättar planbeskrivningen.

5. **Stockholm Exergi** har ingen erinran. Stockholm Exergi informerar om att de inte har några ledningar inom planområdet.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkten.

6. **Polismyndigheten, Lokalpolisområde Nacka**, har ingen erinran.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkten.

7. **Sjöfartsverket** förutsätter att sjöfarten inte kommer att påverkas negativt av planens innehåll. Sjöfartsverket noterar att det i planhandlingarna finns beskrivningar av de möjligheter till friluftsliv och fritidsaktiviteter som vattenområdet och dess omgivning erbjuder. Sjöfartsverket framhåller att området delvis utgörs av, och gränsar till farled för passagerarsjöfarten och anser därför att anläggningar och aktiviteter som kan äventyra fartygstrafikens säkra framkomlighet, såsom exempelvis badplatser och förtöjningsplatser för fritidsbåtar, bör undvikas i farleden och dess närhet.

Sjöfartsverket framhåller även att det vid planering av belysningsarmaturer ska tas hänsyn så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkten.

8. **Trafikförvaltningen** har inga ytterligare synpunkter på förslaget.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkten.

9. **Trafikverket** har inget att erinra mot detaljplanen.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkten.

10. **Nacka Vatten och Avfall AB** framför synpunkter enligt nedan.

*Vatten och avlopp* Nacka Vatten och Avfall AB framhåller att ett antal genomförandefrågor återstår att utreda avseende avledning av dagvatten över naturmark och via område markerat som småbåtshamn på plankartan.

*Avfall* Nacka Vatten och Avfall AB skriver att även förpackningsavfall och tidningar bör hämtas vid fastighetsgränsen framöver i enlighet med regeringsbeslut. Det är producenterna av förpackningar och tidningarna som genom ett av Naturvårdsverket godkänt insamlingsystem ska ansvara för denna insamling.

Nacka Vatten och Avfall AB framhåller att de nya reglerna innebär att åtta olika fraktioner behöver samlas in fastighetsnära. I områden med glesare småhusbebyggelse, vilket är fallet i aktuell detaljplan, sker insamlingen av dessa fraktioner lämpligen i två fyrfackskärl, ytor för denna insamling behöver avsättas.



**Planenhetens kommentar:** Diken kan anläggas inom områden som markerats som naturmark på plankartan. Diken illustreras på illustrationskartan. Representant från Nacka Vatten och Avfall AB har varit med under hela projektet och framtagande av planhandlingar har skett i ett nära samarbete. Strandskyddsdispens behöver sökas för nya diken. I mesta möjliga mån bör befintliga diken rensas och kapaciteten i dessa bedöms kunna utökas.

Planenheten noterar synpunkten. Avfallshantering ska ske inom de enskilda fastigheterna.

11. **Nacka Miljövårdsråd** skriver att de i princip instämmer med projektets angivna övergripande syften. Rådet framför även ett antal synpunkter enligt nedan.

*Gestaltning* Nacka miljövårdsråd lyfter fram att Nackas kust och skärgård ligger inom riksintresseområdet Kust och skärgård, och att det ställer stora krav på gestaltningen av ny bebyggelse. Rådet noterar att det i samrådsversionen av planförslaget stod att en separat gestaltungsbeskrivning skulle tas fram för föreslagna nya radhus och parhus, i planbeskrivningen fanns även bilder som redovisade föreslagen gestaltning av fasaderna. Rådet noterar även att bilderna nu är borttagna i aktuella planhandlingar och att någon gestaltungsbeskrivning inte har tagits fram, att planbeskrivningen istället innehåller ett antal gestaltungsriktlinjer avseende karaktär, form, placering, material, kulör med mera. Rådet anser att bildmaterialet från samrådshandlingen ska återinföras i planbeskrivningen under en separat rubrik, ”Gestaltning”. Nacka Miljövårdsråd anser att det är viktigt att gestaltungsriktlinjerna blir juridiskt bindande och rekommenderar att dessa införs under planbestämmelsen f<sub>3</sub> på plankartan.

*Parkering* Rådet tror att det behövs fler parkeringsplatser för de boende kring föreslagna radhus.

*Boo brygga* Vaxholmsbolaget trafikerar idag bryggan sommartid, rådet ser gärna att trafiken utökas och att pendelbåtlinje som trafikerar bryggan året runt tillskapas.

**Planenhetens kommentar:**

*Gestaltning* Gestaltungsriktlinjerna har efter granskningen gjorts tydligare i plankartan men har inte gjorts bindande. Däremot avses de regleras i ett exploateringsavtal. Se rubrik 1.1 *Förtätning och bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen.*

*Parkering* Antalet parkeringar för boende i radhusen ska följa Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka (2016).

*Boo brygga* Planenheten noterar synpunkten. Frågan behandlas inte inom ramen för detaljplanen.

## Inkomna synpunkter från föreningar

12. **Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening (GEF)** har inkommit med ett yttrande där det framgår att:

- Styrelsen för GEF noterar att kommunen tycks ha för avsikt att gå vidare i planprocessen utan ett avtal med markägaren GEF avseende fastigheterna Backeböl 1:5, 1:624 och 1:126.
- GEF motsätter sig att allmän platsmark i detaljplanen övergår till kommunalt huvudmannaskap.
- Styrelsen för GEF noterar att summan av samtliga föreslagna detaljplaner för hela sydöstra Boo sammantaget inte följer det politiskt beslutade planprogrammet för sydöstra Boo från 2012, bl.a. avseende antal nya bostäder.

#### *Planenhetens kommentar:*

- Ett avtal med GEF är önskvärt men inte nödvändigt för att genomföra planen. Kommunens önskan är dock att kunna träffa överenskommelser i vissa frågor. Fastigheten Backeböl 1:126 ligger dock inte inom området för denna detaljplan.
- Det har framgått under samtal med GEF att de önskar ha kvar marken då de i framtiden eventuellt vill kunna exploatera den. Allmän plats inom detaljplanen är strandskyddad och här finns höga natur- och kulturvärden. Eftersom det inte finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet för den mark som ägs av föreningen vad gäller mark planlagd med NATUR eller PARK finns det ingen möjlighet att idag eller i framtiden exploatera marken. Se vidare under rubrik *1.5 Huvudmannaskap* i dokumentets inledning.
- Vad gäller detaljplanen för Mjölkkudden – Gustavsviks gård följer den intentionerna i planprogrammet för sydöstra Boo också vad gäller antal nya bostäder. Inom kringliggande områden såsom Dalvägen - Gustavsviksvägen pågår en dialog med de boende kring om de vill ha en lägre eller högre förtätning inom området.

13. **Boo Miljö- och Naturvänner samt Naturskyddsföreningen i Nacka** har inkommit med ett gemensamt yttrande där de avstyrker planförslaget, framförda synpunkter har sammanfattats enligt nedan.

#### *Exploateringsgrad*

Föreningarna anser att exploateringsgraden är alltför hög, och efterlyser information i planhandlingarna om det faktiska antalet bostäder/hushåll som detaljplanen skapar förutsättningar för. Vissa styckningar bör undvikas anser föreningarna, de anser även att föreslagen bebyggelse inom det så kallade rad- och parhusområdet är fullkomligt onödig.

#### *Miljökonsekvenser*

Föreningarna framhåller att den egentliga exploateringsgraden är outtalad, varför konsekvensberäkningarna också blir osäkra, missvisande och felaktiga. Föreningarna anser att det inte går att utläsa ur planhandlingarna vilken exploateringsgrad man har utgått ifrån vid beräkningarna av trafikmängd, dagvattenföroreningar med mera. Föreningarna skriver att de verkliga miljökonsekvenserna inte framkommer i planhandlingarna vilket de ser mycket allvarligt på.

I och med planförslagets föreslagna förtätning med ny bebyggelse, avstånd till kollektivtrafik med mera ifrågasätter föreningarna skrivningar i

dagvattenutredningen om att planförslaget troligen inte innebär någon trafikökning. Föreningarna ifrågasätter även slutsatsen i dagvattenutredningen som säger att detaljplanen inte bedöms bidra till en försämring av recipientens status då stora osäkerheter finns, exempelvis avseende hur stor del av marken som kommer att hårdgöras. Föreningarna önskar se dagvattenberäkningar som utgår från olika scenarier där ett är en fullt utbyggd och genomförd detaljplan. Föreningen skriver att de inte kan ta miljöredovisningens skrivningar om att detaljplanen inte får några negativa konsekvenser för biologisk mångfald seriöst, de tar bland annat upp att det nya rad- och parhusområdet inte har inventerats. Föreningarna framhåller att de tidigare har bedömt områdets naturvärden och rekreativa värden som höga.

Föreningarna anser att miljöredovisningen, likt andra planprojekt, saknar relevant information om detaljplanens klimatpåverkan och betonar att det är skillnad på klimatpåverkan och klimatanpassning.

#### *Rad- och parhusområdet*

Föreningarna är kritiska till föreslagen bebyggelse väster om Baggensvägen mot Drabantvägen, och anser att rad- och parhusområdet ska utgå och istället bevaras som naturmark. Den lilla naturmarks-spillra som getts en n-bestämmelse kommer att ha svårt att överleva skriver föreningarna. Föreningarna framhåller även att landskapsbilden kommer att förändras påtagligt liksom siluetten från Baggensvägen och Baggensfjärden, något de inte anser vara förenligt med detaljplanens målsättning.

#### *Grönstruktur*

Föreningarna lyfter fram värdet av befintliga större träd och naturmark på enskilda fastigheter inom området och efterlyser en inventering av grönstrukturen. Skyddet för vegetation på kvartersmark är för svagt i detaljplanen anser föreningarna, n-markerade områden är för få. Föreningarna undrar vad anledningen är till att allmän lovplikt fortfarande saknas för fällning av träd.

#### *Förtättningsgrad och tomtstorlek*

Föreningarna anser inte att en tomtstorlek om 1200 kvadratmeter är en försiktig förtätning och skriver att erfarenheter från andra förtättningsområden visar att komplement till bostadshuset såsom garage, plan gräsmatta, soldäck med mera innebär att inte mycket blir kvar av tidigare naturtomter. Föreningarna önskar bland annat därför större tomter om minst 2000 kvadratmeter.

#### *Planhandlingar*

Föreningarna skriver att planhandlingarna innehåller en mängd felaktigheter och inkonsekvent argumentation vilket de anser behöver rättas till, föreningarna tar upp ett antal exempel på det i yttrandet till exempel rörande att bygglovbefriade åtgärder får uppföras/utföras på prickmark, att Boo ÅVC är en provisorisk anläggning, att n-områden är inkonsekvent utsatta samt att fel byggnader är utmärkta med skyddsbestämmelser. Föreningarna anser avslutningsvis att gummiasfalt inte ska användas på lekplats vid Mjölkudden för att det hindrar dränering och innehåller miljöfarliga ämnen.

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

*Exploateringsgrad* Detaljplanens syfte är att tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Redan i programmet för sydöstra Boo anges föreslås ett område med större förtätning. Det kan tillkomma 40 nya fastigheter genom avstyckning vilket anges i planbeskrivningen. Inom rad- och parhusområdet vid Drabantvägen / Galärvägen kan det tillkomma 30 bostäder. Se också rubrik *1.1 Förtätning och bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen* samt *1.4 Övergripande synpunkter avseende förtättningsgrad i sydöstra Boo*.

*Miljökonsekvenser* Planområdet omfattar idag 170 fastigheter. Totalt tillåts cirka 40 avstyckningar och 30 bostadslägenheter i par och radhus inom fastigheten Bo 1:355 vilket också står att läsa i planbeskrivningen. Eftersom området redan idag till största del bebos permanent innebär den tillkommande trafiken inom området en marginell trafikökning. På privata fastigheter finns en bestämmelse som reglerar att maximalt 50 % av fastigheten får hårdgöras, bestämmelsen syftar till att dagvatten ska kunna infiltreras och renas i så stor utsträckning som möjligt inom den egna fastigheten.

Området har höga natur- och rekreativa värden framförallt inom strandområdet. Därför har Calluna (2015) gjort en naturvärdesinventering där områdets naturvärdesobjekt och skyddsvärda arter har inventerats. Strandområdet skyddas i planen genom att marken lagts ut som naturmark (märkt NATUR i plankartan). En översiktlig inventering har också gjorts för privata fastigheter där specifika träd märkts ut för att skyddas genom marklov för trädfällning i detaljplanen (märkt "n" i plankartan) på privata fastigheter. Vad gäller fastigheten Bo 1:355 har fastigheten inventerats men inga särskilt skyddsvärda träd identifierades. Se också rubrik *1.1 Förtätning och bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen*.

*Rad- och parhusområdet* 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). Siluetten från Baggensvägen och Baggensfjärden kommer påverkas, bedömningen är att det inte kommer att bli en betydande påverkan som skulle vara oförenlig med områdets utveckling eller detaljplanens syfte. Syftet med n-bestämmelsen är att skydda värdefulla träd. Naturen inom området bedöms inte vara särskilt skyddsvärd på ett sätt som skulle göra skäl för att marken i sin helhet bör skyddas som naturmark.

*Grönstruktur* En inventering av träd och grönstruktur ligger till grund för de skyddsbestämmelser som finns för enstaka större ädellövträd eller tallar på privata fastigheter inom området (n-bestämmelsen). En avvägning har gjorts mellan det allmänna intresset i att behålla träden och det enskilda intresset av att på privat fastighetsmark ha rätt att ta ner träd. Skyddsbestämmelsen bedöms utgöra ett tillräckligt skydd för de mest värdefulla träden på privat tomtmark.

*Förtätningsgrad och tomtstorlek* Bebyggelsen och fastighetsstorlekarna inom området idag är varierat. Redan idag finns flera fastigheter som är mindre än 2000 kvadratmeter. Fastighetens lämplighet att avstyckas varierar beroende på dess beskaffenhet och läge och har avgjorts individuellt. Syftet med detaljplanen är att tillåta viss förtätning.

*Planhandlingar* Att attefallshus och friggebodar får byggas på prickmark är inget som kan regleras bort i en detaljplan. Det noteras att Boo återvinningscentral är byggd som provisorisk anläggning, återvinningscentralen ligger inom detaljplanen för Dalkarlsängen och är i dagsläget den närmsta. För vilka byggnader som markerats som kultuhistoriskt värdefulla, se *Bebyggelseinventering Mjöludden – Gustavsviks gård Nacka kommun*. En inventering av naturvärden ligger till grund för den n-markerade områdena i plankartan. Planheten noterar att föreningen inte förespråkar gummiasfalt.

14. **Boo Hembygdsförening** har inga synpunkter på detaljplanen.

*Planenhetens kommentar.* Noteras.

15. **Samfällighetsföreningen Magdas Minne** på Bergholmen har inkommit med ett yttrande som i huvudsak handlar om hur behovet av brygga för landstigning och angoring i anslutning till gemensamhetsanläggningen bäst utformas genom detaljplanen. Föreningen hänvisar till sitt samrådsyttrande där de bland annat kommenterade konstruktionen med att ha en kommunal brygga som förvaltas av föreningen. Även i aktuellt granskningsyttrande återkommer föreningen till den frågan då de anser att kommunens kommentar i samrådsredogörelsen var ofullständig.

Föreningen skriver att för dem kvarstår önskemålet att, gärna före detaljplanens fastställande, mer ingående och strukturerat få samråda med Nacka kommun kring den nuvarande kommunala bryggans ”konstruktion” vad gäller relationen ägandeförvaltningsskötsel-ekonomi, samt även kring möjligheten till annan samordning med eller inordning i samfällighetens ansvar för den befintliga gemensamhetsanläggningen.

*Planenhetens kommentar.*

Möte har hållits efter granskningskedet mellan kommunen och representanter från samfällighetsföreningen där information utbyts kring en rad frågor, bland annat anslutningspunkt på land, bryggan på Bergholmen samt det föreslagna B<sub>1</sub>g-området i detaljplanen.

Ett parkeringsområde, markerat med B<sub>1g</sub> på plankartan, i anslutning till Gustavsvik båtklubb är avsett för parkering för fastigheterna på Bergholmen. Förslaget är att de fem fastigheterna på Bergholmen bildar en gemensamhetsanläggning för parkeringsplatser genom förrättning och att den förvaltas av samfällighetsföreningen Magdas Minne. Överenskommelse träffas med markägaren om ersättning för upplåtelsen alternativt genom värdering av Lantmäterimyndigheten som genomför förrättningen.

Fastigheterna på Bergholmen har idag ingen angöring eller brygga på fastlandet som är knuten till fastigheten genom gemensamhetsanläggning eller servitut. Fastighetsägarna är medlemmar i Gustavsviks båtklubb och har anvisade båtplatser inom båtklubbens område. Planen har inte föreslagit någon särskild del inom Gustavsviks bryggområde som ska utgöra brygga för Bergholmens fastigheter. Det finns dock inget hinder för överenskommelse mellan parterna och att en gemensamhetsanläggning för brygga bildas.

Vad gäller bryggan på Bergholmen har WB-området utökats något i antagandehandlingen för att möjliggöra byggplatser för alla fastigheter på Bergholmen. Avtalet, mellan kommunen och samfälligheten, som reglerar bryggan kommer att ses över och förnyas.

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

- 16. Ägarna till fastigheten Bo 1:516** önskar inte stycka av fastigheten Bo 1:516, och vill inte att sprängning sker vid brevlådan längs vägen vid tomtgränsen. Fastighetsägaren framhåller att sprängningsförbud gäller sedan lång tid tillbaka då jordskorpan är för tunn, samt att intrång på fastigheten Bo 1:516 vid vägen, vid brevlådan, redan har gjorts vid två tidigare tillfällen. Fortsätt med gångbana upp mot skogen på förskolans sida skriver fastighetsägaren avslutningsvis samt att det vore bra med ersättning av mer mark till fastigheten på baksidan av tomtgräns mot skogen.

**Planenhetens kommentar.** Fastigheten föreslås inte vara möjlig att stycka. Då kommunen tar över huvudmannskapet för vägarna behöver vägen på vissa platser breddas för att möjliggöra snöröjning och att bilar kan mötas men också trottoarer för att skapa säkra skolvägar. I detta fall leder vägen till en förskola varför det bedöms lämpligt att vägen förses med trottoar för att skapa en säker trafikmiljö för barn. Detta gör att visst släntintrång behöver göras på fastigheten.

- 17. Ägarna till fastigheten Backeböl 1:829** noterar att minsta fastighetsstorlek var 1100 kvadratmeter i det i tidigare planförslaget, där det föreslogs att fastigheten Backeböl 1:829 kunde styckas av i totalt tre fastigheter, men att minsta fastighetsstorlek i aktuellt granskningsförslag är 1400 m<sup>2</sup>. Fastighetsägarna önskar att minsta fastighetsstorlek sätts till 1200 m<sup>2</sup> för att ha möjlighet att genomföra en avstyckning utan att inkludera mark utanför den nuvarande fastighetsgränsen. Fastighetsägarna noterar att fyra grannfastigheter på Backebölsvägen har en minsta fastighetsstorlek om 850 m<sup>2</sup>, 1000 m<sup>2</sup> respektive 1100 m<sup>2</sup> i det nya förslaget. Avslutningsvis skriver fastighetsägarna att den befintliga fastighetsgränsen för Backeböl 1:829 inte är korrekt i illustrationskartan.

**Planenhetens kommentar.** Eftersom fastigheten är cirka 3850 kvadratmeter idag innebär en minsta fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter att fastigheten kan styckas i tre. Detta är något som fastighetsägaren tidigare avböjt. Reglerad minsta fastighetsstorlek justeras därför till 1300 kvadratmeter vilket innebär att fastigheten kan styckas av i två men med lite större frihet kring hur avstyckningen görs. Illustrationskartan uppdateras.

18. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:765** skriver att fastighetsägarna skickade in synpunkter på tidigare styckningsförslag i slutet av november 2016, men vill nu förtydliga att de då inte ville framföra önskemål om att stycka tomten, synpunkterna framfördes istället för att visa på att den tänkta infarten till avstyckningen inte fungerar. En större del av tomtens nedre del är vattendränkt vår, vinter och ibland på hösten. Fastighetsägarna önskar ta bort möjligheten till att stycka tomten.

**Planenhetens kommentar.** Den möjliga avstyckningen tas bort ur planförslaget.

19. **Ägarna till fastigheten Bo 1:510** önskar i första hand stycka av 1100 kvadratmeter enligt tidigare förslag. I andra hand önskar ägarna Bo 1:510 stycka enligt kartunderlag som fastighetsägarna bifogar yttrandet, den avstyckade tomten omfattar i det förslaget 1200 kvadratmeter. Ägarna till Bo 1:510 skriver att skillnaden mot granskningsförslaget till detaljplan är att gränsen till huvudfastigheten hamnar på minst 4,5 meter från befintlig byggnad.

**Planenhetens kommentar.** Förslaget om avstyckning i enlighet med en minsta fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter ligger kvar. Detta då en mindre fastighetsstorlek möjliggör fler fastigheter inom kvarteret än vad detaljplanen avser. En lämplig avstyckning där befintlig huvudbyggnad ligger 4,5 meter från fastighetsgräns är möjlig att göra. Hur avstyckningsfastigheten utformas bestäms i en lantmäteriförrättning när detaljplanen vunnit laga kraft.

20. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:101** framför oro för vägen längs tomtgränsen som planeras att rustas upp och ställer sig fortsatt kritiska till liggande förslag. Ägarna till Backeböl 1:101 noterar att kommunen vill göra branta kanter från tomten mot vägen, riva befintliga stödmurar och ersätta dessa med betongelement. Fastighetsägarna anser att detta stör den natursköna miljön och framhåller även att det kommer att krävas staket på grund av fallrisk. Ägarna till Backeböl 1:101 betonar att de ser detta som en mycket dålig lösning då vägen med lätthet kan breddas åt det andra hållet, på en till synes överflödigt mindre allmänning, vilket skulle innebära att miljön påverkas i mindre grad. Fastighetsägarna anser inte att deras tomtmark ska tas i anspråk och att kommunens tidigare avvägning som innebär att träd värdesätts högre än tomtmark är en lättvindig lösning som inte ser till det bästa för de boende inom området.

Ägarna till Backeböl 1:101 framhåller att de har en farlig utfart för deras bilar som kommunen inte har tagit hänsyn till. Fastighetsägarna skriver att det vore önskvärt ur trafiksäkerhetssynpunkt att stänga den del av Boo Strandväg som sträcker sig förbi tre fastigheter från Gustavsviksvägen till Backebölsvägen för genomfartstrafik alternativt sätta upp fartbegränsande hinder.

Ägarna skriver att det finns flera felaktiga antaganden, motsägelser och gissningar gällande deras fastighet i publicerade dokument, och framhåller att underlaget inte heller har uppdaterats i enlighet med andra beslut som är tagna kring fastigheten.

**Planenhetens kommentar.** Planenhetens bedömning är att de i plankartan utritade släntintrången kommer att behövas vid genomförandet av utbyggnad av vatten, avlopp och vägar. Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkter angående släntintrång, men bedömer att i avvägningen mellan det enskilda intresset avseende nyttjande av fastigheten närmast vägen mot det allmänna intresset att öka trafiksäkerheten och vägstandarden samt utbyggnad av vatten och avlopp, bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. På grund utav vägbanans placering i en kurva kan vägkroppen inte flyttas mot naturmarken. Markintrånget har dock tagits bort i antagandehandlingen. Boo strandväg bör fortsatt vara tillgänglig för genomfartstrafik. Syftet med planen är bland annat att kommunen tar över ansvaret för vägarna i området. Vägarna kommer regleras som allmän plats och planeras för att hållas öppna för allmänheten och genomfart genom planområdet. Det noteras att fastighetsägaren tycker att det förekommer felaktigheter i planhandlingarna. Eftersom det inte specificeras närmare vilka felaktigheter som förekommer är det svårt att bemöta synpunkten.

21. **Ägarna till fastigheten Bo 33:1** önskar att planförslaget ändras tillbaka så som det var i samrådet så att det möjliggör en avstyckning av fastigheten och framför synpunkter i yttrandet på hur kommunen motiverar att den möjligheten nu har tagits bort. Fastighetsägarna anser att det förslag till avstyckning som föreslogs i samrådsförslaget ska fortsätta att gälla. Till yttrandet har Bo 33:1 bilagt ett bildmaterial som förtydligar deras synpunkter.

Ägarna till Bo 33:1 skriver i yttrandet att kommunens motivering bland annat handlar om att fastigheten ingår i ett område som är särskilt värdefullt och att fastigheten vänder sig mot vattnet. Av planhandlingarna framgår det inte att området ligger inom ett särskilt värdefullt område menar ägarna, och framhåller att det är en ny benämning i sammanhanget. Ägarna skriver att det faktum att fastigheten vänder sig mot vattnet har varit gällande sedan byggåret 1917.

När det gäller värdefulla träd framhåller ägarna att det endast finns ett värdefullt träd som ligger ovan +2,7 meter över vattnet på tomten i form av en ek som vetter mot grannens tomt. Ägarna till Bo 33:1 framhåller att trädet står cirka 300 meter från vattnet.

Avslutningsvis framhåller ägarna till Bo 33:1 att kommunen inte har några invändningar mot att tillåta en avstyckning på granntomten för byggnation mot Baggensvägen som i avsevärd utsträckning skulle skymma sikten mot vattnet för närboende och förbipasserande, detta till skillnad från fastighetsägarnas tänka byggprojekt som ägarna till Bo 33:1 menar skulle smälta in mot granntomten utan att hindra befintlig vegetation och samtidigt medge tillgänglighet, öppenhet och fri syn mot vattnet i olika riktningar. Ägarna hoppas på rättvisande bedömning av deras tomt i jämförelse med andra tomter inom området.

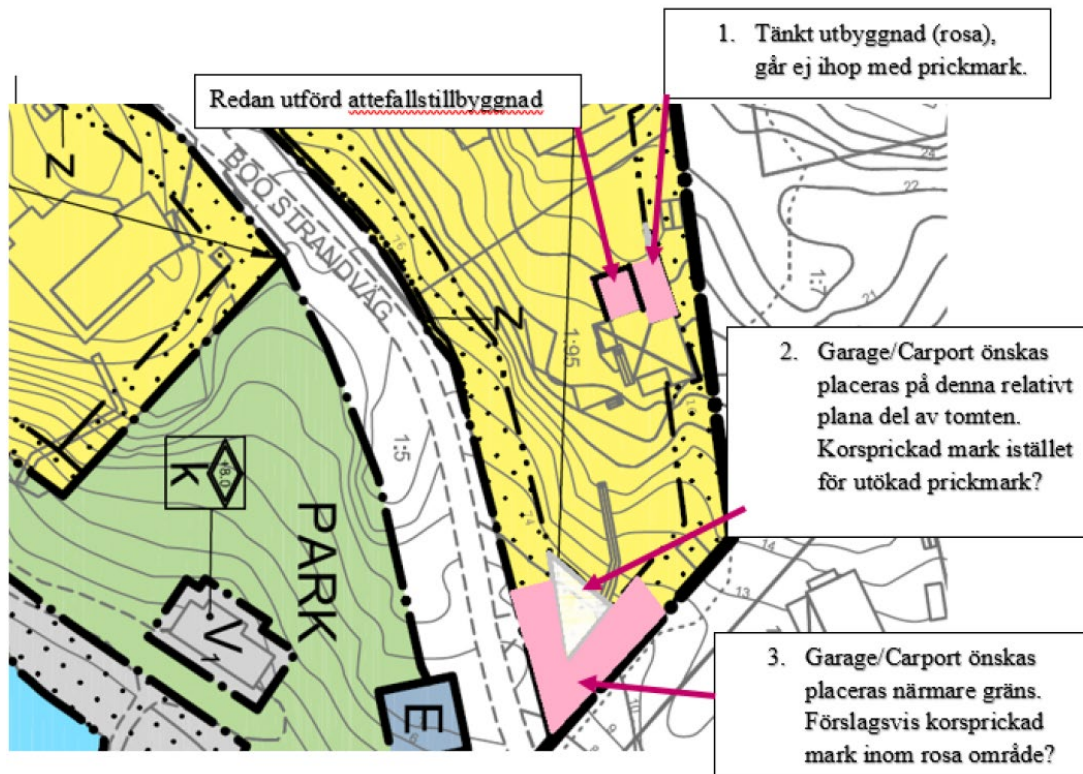


**Planenhetens kommentar.** En dialog kring avstyckningen har hållits mellan kommunen och fastighetsägarna efter granskning. Fastighetsägarna har också lämnat en skiss (2019-09-25) med hur fastigheten skulle kunna styckas av. Planenheten bedömer fortsatt att fastigheten inte är lämplig att stycka. Skälen till detta är att fastigheten ingår i det område som är kulturhistoriskt särskilt värdefullt och fastigheten vänder sig ut mot vattnet. En avstyckning bedöms påverka det kulturhistoriska värdet negativt. På tomtens flackare delar i anslutning till vattnet finns värdefulla träd vilka bidrar till landskapsbilden. Delar av fastigheten ligger inom 3 meters höjd från havet vilket gör att det här föreligger översvämningsrisk varför den inte är lämplig att bebygga. Den del av fastigheten som ligger ovan 3 meter höjd från vattnet är brant vilket inte lämpar sig för en ny huvudbyggnad på grund av höga natur- och kulturmiljövärden. På grund av det kulturhistoriska värdet samt den värdefulla vegetationen, fastighetens storlek och den befintliga huvudbyggnadens placering bedöms fastigheten fortsatt inte vara lämplig att stycka. En sådan fastighetsindelning bedöms därför inte lämplig.

22. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:95** bifogar i sitt yttrande ett utsnitt från plankartan med illustrationer och beskrivande text enligt nedan som redovisar fastighetsägarnas synpunkter och önskemål. Ägarna till Backeböl 1:95 framför att de planerar att bygga ut huvudbyggnaden ungefär enligt rosa markering i bilden, ägarna framhåller att föreslagen prickmark gör att detta inte blir möjligt och önskar att prickmarken tas bort inom området. Ägarna skriver att alternativet blir att de måste riva huset och bygga ett nytt en meter in på tomten.

Ägarna till Backeböl 1:95 framför även att de planerar att bygga ett garage/carport på den relativt plana delen av tomten närmast Boo strandväg, fastighetsägarna noterar att prickmarken på denna yta har utökats sedan samrådet med anledning av skyddsområde för pumpstation. Ägarna menar att detta borde gå att lösa genom att införa korsprickad mark på denna yta så att uppförande av komplementbyggnad möjliggörs. Ägarna ser även stora fördelar med att de skulle kunna nyttja den plana delen av tomten fullt ut och få byggrätt för komplementbyggnad närmare tomtgränsen, förslagsvis inom hela den rosamarkerade ytan i enlighet med bilden nedan. Ägarna framhåller att den ytan ligger en dryg meter över gatan och menar att

det inte skulle påverka trafiksäkerheten.



**Planenhetens kommentar.** Prickmarken minskas i punkt 1 och ersätts med korsmark i punkt 2. I punkt 3 justeras prickmarken till tre meter från allmän plats. Visst avstånd från allmän plats väg behöver bibehållas på grund av trafiksäkerhet.

23. **Ägarna till fastigheten Bo 1:73** framhåller att området vid Boo Kapellväg och Lotsvägen ligger i anslutning till Boo Gård och skriver att området är ett kulturområde. Ägarna anser att bergschakt inte bör ske samt att träd, särskilt ek och tall, bör bevaras. Vidare anser ägarna att vägområdet bör smalnans av tillfälligt vid behov för att säkerställa bevarandevärden. Beläggningen bör bestå av krossat stenmaterial, inte asfalt. Bo 1:73 menar att asfalterade vägar ökar bilisternas hastighet och att den beläggningen inte har någon förankring i den kulturhistoriska miljön.

*Synpunkter anseende Boo Kapellväg vid fastigheten Bo 1:73.*

- Befintliga uthus, garage och växthus som ligger på prickad mark ska kunna ligga kvar där de ligger, plankartan behöver justeras så att detta möjliggörs.
- Bo 1:73 har idag två infarter för biluppställning, den östra är inte ritad i rätt läge.
- Bo 1:73 har två gångvägar in på fastigheten vilket inte är redovisat.
- Marken består av berg med ett tunt lager av styv lera. Fastighetsägaren önskar därför att bergschakt skall undvikas och befintliga träd och syrenhäck inom fastigheten ska bevaras. Befintlig växtlighets rötter binder idag det tunna lerlagret som finns. Fastighetsägaren önskar att uppfyllnad och schakt inom Bo

1:73 ska undvikas. Befintliga trädets rötter ska skyddas under anläggningstiden med erforderliga åtgärder.

- Befintliga anläggningar inom fastigheten ska lämnas opåverkade.

*Synpunkter avseende Lotsvägen vid fastigheten Boo 1:73.*

- Enligt sektion ligger dike med dränering inne på fastigheten vilket innebär att vägområdet är större än vad som är redovisat. Fastighetsägaren önskar att plankartan justeras så att vägområdet inte ligger inom fastigheten. Fastighetskonsekvensbeskrivningen behöver justeras.
- Befintlig granhäck är inte redovisad och inte inmätt. Ägarna anser att hänsyn bör tas för att säkerställa att den kan bevaras och att ny väglinje samt dike justeras i erforderlig omfattning.
- Befintlig ek i korsningen Lotsvägen-Boo Kapellväg bör bevaras, som trafikdelare.

Ägaren önskar att planhandlingarna/underlagen justeras enligt ovan och bifogar även vägritningar med vissa kommentarer till yttrandet.

**Planenhetens kommentar.** Träden inom vägområdet och intill vägområdet bevaras i möjligaste mån. I vissa fall kommer dock träd att behöva tas ned för att höja säkerheten och standarden på vägarna. Där vägområdet tillåter kan träd bevaras. Eken som pekas ut i yttrandet kommer med största sannolikhet att behöva tas ned vid utbyggnad då den står mitt i planerad väg. Beläggningen planeras bestå av asfalt för att underlätta driften av vägen. Asfalt ökar också vägens hållbarhet och vatten- och avloppsledningarna som ska läggas i vägarna behöver en högre vägstandard än idag. Vägbredden görs så smal som möjligt längs Lotsvägen med en körbanebredd om 4,5 meter

De byggnader som ligger inom prickmarkerat område behöver inte rivas men får inte återuppbyggas på samma plats om de exempelvis brinner ner. Om uthus behöver flyttas på grund av vägbyggnationen ombesörjer kommunen en flytt. Om uthuset behöver rivas betalas ersättning ut. Att den östra infarten inte är ritad i rätt läge noteras och förs vidare till projekteringen. Att fastigheten har två gångvägar noteras och förs vidare till projekteringen.

Den mark som behövs intill allmänplats regleras som privat tomtmark med släntintrång (markerat med "z" i plankartan). Planenhetens bedömning är att de i plankartan utritade släntintringen kommer att behövas vid genomförandet av utbyggnad av vatten, avlopp och vägar. Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkter angående släntintring, men bedömer att i avvägningen mellan det enskilda intresset avseende nyttjande av fastigheten närmast vägen mot det allmänna intresset att öka trafiksäkerheten och vägstandarderna samt utbyggnad av vatten och avlopp, bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Ersättning kommer att betalas ut av kommunen för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar med mera) som finns inom området. Hur stor ersättningen blir bedöms i en lantmäteriförrättning. Diken planeras inom det område som är markerat med Lokalgata i planhandlingens. Markintring för väg planeras inte på fastigheten. Däremot behöver vissa släntintringar göras.

24. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:795** bestrider att huvudbyggnaden på fastigheten ska klassificeras om kmärkt och framhåller att ingenting av det ursprungliga utseendet finns kvar idag. Ägarna skriver att kommunens enda invändning/kommentar vid bygglovsansökan år 2000 var att det var tråkigt att Backeböl 1:795 utifrån ett estetiskt perspektiv utformade bostadshuset så traditionellt och intetsägande när de istället kunde bygga modernare med en mer estetisk och kreativ formgivning. Husets alla delar, panel och tak exempelvis, är nytillverkade och endast utformade enligt fastighetsägarnas tycke och smak framhåller ägaren.

Ägaren framhåller ytterligare skäl till varför de bestrider k-märkningen enligt nedan.

- Motivering till k-märkningen av huvudbyggnaden saknas i detaljplanens Bilaga 1.
- I framtagna bebyggelseinventering har grannfastigheten Backeböl 1:777 och Backeböl 1:795 samma klassning och beskrivning, men endast Backeböl 1:795 är k-märkt. Fastighetsägarna ställer sig frågande till detta.
- Ägarna är kritiska till att endast en bedömning, framtagna bebyggelseinventering, ska kunna ligga till grund för beslut om k-märkning av ett ”nybyggt” hus som inte är tidstypiskt eller har arkitektoniska värden.
- Ägarna hävdar att huvudbyggnaden inte kan bedömas vara av sådan betydelse att den ska omfattas av varsamhetskrav enligt 3 kapitlet 10 § ÄPBL. Ägarna anser att byggnaden inte ska bedömas som tidstypisk eller så unik för områdets landskapsbild att byggnaden bör omfattas av rivningsförbud, skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser. Vidare anser inte ägarna att byggnaden är ett uttryck för sin tids arkitektur, samhällsideal och villkor samt att den inte bidrar till möjligheten att läsa och uppleva de historiska skeenden som har format dagens miljö.
- Ägarna yrkar att huvudbyggnaden inte i allmänhetens intresse kan bedömas vara av sådant kulturhistoriskt värde att den ska k-märkas.

**Planenhetens kommentar.** Bilaga 1 har kompletterats vad gäller beskrivningen av fastigheten Backeböl 1:795. Ändring av byggnader, liksom ändring av andra bygglovspliktiga anläggningar och bebyggelseområden ska enligt plan- och bygglagen, alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. Genom varsamhetsbestämmelser kan kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser tydliggöra vad varsamhetskravet innebär för det aktuella området. Att kommunen inför varsamhetsbestämmelser på plankartan innebär således att kommunen, redan i ett tidigt skede redogör och klargör vad som gäller istället för att upplysa kring varsamhetskravet i samband med bygglovsansökan. Kommunens erfarenhet och bedömning är att det utifrån ett fastighetsägareperspektiv oftast är mer effektivt – såväl tidsmässigt som ekonomiskt att informationen kommer i ett tidigt skede. Med rätt information i tidigt skede har fastighetsägaren möjlighet att hålla tidigt samråd med kommunen för att hitta lämpliga lösningar. Föreslagna varsamhetsbestämmelse (k-bestämmelse) tas därför inte bort i antagandehandlingen. Skälen till k-bestämmelsen är sommarvillans ursprung från 1920-talet och att villan fortfarande påminner om sommarvillorna från sekelskiftet.

Aktuell plan är framtagen med stöd av plan- och bygglagen (2010:900).

25. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:138** kan inte se att det finns något servitut för bryggan som tillhört fastigheten sedan 1924. Fastighetsägaren framhåller att husets ägare haft tillstånd av Gustavsviks fastighetsägarförening att ha den på deras mark av gammal hävd då samma person finansierat och byggt badets brygga och hopptorn under samma period.

Fastighetsägaren framhåller att bryggan används av många människor för fiske och Mjolkuddens seglarskola bland annat, och anser att en brygga som går ut i vattnet förhöjer upplevelsen av Baggensfjärden och dess stränder. Ägaren anser att bryggan bör bevaras alternativt att en ny byggs, eventuellt med en bänk att vila på. Den typen av tankar som ger ett mervärde för boende och besökare saknas i planen och fastighetsägaren uppmanar avslutningsvis kommunen att besöka bryggan innan beslut tas om rivning.

**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. Efter granskning har kommunen fått in underlag som styrker uppfattningen om att fastigheterna Backeböl 1:138 och 1:269 gemensamt har en rättighet till bryggan och att den funnits på platsen sedan 1931. Det finnas också en överenskommelse om att bryggan ska hållas öppen för allmänheten. Med detta underlag har planförslaget till antagandet ändrats där området för bryggans placering blir WB-område vilket fastställer befintliga förhållanden.

26. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:882** vill framföra följande synpunkter och yrkanden:

- Det är av största vikt att tillgång till parkeringsplats för minst en personbil per fastighet i nära anslutning till Gustavsviks brygga, något som finns idag via Gustavsviks båtklubb. Parkeringstillstånd följer idag med avgiften för båtplatsen.
- Fastighetsägaren har synpunkter på gatukostnadsutredningen.
- Ägarna till Backeböl 1:882 skriver att kommunen inte har för avsikt att låta Bergholmenborna ta del av förbättringar och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp och önskar en omprövning av det ställningstagandet.

Sammanfattningsvis yrkar ägarna till Backeböl 1:882 på att kommunen försäkras dem om tillgång till parkeringsmöjlighet på fastlandssidan i anslutning till Gustavsviks brygga, befriar fastighetsägaren helt från föreslagna gatukostnader samt ändrar detaljplanen och inkluderar Bergholmen i den generella utbyggnaden av vatten och avlopp.

Synpunkterna har även framförts under granskning för detaljplanen för Dalvägen - Gustavsviksvägen.

**Planenhetens kommentar.** Angående synpunkter om parkering på fastlandet, se planenhetens kommentar till punkt 15. *Samfällighetsföreningen Magdas Minne* ovan. Vad gäller gatukostnader, se rubrik 1.3 *Gatukostnader*. Ön Bergholmen utgör en viktig natur- och rekreativmiljö, området pekas ut i *Kulturmiljöprogrammet* (antaget 2011). Det pekas också ut i bebyggelseinventeringen som är framtaget för detaljplanen. Här konstateras att Bergholmen har ett särskilt värde för kulturmiljön med sommarvillor i ett parkliknande landskap. Den äldre byggelsen på ön är mycket välbevarad och senare tillkomna avtryck är få. På grund av områdets kulturhistoriska värden är inriktningen att området ska bevaras. För att bevara områdets karaktär med fritidshusbebyggelse föreslås inte vatten och avlopp byggas ut till ön. Kommunalt vatten och avlopp dras framförallt ut till området där kommunen ser att det är lämpligt med permanentboende.

Beslut kring verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp beslutas av Nacka Vatten och Avfall AB. Om fastighetsägarna på Bergholmen önskar kan Nacka Vatten och Avfall AB iordningställa en anslutningspunkt vid Sjöbrinken. Från Bergholmen till anslutningspunkten vid Sjöbrinken får fastighetsägarna själva ansvara för ledningar.

#### 27. Ägarna till fastigheten Backeböl 1:269

- Förordar alternativ 1, Låg förtätning och anser vidare att all mark som inte är gatumark ska kvarstå i Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförenings ägo.
- Ägaren till Backeböl 1:269 anser att kommunen i dialog med Boo energi ska verka för att nuvarande ledningsstolpar avvecklas.
- Fastighetsägarna anser att planerade radhus på Drabantvägen strider mot den i övergripande planer angivna intentionen att bibehålla områdets karaktär med friliggande hus med stora tomter och mycket natur.

Fastighetsägaren har i yttrandet över gatukostnadsutredning Gustavsvik framfört synpunkter som rör detaljplanen. Fastighetsägaren framför här att strandpromenadens sträckning i slutningen mellan Söderled – Sjöbrinken bör redovisas. Hänsyn behöver tas till att dagvatten flyter i diket längs vägen.

Backeböl 1:269 framför synpunkter på gatukostnadsutredningen och kostnader för vatten och avlopp.

**Planenhetens kommentar.** Att alternativ 1 med en lägre förtätning förordas noteras och synpunkten förs vidare till detaljplanen för Dalvägen – Gustavsviksvägen och berör inte gällande detaljplan. Marken som inom detaljplanen är allmän plats planeras att ha kommunalt huvudmannaskap och driftas av kommunen. Detta för att säkerställa allmänhetens tillträde till platsen och ett långsiktigt förvaltande. Se också 1.5 *Huvudmannaskap* i dokumentets inledning.

Planenheten noterar synpunkten. Boo energi ansvarar för ledningarna och ledningsstolparna inom området. Detaljplanen förhindrar inte att ledningsstolparna avvecklas i framtiden.

Detaljplanens syfte är bland annat 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. (Planbeskrivning för Mjölkudden – Gustavsviks gård, sida 2). Inom detaljplanens syfte ryms en viss förtätning av området och en del av det är att tillåta vissa avstyckningar av privata fastigheter men också ett mindre bostadsområde med tätare exploatering. Området där rad- och parhus föreslås pekas även ut i programmet för Sydöstra Boo. Se vidare under rubrik *1.1 Förtätning och bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen*.

Strandpromenaden redovisas i illustrationsplanen till detaljplanen. Diken har projekterats för att avleda dagvatten för att undvika översvämning av vägar och stigar.

Vad gäller gatukostnader, se rubrik *1.3 Gatukostnader*. Avgifterna för vatten och avlopp 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.

#### **28. Ägarna till fastigheterna Bo 1:30, 1:253 och 11:3 framför att:**

- Framför synpunkter avseende del av Lotsvägen vid aktuella fastigheter, fastighetsägarna påpekar att vatten och avlopp redan finns på plats liksom vägbelysning och fiberledning. Fastighetsägarna anser att det skulle vara onödigt att riva upp vägen och börja om från början, de tror inte att det kommer att innebära någon värdeökning för deras fastigheter. Fastighetsägarna protesterar mot vad de anser vara kapitalförstörelse och även mot dagens trafiksituation på vägen, fastighetsägarna skriver att vägen används som smygväg av föräldrar vid hämtning/lämning till förskola bland annat.
- Fastighetsägarna förutsätter att vegetation, träd och buskar exempelvis som de har planterat, som eventuellt försvinner vid schaktning vid Lotsvägen, ersätts av kommunen. Särskilt angelägna är de att befintlig blodlönn vid hörnet mellan Lotsvägen och Baggensvägen sparas. De motsätter sig även eventuell kulvertering av bäcken längs Lotsvägen.
- När det gäller fastigheten Bo 1:253 ställer sig fastighetsägarna kritiska till att kommunen efter samråd ändrat sig och i granskningen bara ger en bygggrätt med anledning av att tomten är vattensjuk, de anser att detta inverkar på framtida försäljningsvärde. Fastighetsägarna framhåller att förskolan mitt emot och även grannfastigheten har löst problemen med pålning och fyllnadsmaterial, vilket även borde fungera på fastigheten Bo 1:253.

När det gäller fastigheterna Bo 1:30 och Bo 11:3 framhåller fastighetsägarna att kommunen bör uppmärksamma att större delen av egendomen av olika

anledningar såsom förekomst av fornlämning, prickmark, strandskydd, marknivå över havet med mera inte får bebyggas. Fastighetsägarna hänvisar till ett yttrande från Länsstyrelsen (2004.07.0, beteckning 431-04-44050) som de även har bilagt yttrandet. I yttrandet gör Länsstyrelsen, ur fornlämnings synpunkt, bedömningen att det inte är möjligt att bebygga fastigheten Bo 11:3.

**Planenhetens kommentar:** Planförslaget reglerar enbart att huvudmannskapet för vägarna ska vara kommunalt samt vägområdets storlek. I planbeskrivningen beskrivs en lämplig standard. Vilka åtgärder som är nödvändiga för att uppnå denna standard, vilka som har nytta av åtgärderna och hur åtgärderna ska kostnadsfördelas framgår av gatukostnadsutredningen för Mjölkkudden-Galärvägen. Kommunen ser ett behov av att öka vägstandarden och trafiksäkerheten då området anpassas för permanentboende. Kommunens vatten och avloppsledningar behöver också ha en högre vägstandard än idag. Planenheten noterar synpunkterna på att vägen används som smitväg.

Den mark som behövs intill allmänplats regleras som privat tomtmark med släntintrång (markerat med "z" i plankartan). Inom områden markerade med "z" i plankartan behöver släntintrång göras och dessa områden kan därför inte lämnas opåverkade. Planenhetens bedömning är att de i plankartan utritade släntintrången kommer att behövas vid genomförandet av utbyggnad av vatten, avlopp och vägar. Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkter angående släntintrång, men bedömer att i avvägningen mellan det enskilda intresset avseende nyttjande av fastigheten närmast vägen mot det allmänna intresset att öka trafiksäkerheten och vägstandarden samt utbyggnad av vatten och avlopp, bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Ersättning kommer att betalas ut av kommunen för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar med mera) som finns inom området. Hur stor ersättningen blir bedöms i en lantmäteriförrättning. Blodlönnen som avses är i dagsläget inte inmätt och kommunen kan därför inte svara på om den kommer kunna behållas eller inte. Diket längs Lotsvägen planeras inte att kulverteras.

Kommunens skyfallskartering visar att fastigheten Bo 1:253 kan komma att översvämmas vid kraftiga regn. Grannfastigheterna har inte samma problematik eftersom fastigheten Bo 1:235 ligger längst ner i avledningssystemet för dagvatten och fastigheten ligger lågt i terrängen. I ett framtida förändrat klimat kommer översvämningsproblematiken förvärras. Klimatfrågorna är en av många planeringsförutsättningar som kommunen enligt plan- och bygglagen ska ta hänsyn till vid planläggningen. Att klimatanpassa bebyggelse innebär bland annat att inte bygga på låglänt mark eller mark som riskerar att översvämmas. Fastigheten bedöms kunna bebyggas med den anses inte lämplig att styckas eftersom hela den avstyckade delen av fastigheten skulle kunna översvämmas vid kraftiga regn.

Området för fornlämningen har som mark som inte får bebyggas (prickmark). Tillräckligt med yta kvarstår på fastigheten Bo 11:3 för att kunna bebygga fastigheten med huvudbyggnad och komplementbyggnad. Förslagsvis kan en huvudbyggnad uppföras i två våningar på fastighetens norra del. I samband med bygglovsprövning eller markarbeten inom fastigheten 11:3 ska länsstyrelsen kontaktas för att inga ingrepp ska göras inom det av länsstyrelsen definierade fornlämningsområdet.



29. **Ägarna till fastigheten Bo 1:247** har inkommit med ett omfattande yttrande med synpunkter avseende rad- och parhusområdet "Tallbacken" längs Galärvägen, dagvattenhantering, byggrätten på fastigheten Bo 1:247 och angränsande bebyggelse, avgränsning av kulturmiljöområdet, formaliafel samt demokrati och ansvar.

Ägarna till Bo 1:247 skriver att de kommer att överklaga detaljplanen om den antas liksom efterföljande bygglov för rad- och parhusområdet. Ägarna till Bo 1:247 skriver även att de hoppas att kommunens politiker tänker om kring den exploatering planförslaget innebär och låter området förtätas på ett mer försiktigt sätt. Fastighetsägarna anser att detaljplanen behöver revideras och ställas ut på en ny granskning.

*1. Rad- och parhusområdet "Tallbacken"*

Ägarna till Bo 1:247 anser att detaljplanen medger en för hög exploateringsgrad som inte är anpassad till omgivande bebyggelse och befintlig natur- och kulturmiljö. Ägarna till Bo 1:247 skriver att de i första hand yrkar på att föreslagen bebyggelse närmast Baggensvägen och Drabantvägen utgår och att det området istället bebyggs i enlighet med programförslaget, samt att rad- och parhusområdet minskas och att bebyggelsen i sin volym och placering anpassas till omgivande villabebyggelse och kulturmiljö. Som andrahandsyrkande tar ägarna bland annat upp frågor kopplat till placering av förslagen bebyggelse samt reglering av höjder och gestaltning.

Ägarna är kritiska till att rad- och parhusområdet har utvidgats i en jämförelse med detaljplaneprogrammet och ifrågasätter kommunens avvägning mellan exploatörens enskilda intressen och det allmänna intressen att bevara kulturmiljön och områdets karaktär. De framhåller även rad- och parhusområdets dåliga läge i förhållande till kollektivtrafik, och är anser att området förutsätter ett bilberoende vilket de är kritiska till.

Ägarna till Bo 1:247 anser att ett bindande gestaltningsprogram ska tas fram för planerad bebyggelse samt att plankartan kompletteras med en starkare reglering av utformningen/gestaltningen. Vidare anser ägarna att planbeskrivningen innehåller anmärkningsvärt få illustrationer och att de som finns inte redovisar en fullt utnyttjad byggrätt. Fastighetsägarna anser inte att planhandlingarna uppfyller tydlighetskravet i plan- och bygglagen (PBL).

Vidare anser ägarna till Bo 1:247 att föreslagen exploatering inte uppfyller kraven i 2 kap. 6 § PBL som innebär att byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Fastighetsägarna anser heller inte att kraven på att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska och miljömässiga värden ska skyddas vid planläggning eller kravet på att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas uppfylls.

Ägarna anser det vara anmärkningsvärt att frågor av stort allmänt intresse och av stor vikt för enskilda fastighetsägare, såsom gestaltning och dagvattenhantering, regleras genom exploateringsavtal och att kommunen på så sätt kringgår den

demokratiska planprocessen. Ägarna till Bo 1:247 anser inte att planbeskrivningen uppfyller krav i PBL då en redovisning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser saknas.

Ägarna noterar att exploatören planerar att riva den k-märkta byggnaden inom rad- och parhusområdet, och anser att det visar på kommunens ointresse av att ta kulturhistorisk hänsyn.

## *2. Dagvattenhantering*

Ägarna till Bo 1:247 ställer sig tveksamma till att föreslagna dagvattenåtgärder i dagvattenutredningen för rad- och parhusområdet kommer att gå att genomföra och undrar vilka konsekvenser det kommer att få för möjligheter att bevara naturmark och träd närmast Baggensvägen.

Fastigheten Bo 1:247 är lägre belägen än rad- och parhusområdet på andra sidan Baggensvägen konstaterar fastighetsägarna, och framhåller att dagvatten från rad- och parhusområdet riskerar att översvämma/skada bebyggelse med mera på fastigheten Bo 1:247. Ägarna anser att detta innebär en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Vidare anser fastighetsägarna att kommunen inte har gjort en tillräcklig utredning av områdets förutsättningar för en så omfattande exploatering och har inte visat att dagvattenhanteringen kommer att klaras inom den egna fastigheten. Ägarna anser att planförslaget inte uppfyller kraven i 2 kap. 5 § PBL och att bebyggelsen inte lokaliserats till mark som är lämpad för ändamålet. Regleringen av dagvattenhanteringen i plankartan är inte tillräcklig för att förhindra/säkerställa att fastigheten Bo 1:247 inte skadas anser fastighetsägarna, och framför ett antal skäl till det. Ägarna anser exempelvis att bestämmelse om utökad marklovsplikt behövs.

Fastighetsägarna önskar att etableringsyta flyttas till ängen väster om tennisbanan, och skriver att om den ändå blir inom fastigheten Bo 1:52 bör en skyddande trädzon planeras närmast Baggensvägen för att minimera störningar med mera.

## *3. Byggrätten på fastigheten Bo 1:247 och angränsande bebyggelse*

Ägarna anser att planförslaget endast innebär nackdelar för dem och framhåller att deras byggnad redan är permanentklassad. Ägarna skriver att aktuell detaljplan innebär en inskränkning av möjligheter till att utveckla fastigheten samtidigt som kommunen önskar riva deras brygga och sjöbod samt att sjöutsikten försvinner. Fastighetsägarna framför ett antal synpunkter på föreslagna planbestämmelser samt önskemål om revideringar i planförslaget, bland annat önskar de få möjlighet att stycka fastigheten Bo 1:247 till två tomter, att nockhöjden begränsas för de intilliggande fastigheterna Bo 1:98 och 1:246 till befintlig höjd, att de får behålla brygga och sjöbod samt att kommunen ändrar planförslaget så att en mer försiktig förtätning möjliggörs i närområdet. Fastighetsägarna informerar även om att det står fel i fastighetskonsekvensbeskrivningen avseende fastigheten Bo 1:247.

Fastighetsägarna skriver även att de vill att kommunen minskar exploateringen närmast fastighetens Bo 1:247, och att kommunen bistår dem vid en eventuell rättsprocess mot exploatören vid eventuella vibrationsskador på deras fastighet Bo 1:247.

#### 4. *Avgränsning av kulturmiljöområdet*

Ägarna anser av flera skäl som beskrivs i yttrandet att gränsen för det kulturhistoriskt särskilt värdefulla området i planförslaget ska minskas så att det stämmer med kulturmiljöprogrammet, och att man på fastigheten Bo 1:247 ska ha rätt till bygglovsbefriade så kallade Attefallsåtgärder. Ägarna framhåller bland annat att planförslaget inte säkerställer kulturhistoriska värden för bebyggelse och naturmiljö inom planområdet på sikt.

#### *Formaliafel*

Planförslaget har inte kungjorts på ett korrekt sätt i enlighet med PBL och kan därför inte antas anser fastighetsägarna.

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

*Rad- och parhusområdet "Tallbacken"* Vad gäller synpunkter på exploateringen "Tallbacken" se 1.1 Bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen under återkommande synpunkter i inledningen. Förslaget innebär en mindre exploatering än vad som föreslogs i detaljplaneprogrammet. Förslaget med par- och radhus har bedömts passa in i området samtidigt som det innebär en lite tätare bebyggelse än övrig villabebyggelse. Tydlighetskravet i PBL syftar till att planbestämmelserna ska vara tydliga, de syftar alltså inte till att planerna ska reglera bebyggelsen hårt eller att flexibla detaljplaner inte kan tillåtas. Planenheten bedömer att den avsedda marken bedöms lämplig för rad- och parhusbebyggelse och bebyggelsen bedöms uppfylla kraven i 2 kap. 6 § PBL.

*Dagvattenhantering* Naturmark och träd kommer inte kunna bevaras mellan Baggensvägen och fastigheten Bo 1:355. I detaljplan kan endast sådana frågor regleras som har stöd i fjärde kapitlet i PBL. Den reglering som görs ska vara förenlig med de syften som följer av andra kapitlet i PBL. När det gäller reglering av dagvattenhantering handlar det främst om att skapa goda förutsättningar för att avvattna kvartersmark och allmänna platser och att reservera de markområden som behövs för att avleda och ta hand om vattnet i allmänna VA-anläggningar. Exploatören har visat hur dagvatten kan omhändertas inom den egna fastigheten så att det uppfyller Nacka kommuns krav om rening och fördröjning. En bestämmelse för att säkra att marken kan infiltrera och rena dagvatten är att marken inte får hårdgöras till mer än 50 %. Bebyggelsen bedöms därmed inte orsaka översvämning på fastigheter nedströms. Då kommunen bygger ut vatten och avlopp kommer även dagvattenhanteringen inom allmän plats (lokalgata) att förbättras vilket gör att den generellt sett ökade mängden dagvatten inom planområdet kan tas omhand.

*Byggrätten på fastigheten Bo 1:247 och angränsande bebyggelse* Fastigheten Bo 1:247 kommer fortsatt inte föreslås vara möjlig att stycka. Nockhöjden på fastigheterna Bo 1:98 och 1:246 regleras även fortsättningsvis med den generella byggrätten (e<sub>1</sub>). Fastighetskonsekvensbeskrivningen har setts över för att rätta till eventuella felaktigheter. 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. Av de privata bryggor som har infästning på

framtida kommunal mark, har endast de bryggor där fastighetsägarna kunnat påvisa giltiga servitut bekräftats i detaljplanen.

*Avgränsning av kulturmiljöområdet* samma område som pekats ut som kulturmiljöområde i förslaget till detaljplan finns redan idag utpekade i gällande områdesbestämmelser. Syftet med föreslagen detaljplan är att anpassa området för permanentboende samtidigt som natur- och kulturmiljön ska bevaras. Dessa två syften är delvis motstridiga varför man i planen har behövt göra avvägningar mellan dessa. För att bevara den värdefulla kulturmiljön har ett kulturmiljöområde pekats ut, vidare finns utökad lovplikt för att fälla vissa träd, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har försetts med bevarandebestämmelser (k- och q-bestämmelser i plankartan).

Angående fastighetsägarnas synpunkter om formaliafel: Planenheten bedömer att granskningen gått till på korrekt sätt och i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap 11 §. Det stämmer att det vid kungörelse av granskningen i DN och Svenska Dagbladet stod fel sista datum för inkomna synpunkter. I kungörelsen stod att synpunkter senast skulle ha inkommit den 5 november istället för den 10 december. Granskningstiden, den 5 november till den 10 december, angavs dock riktigt. Två personer hörde av sig kring den felaktiga datumangivelsen. Det sedvanliga informationsbrevet som skickas ut i samband med granskningen samt övriga informationshandlingar på hemsida och bibliotek angavs datumen korrekt. Informationen som gått ut bedömdes vara tillräcklig och samtliga fastighetsägare underrättade.

30. **Ägarna till fastigheten Bo 1:56** anser att styckning av fastigheten bör tillåtas, tomten är så pass stor att den enligt alla storlekskriterier kan styckas. Ägaren till Bo 1:56 skriver att undantag från strandskyddsregler bör medges eftersom det bara rör sig om två styckningsbara tomter av denna storlek inom området och effekten av eventuell förtätning blir därför obetydlig.

Ägaren ifrågasätter att huset är av särskilt kulturhistoriskt värde och begär att det undantas från kulturmärkning. Ägaren skriver att det rör sig om ett enkelt, ej vinterbonat fritidshus i dåligt skick. Fastighetsägaren framhåller att eventuell renovering och upprustning skulle fördyras oproportionerligt om sådana åtgärder begränsas av kulturmärkning.

**Planenhetens kommentar.** Fastigheten är belägen inom utpekade kulturmiljöområde (se plankarta 2) och byggnaden är utpekade kulturhistoriskt värdefull (se Fastigheter med kulturmiljövärden Bilaga 1). En del i att värna kulturmiljön är också att värna riksintresset för kust och skärgård och fastigheten vänder sig ut mot vattnet. Vid bedömningen har kommunen varit restriktiv med att tillåta avstyckningar inom det utpekade kulturmiljöområdet och som vänder sig ut mot kusten. Därför föreslås fastigheten fortsatt inte vara möjlig att stycka.

Enligt bebyggelseinventeringen som har tagits fram (Bebyggelseinventering Mjölkudden – Gustavsviks gård 2016-06-20) av KVM har byggnaderna i området har bedömts enligt en tregradig skala; klass 1 *särskilt värdefull*, klass 2 *värdefull* eller så har de bedömts inte ha något kulturhistoriskt värde. Berörd byggnad på fastigheten Bo 1:56 har i inventeringen bedömts vara en Särskilt värdefull byggnad, klass 1, vilket innebär att byggnaden har ett allmänt

värde. Trots det har inte byggnaden försetts med en q-bestämmelse. Den k-bestämmelse, det vill säga varsamhetsbestämmelse, som detaljplanen föreslår bedöms därför som väl motiverad utifrån byggnadens värden.

31. **Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:8, 1:777 och 1:795** har inkommit med ett gemensamt yttrande där de framför följande:

- Fastighetsägarna yrkar fortsatt på att fastigheterna i sin helhet samt vattenområdet undantas från strandskyddsbestämmelserna då fastigheterna är så kallade äkta sjötomter med egna vattenområden. Fastighetsägarna betonar att de är trädgårdstomter med murar och planteringar, inte naturmark. Vidare skriver fastighetsägarna att tomterna redan har tagits i bruk enligt ovan långt innan dagens regler om strandskydd fanns. Bostadshusen ligger även så nära vatten att strandskydd innebär ett mycket stort intrång på privat område som dagligen används.
- Fastighetsägarna noterar att prickmark har föreslagits för områdena närmast vattnet ända upp till bostadshusen och upp till en nivå +13 meter över havet, fastighetsägarna önskar även fortsatt att prickmark tas bort då redskapsbodan, murar, planteringar med mera finns inom området. Fastighetsägarna anser även att topografin/terrängen inte är så kraftigt kuperad att bebyggelseförbud bör föreligga samt att trädgårdstomternas redan bebyggda sluttningar inte är så betydelsefulla för det allmänna intresset att bevara kulturmiljö och områdets karaktär att det intresset skulle väga tyngre.

Om planenheten vidhåller prickmark inom området vill fastighetsägarna att det endast ska gälla upp till +2,7 meter över havet samt att den ändras till korsmark så att fastighetsägarna kan flytta/ersätta befintliga komplementbyggnader vid en eventuell framtida översvämningsrisk till nya riskfria platser inom fastigheterna.

***Planenhetens kommentar.***

I detaljplaneförslaget föreslås strandskyddet upphävas för större delen av fastigheterna, för området närmast vattnet föreslås det dock ligga kvar. Inom större delen av detaljplaneområdet ligger en smal remsa av strandskyddet kvar längs stranden så att fri passage möjliggörs där det är möjligt. Detta för att värna goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras och påverkan på vattenområdet minimeras. Den zon av strandskydd som behålls på mer eller mindre ianspråktagen tomtmark motiveras dock i första hand av att påverkan på det skyddade vattenområdet ska minimeras eftersom det oftast är så ianspråktaget där att passage på land inte är möjligt. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att låta strandskyddet ligga kvar på området närmast stranden och det enskilda intresset att upphäva strandskyddet på hela fastigheten bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Därmed föreslås strandskyddet fortsatt ligga kvar. Strandskyddet hindrar dock inte att området tas omhand som idag. Om större förändringar önskas göras inom det strandskyddade området kan dispens sökas precis som idag.

Syftet med prickmarken är att begränsa bebyggelse ut mot vattnet. Detta syftar till att bevara stads- och landskapsbilden och skapa en god helhetsverkan utmed Nackas gröna kust. Vad gäller fastigheten Backeböl 1:8 är syftet med prickmarken också att huvudbyggnaden med

sin placering ska behålla sin monumentalitet vilket är av vikt för det kulturhistoriska uttrycket. Vad gäller fastigheterna Backeböl 1:777 och Backeböl 1:795 syftar prickmarken till att skydda de topografiska förhållandena och det gröna mellanrummet mellan huvudbyggnaderna och vattnet. En placering närmare vattnet lämpar sig inte eftersom det sluttar brant ner mot vattnet så en placering av byggnader här skulle få en stor inverkan på stads- och landskapsbilden.

Redan uppförda byggnader längs strandlinjen bekräftas i planen. Prickmarken syftar till att byggnader inte får uppföras. Andra anläggningar än byggnader exempelvis parkeringsplatser, lekplatser, pooler, murar och staket får uppföras på marken.

32. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:251** har lämnat synpunkter på detaljplaneförslaget för Dalvägen – Gustavsviksvägen där de menar att av de två förslag som kommunen nu presenterat så förespråkar de alternativ 1 utan någon ytterligare exploateringsgrad, dock med synpunkter enligt nedan. Backeböl 1:251 motsätter sig flerbostadshus samt verksamheterna på Storsvängen/Aprilvägen. Fastighetsägaren motsätter sig flerbostadshus i korsningen Gustavsviksvägen/Malmbrinken. Önskar att inga flerbostadshus tillåts på Dalvägen/Hasselvägen, utan endast radhus.
- Önskar en maximal byggnadshöjd på de fastigheter som planeras bebyggas med flerbostadshus samt radhus.
  - Vill att alla villafastigheters huvudbyggnader högst får innehålla två bostadslägenheter.
  - Önskar att minsta fastighetsstorlek ska vara minst 900 m<sup>2</sup>.
  - Vill att all mark som ägs av Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening (GEF) och som inte ska exploateras i detaljplaner ska fortsätta att ägas av GEF och inte övertas av kommunen, alternativt att naturmarken omvandlas till naturreservat för att förhindra ytterligare exploatering.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten kring att alternativ 1 förespråkas tas vidare detaljplanen för Dalvägen – Gustavsviksvägen. Synpunkter kring exploateringsområdena i Dalvägen – Gustavsviksvägen för även de vidare till respektive projektet eller detaljplan.

- Maximal byggnadshöjd föreslås för flerbostadshusen vid Galärvägen / Drabantvägen inom detaljplanen för Mjölkudden.
- En generell bestämmelse finns även om att maximalt två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad.
- Sex fastigheter av detaljplanens 170 fastigheter föreslås få styckas av till mindre fastigheter än 900 kvm. Minsta fastighetsstorlek för dessa fastigheter föreslås vara 700 kvm då fastigheterna ligger på flacka tomter i anslutning till förskolan i planområdets södra del.
- Se rubrik 1.4 *Övergripande synpunkter avseende förtätningsgrad i Sydöstra Boo* samt 1.5 *Huvudmannaskap* i dokumentets inledning.

33. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:821** har inkommit med ett yttrande där följande synpunkter lyfts fram:

- Fastighetsägarna önskar ändra detaljplanen så att Bergholmen ingår i den planerade utbyggnaden av vatten och avlopp och i vart fall får tillgång till vatten och avlopp under perioden maj-september (sommarvatten).
- Önskar att prickmarken på fastigheten Backeböl 1:821 tas bort och att nya komplementbyggnader av rimlig storlek tillåts.
- Önskar att k- och q-märkning samt rivningsförbud på fastigheten Backeböl 1:821 och Backeböl 1:3 tas bort.
- Önskar att kommunen klargör ägandet och ansvaret för brygganläggningen på Bergholmen. Om kommunen ska stå kvar som ägare bör den investering som Bergholmen gjort i bryggan, 30 000 kronor per fastighet, diskuteras.
- Önskar inkludera hela byggnaden i detaljplanen, idag saknas det tillbyggda köket samt altaner över 120 centimeter ovan mark. Fastighetsägarna önskar även inkludera befintlig komplementbyggnad i detaljplanen.

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

Ön Bergholmen utgör en viktig natur- och rekreativmiljö, området pekas ut i *Kulturmiljöprogrammet* (antaget 2011). Det pekas också ut i bebyggelseinventeringen som är framtaget för detaljplanen. Här konstateras att Bergholmen har ett särskilt värde för kulturmiljön med sommarvillor i ett parkliknande landskap. Den äldre byggelsen på ön är mycket välbevarad och senare tillkomna avtryck är få.

På grund av områdets kulturhistoriska värden är inriktningen att området ska bevaras. För att bevara områdets karaktär med fritidshusbebyggelse föreslås inte vatten och avlopp byggas ut till ön. Vatten och avlopp dras framförallt ut inom området där kommunen ser att det är lämpligt med permanentboende.

Beslut kring verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avfall beslutas av Nacka Vatten och Avfall AB. Om fastighetsägarna på Bergholmen önskar kan Nacka Vatten och Avfall AB iordningställa en anslutningspunkt vid Sjöbrinken. Från Bergholmen till anslutningspunkten vid Sjöbrinken får fastighetsägarna själva ansvara för ledningar.

Se också planenhetens kommentar under rubriken *15. Samfällighetsföreningen Magdas Minne*.

På grund av öns kulturhistoriska värde och inriktningen att bevara området tillåts ingen utökad byggrätt för huvudbyggnader eller komplementbyggnader på ön. Utöver den nuvarande byggrätten kan friggebodar uppföras på prickmark om huvudbyggnaden har bygglov.

Ändring av byggnader, liksom ändring av andra bygglovspliktiga anläggningar och bebyggelseområden ska enligt plan- och bygglagen alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. Genom varsamhetsbestämmelser kan kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser tydliggöra vad varsamhetskravet innebär för det aktuella området. Att kommunen inför varsamhetsbestämmelser på plankartan innebär således att kommunen, redan i ett tidigt skede redogör och klargör vad som gäller istället för att upplysa kring varsamhetskravet i samband med bygglovsansökan. Kommunens erfarenhet och bedömning är att det oftast är mer effektivt – såväl tidsmässigt som ekonomiskt att informationen kommer i ett tidigt skede. Med rätt information i tidigt skede har

fastighetsägaren möjlighet att hålla tidigt samråd med kommunen för att hitta lämpliga lösningar. Föreslagen varsamhetsbestämmelse (k-bestämmelse) tas därför inte bort i antagandehandlingen.

Angående q-bestämmelsen har den till antagandehandlingen reviderats och byggnaden föreslås få en q-bestämmelse som endast omfattar rivningsförbud. Kravet på förvanskningförbud tas därmed bort. Ett rivningsförbud bedöms som motiverat utifrån att byggnaden utgör en del av en särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt plan- och bygglagen (PBL) 8 kap 13 §.

Vad gäller q-bestämmelsen för Backeböl 1:3 har den tagits bort då det inkommit uppgifter om att byggnaden är i mycket dåligt skick.

Se också planenhetens kommentar under rubriken *15. Samfällighetsföreningen Magdas Minne.*

Hela huvudbyggnaden omfattas av bygggrätten. Inget bygglov finns för komplementbyggnader eller altaner varför bygglov behöver sökas i efterhand. Komplementbyggnaden bekräftas i antagandehandlingen.

För synpunkter på gatukostnadsutredningen, se rubrik *1.3 Gatukostnader.*

34. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:819** Motsätter sig att Bergholmen inte får kommunalt vatten och avlopp och att fastigheterna förses med varsamhetsbestämmelser. Syftet med detaljplanen är att området ska anpassas för permanentboende och detta bör även gälla Bergholmen. Fastighetsägaren yrkar på att:
- Prickmarken för fastigheten Backeböl 1:819 ska tas bort
  - k- respektive q-märkningen för fastigheten Backeböl 1:819 tas bort och att fastigheten besiktigas före ett beslut om q-märkning
  - detaljplanen ändras så att Bergholmen inkluderas i den planerade utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp
  - Idag saknas två komplementbyggnader i grundkartan och detaljplanen. Fastigheten Fastighetsägarna önskar att en uppdatering av planhandlingarna så att samtliga befintliga byggnader redovisas.

Fastighetsägaren anser att Bergholmen särbehandlas i detaljplanen genom att ön inte planeras att försörjas med kommunalt vatten och avlopp, att fastigheternas tomtmark förses med prickmark och genom att de äldre fastigheterna förses med k- respektive q-märkning. Ägaren anser att Bergholmens unika miljö kan bevaras även om öns fastigheter inte betraktas musealt.

**Planenhetens kommentar.** Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende. Men detaljplanens syfte är också att områdets landskapsbild, karaktär med friliggande bebyggelse samt värdefulla natur- och kulturvärden bevaras i de delar som klassats som kulturhistoriskt värdefulla. Ön Bergholmen utgör en viktig natur- och rekreativmiljö. För att bevara områdets karaktär föreslås inte VA dras ut till ön och



byggnaderna föreslås bevaras. Ett särskilt värde för kulturmiljön är sommarvillorna och ett parkliknande landskap. Den äldre byggelsen på ön är mycket välbevarad och senare tillkomna avtryck få. Eftersom det kulturhistoriska värdet ligger i sommarvillorna förloras det kulturhistoriska värdet om permanent bebyggelse tillåts på ön.

På grund av områdets kulturhistoriska värden är inriktningen att området ska bevaras. För att bevara områdets karaktär med fritidshusbebyggelse föreslås inte vatten och avlopp byggas ut till ön. Vatten och avlopp dras framförallt ut inom området där kommunen ser att det är lämpligt med permanentboende.

Beslut kring verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avfall beslutas av Nacka Vatten och Avfall AB. Om fastighetsägarna på Bergholmen önskar kan Nacka Vatten och Avfall AB iordningställa en anslutningspunkt vid Sjöbrinken. Från Bergholmen till anslutningspunkten vid Sjöbrinken får fastighetsägarna själva ansvara för ledningar.

Se också planenhetens kommentar under rubriken *15. Samfällighetsföreningen Magdas Minne.*

Berörd byggnad har i bebyggelseinventeringen pekats ut som särskilt värdefull. Byggnaden, en före detta ladugård, har trots flera till- och ombyggnader behållit sin huvudsakliga karaktär som ekonomibyggnad. Byggnaden bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde då den berättar om livet på Bergholmen före sommarvillaepoken; första gången Bergholmen omnämns som bebyggd är på 1850-talet, då ett litet fiskartorp låg vid en skyddad vik. En karta från 1865 visar anlagd åker- och ängsmark på den lilla holmen. Den bevarade ladugården vittnar ännu idag om öns äldsta epok och är att bedöma som av allmänt intresse. Planenheten bedömer att byggnadens skydds- och varsamhetsbestämmelser är väl motiverade.

Kommunen vidtar inga tekniska besiktningar i samband med införande av planbestämmelser. Det åligger fastighetsägaren. I samband med införande av skyddsbestämmelse kan en fastighetsägare dock ha rätt till ersättning av kommunen för den eventuella ekonomiska skada som en skyddsbestämmelse medför. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Om planförslaget bedöms innebära sådan skada att markanvändningen avsevärt försvåras ska ansökan om anspråk på ersättning eller inlösen inkomma till kommunen så snart som möjligt men senast inom två år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Rätten till eventuell ersättning går annars förlorad.

Grundkartan har kompletterats med de redan byggda komplementbyggnaderna och de bekräftas i detaljplanen.

För synpunkter på gatukostnadsutredningen, se rubrik *1.3 Gatukostnader.*

35. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:258** anser att kostnader ska belastas fastigheten först vid avyttring. Ägaren till Backeböl 1:258 framhåller att om alla kostnaderna läggs ihop blir dessa höga för den enskilde, och menar att värden inte uppstår förrän fastigheterna avyttras. Ägaren önskar även att längre brygga kan byggas utåt vid badet så att ett nytt hopptorn kan byggas på djupare vatten.

Synpunkter framförs även i yttrandet avseende gatukostnader.

***Planenhetens kommentar.***

Kostnader för utbyggnad av vägar samt VA (vatten- och avlopp) kan tyvärr inte tas ut först vid en avyttring. Avgifterna för vatten och avlopp 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. Vad gäller kostnader för utbyggnad av väg regleras de för fastigheten i gatukostnadsutredning för Gustavsvik. Se mer angående gatukostnader under *1.3 Gatukostnader.*

En ekonomisk avvägning görs vid projektering kring vilka åtgärder som anses rimliga inom området. Ett nytt hopptorn är i dagsläget inte med i projekteringshandlingarna.

36. **Ägarna till fastigheten Bo 1:1071** skriver inledningsvis att syftet med framförda synpunkter i yttrandet är att få rätt att senare överklaga beslut i ärendet. Ägaren skriver vidare att full ersättning yrkas och vill att den ska komma fastighetsägare till del med anledning av skador på grund av aktuell detaljplan, brott mot miljörättsliga regler samt felaktig/bristfällig handläggning i strid med gällande förvaltningsrättsliga regler. Ägaren skriver även att därutöver yrkas eventuella skadestånd på allmänna skadeståndsrättsliga grunder mot Nacka kommun med anledning av det ovan nämnda samt den felaktiga hanteringen av ärendet.

*Fel fastigheter och fel fastighetsyta ingår i det aktuella rad- och parhusområdet*

Ägaren till framhåller att den tidigare fastigheten Bo 1:52, numera sammanslagen med Bo 1:355, inte redovisas som del av det så kallade rad- och parhusområdet med föreslagen förtätning vid Drabantvägen/Galärvägen i detaljplaneprogrammet, vilket dock är fallet i aktuell detaljplan. Ägarna är kritiska till detta och anser att kommunens kommentar i samrådsredogörelsen, att rad- och parhusområdet i detaljplaneprogrammet är schematiskt redovisat, är en efterhandskonstruktion samt att utökningen av rad- och parhusområdet har skett utan tillräcklig och nödvändig kommunikation med de boende.

Ägarna hänvisar till fastighetsbildningslagen (3 kapitlet, 2 och 3 §) och anser att fastighetsbildningen avseende Bo 1:52 och Bo 1:355 enligt ovan strider mot nämnda paragrafer samt att sammanslagningen av fastigheterna har godkänts baserat på direkt felaktig information som förmedlats Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Ägarna anser att den tidigare fastigheten Bo 1:52 är uppenbart olämplig för en tätare exploatering och framhåller även att en konsekvens av Miljö- och stadsbyggnadsnämndens godkännande av fastighetssammanslagningen blir att politiken på ett otillbörligt sätt gynnar en enskild fastighetsexploator. Ägarna anser inte att rad- och parhusområdet vid Drabantvägen/Galärvägen kan utökas med den tidigare fastigheten Bo 1:52 då det innebär en olämplig bebyggelse som inte är i enlighet med aktuell detaljplans syfte samt i strid mot naturvårdsföreskrifter med mera.

#### *Alltför omfattande exploatering*

Ägarna till Bo 1:1071 är kritisk till föreslagen bebyggelse inom rad- och parhusområdet avseende täthet, höjd samt utbredning på marken, och framhåller att detaljplanen tillåter att den föreslagna bebyggelsen får byggas klart högre över markplanet än bebyggelsen på kringliggande fastigheter. Ägarna anser inte att föreslagen exploatering innebär en god anpassning till intilliggande bebyggelse eller till befintlig natur- och kulturmiljö inom området, utan att förslaget innebär en kraftig försämring. Vidare skriver ägarna att det är märkligt att kommunen ska tillåta den privata exploitören att bygga till föreslagen höjd enbart för att få plats med parkering av bilar. Ägarna uttrycker en oro över vad konsekvensen blir av att parkering under husen inte är reglerat i detaljplanen med en tvingande bestämmelse, och undrar hur/var de boende ska förvara sina fordon om det i slutändan inte skapas ytor för parkering under husen.

Ägarna lyfter fram att den byggnadsarea/bruttoarea som detaljplanen medger inom rad- och parhusområdet skulle kunna innebära att fler bostäder byggs än de cirka 30 som det planeras för i enlighet med information i planbeskrivningen. Ägarna anser att detta måste tydliggöras och begränsas i plankartan.

Fastighetsägarna skriver även att de har svårt att förstå hur upphävande av strandskyddet bidrar till att förbättra miljön inom området.

#### *Alltför kraftig ökning av trafikvolym*

Ägarna lyfter fram att fastigheten Bo 1:355 ligger långt ifrån befintlig kollektivtrafik, och menar att boende i de planerade nya bostäderna i betydande omfattning kommer att transportera sig med bil vilket innebär en omfattande ökning av trafiken på Drabantvägen och Galärvägen. Fastighetsägarna framhåller att detta i sin tur innebär en väsentlig skada och kraftig försämring avseende bevarandet av natur med mera inom området. Fastighetsägarna anser att förtättningsprojekt i likhet med det som föreslås i detaljplanen måste uppföras på platser med bättre infrastrukturella förutsättningar.

#### *Otillräcklig miljökonsekvensutredning*

Ägarna anser att miljökonsekvensutredningen har allvarliga brister och framhåller att rök och avgaser från planerad bebyggelse kommer att innebära en avsevärd försämring av luften och miljön för intilliggande fastigheter. Fastighetsägarna anser även att detaljplanens miljökonsekvens avseende strandskyddet samt djur- och naturliv inom området är otillräckligt och bristfälligt utrett. Ägarna skriver att påståendet om att detaljplanen innebär en förbättring av miljön framstår som både löjväckande och grundlös.

#### *Åsaknad av tvingande koppling till illustrationsplan*

Ägarna framhåller att det inte finns något i planhandlingarna som tvingar nuvarande eller framtida fastighetsägare till Bo 1:355 (rad- och parhusområdet) att förhålla sig till de gestaltungsriktlinjer som redovisas i planbeskrivningen, vilket innebär att kostnadseffektiva byggnader kan komma att uppföras som på ett negativt sätt kontrasterar mot omgivningen. Ägarna framhåller även att de skisser på ny möjlig

bebyggelse som nuvarande fastighetsägarna till Bo 1:355 har presenterat inte finns med som en del av planhandlingarna.

*Brist på transparens i granskningsförslaget och jäv*

Ägarna framför kritik avseende planhandlingarnas läsbarhet avseende vilka höjder som tillåts för ny föreslagen bebyggelse, möjlig byggnadsarea med mera, ägarna skriver att det framstår som om kommunen försöker dölja/försvåra för kommuninvånarna att förstå vad detaljplanen innebär. Bo 1:1071 skriver vidare att upprepade brister i kommunikationen vid handläggningen av ärendet gör att fastighetsägarna ställer sig frågan om det föreligger jäv i ärendet, en fråga ägarna anser att kommunen nu bör ställa sig själv och noggrant utreda. Ägarna redovisar i yttrandet hur de förstår/tolkar detaljplanens bestämmelser avseende nockhöjd, byggnadsarea samt bruttoarea.

Ägarna anser mot bakgrund av det som framförts i yttrandet enligt ovan att handläggningen av ärendet är i strid med gällande förvaltningsrättsliga och miljörättsliga regler.

Ägarna lyfter fram att nästintill samtliga boende inom området har diskuterat fram en konstruktiv lösning avseende föreslagen exploatering. Ägarna skriver att uppmaningen från dem är att bygga lägre och mindre, samt att kommunen ska leva upp till det uttalade syftet med detaljplanen samt det uttalade påståendet om att granskningsförslaget ska förbättra miljön inom området.

*Undertecknad fastighetsägares syn på byggnation av fastigheten Bo 1:355*

Ägarna framför en mängd synpunkter på hur fastigheten Bo 1:355 ska utformas och regleras med planbestämmelser i detaljplanen, samt hur parkering ska redovisas/regleras i planhandlingarna. Bland annat önskar ägarna att byggnadsarea ska uppgå till maximalt 15% av fastighetens storlek, att avstånd till tomtgräns för ny bebyggelse ska uppgå till sex meter samt att föreslagen bebyggelse ska möjliggöra utfart med bil till intilliggande vägar på ett trafiksäkert sätt. (för att ta del av samtliga förslag, se yttrande i sin helhet)

*Sammanfattning*

Sammanfattningsvis framhåller ägarna att de på inget sätt motsätter sig en varsam exploatering på den ursprungliga delen av fastigheten Bo 1:355 samt att framförda invändningar mot detaljplanen syftar till att bevara den miljö där de valt att bosätta sig. Ägarna anser att föreslagen bebyggelse inom rad- och parhusområdet medför ett minskat värde på intilliggande fastigheter. Ägarna begär att kommunen inbjuder dem och ägarna till intilliggande fastigheter till ett konstruktivt samtal om utvecklingen av fastigheten Bo 1:355.

***Planenhetens kommentar.***

Fastighetsägaren kan överklaga detaljplanen efter det att den antagits i kommunfullmäktige.

*Fel fastigheter och fel fastighetsyta ingår i det aktuella rad- och parhusområdet*

Planenheten bedömer att förslaget på fastigheten 1:355 är lämpligt och förenligt med planprogrammet. Se vidare under rubrik *1.1 Förtätning och bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen*.

*Alltför omfattande exploatering*

Den föreslagna bebyggelsen inom ”Tallbacken” (Bo 1:355) är mellan två och tre våningar bostad med parkering under. Att parkering ska ske under husen regleras i plankartan (se beteckning e<sub>9</sub>, e<sub>10</sub> och e<sub>11</sub>). Högsta antal bostadslägenheter har lagts till i plankartan i antagandehandlingen. Då kommunen ska ta över huvudmannskapet i området kommer vägarnas standard att förbättras och således tåla mer trafik. Trafikrörelserna i området bedöms inte öka så pass mycket av de tillkommande bostäderna på fastigheten Bo 1:355 att de nybyggda vägarna inom området inte skulle klara den tillkommande trafiken.

*Otillräcklig miljökonsekvensutredning*

Synpunkten noteras. Att bygga ut vatten och avlopp till området innebär en stor miljövinst vad gäller föroreningar och övergödning i Östersjön samt förbättrad dricksvattenkvalitet. Planförslaget kommer att innebära en avsevärt minskad fosfor- och kvävebelastning jämfört med nuläget. Vid nybyggnation kan det uppstå vissa olägenheter för grannar men när byggnationen är klar påverkar byggnationen inte luftkvaliteten negativt. Inga ytterligare utredningar vad gäller strandskydd eller djurliv kommer att tillkomma inom ramen för detaljplanen.

*Avsaknad av tvingande koppling till illustrationsplan*

Det finns inga krav på att planhandlingarna ska redovisa illustrationer över planerad bebyggelse. Gestaltungsriktlinjerna har gjorts tydligare i planbeskrivningen i antagandehandlingarna men inte gjorts bindande. De kommer däremot att regleras i ett exploateringsavtal. Se vidare under rubrik *1.1 Förtätning och bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen*.

*Brist på transparens i granskningsförslaget och jäv*

Det finns i dagsläget inga fakta som skulle göra att det finns misstankar om att jäv ska ha förekommit vid framtagande av eller beslutfattande kring planhandlingarna.

*Undertecknad fastighetsägares syn på byggnation av Bo 1:355*

Förslagen för reglering noteras. I antagandehandlingarna föreslås fortsatt par- och radhus. Kommunen har i antagandehandlingarna reglerat högsta antal bostadslägenheter i plankartan. Se rubrik *1.1 Förtätning och bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen*.

*Sammanfattning*

Se rubrik *1.1 Bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen* i dokumentets inledning.

37. **Ägarna till fastigheten Bo 1:381** framhåller att de är nöjda med samrådsförslaget till detaljplan efter att området med byggförbud på fastigheten i dess nordvästra del har tagits bort, de önskar således att det ska vara möjligt att stycka fastigheten i tre delar och inte bara två som i granskningsförslaget.

Ägarna skriver att fastigheten har ett officialservitut och ställer frågan om detta innebär att fastighetsägaren har rätt att nyttja vägen mellan fastigheterna Bo 1:381

och Bo 1:247 som utfartsväg, och att den föreslagna östra tomten därmed inte skulle behöva göras till en skafttomt.

**Planenhetens kommentar.** Fastigheten föreslås fortsatt vara möjlig att styckas i två. Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. En del i det är att i möjligaste mån tillåta avstyckningar i enlighet med befintlig fastighetsstruktur. För att följa rådande fastighetsstruktur och övriga fastighetsstorlekar inom kvarteret bedöms fastigheten vara lämplig att styckas endast i två. Då fastigheten är möjlig att stycka i två behövs inte heller någon skaftväg över fastigheten utan båda fastigheterna kan angöras direkt mot Baggensvägen (se Illustrationskartan). Servitutet för väg är inte lokaliserad vilket innebär att servitutet är en generell rätt till utfartsväg. Marken med beteckningen NATUR är inte avsedd för skaftväg på enskilda fastigheter utan allmän plats.

38. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:820** framför synpunkter på framtagen gatukostnadsutredning.

Ägarna till fastigheten Backeböl 1:820 önskar att behovet av båtplats och parkering för bil även fortsättningsvis tillgodoses i nära anslutning till ett hamnområde nära Gustavsviks brygga i likhet med hur det ser ut idag, gärna även inkluderande besöksparkering. Ägarna önskar behålla deras sopstall. Vidar önskar ägarna tillgång till färskvatten i anslutning till hamnen så att öborna slipper färdas till bensinstation i Orminge för att hämta färskvatten.

Ägarna framhåller att nu gällande regler för byggrätt borde bibehållas. Ägarna skriver att på inte minst de större tomterna borde det med lätthet gå att på ett diskret sätt komplettera befintlig huvudbyggnad med någon mindre byggnad av typen Friggebod eller liknande, för att tillgodose behov av soprum exempelvis. Fastighetsägarna ser detta som en möjlighet av värde för fastigheten Backeböl 1:820.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter på gatukostnadsutredningarna, se rubrik 1.3 *Gatukostnadsutredning*.

Se planenhetens kommentar till punkt 15. *Samfällighetsföreningen Magdas Minne* ovan. Friggebodar får uppföras på fastigheterna på Bergholmen. Detta är en bygglovsbefriad åtgärd som tillåts inom det utpekade kulturmiljöområdet.

39. **Ägarna till fastigheten Bo 1:11** har inkommit med ett yttrande som i sitt innehåll överensstämmer med yttrande från ägarna till fastigheten Bo 1:1071, se planenhetens sammanfattning av synpunkterna från ägarna till fastigheten Bo 1:1071 ovan. Ägarna till Bo 1:11 framför därutöver synpunkter/frågeställningar avseende planerad väg, ljus och dagvatten.

- *Väg*

Ägarna noterar att det i granskningsförslaget finns en väg inlagd mellan Galärvägen och Drabantvägen utefter fastigheterna nedanför föreslagen exploatering, ägarna till fastigheten Bo 1:11 undrar när denna har kommit till och hur detta kommer att påverka det natur- och kulturhistoriskt känsliga området på ett försiktigt sätt. Vidare undrar ägarna hur mycket obebyggd mark som vägen kommer att ta i anspråk av

den som finns kvar av den ursprungliga tomten, och vad blir kvar av skog och natur. Ägarna kräver att en konsekvensutredning tas fram.

- *Ljus*

Ägarna noterar att alla fastigheter inom rad- och parhusområdet, enligt planförslaget samt exploatörens hemsida, kommer att ha södersidor mot Baggensvägen och Baggensfjärden utformade i glas från golv till tak. Ägarna ställer frågan om detta är att vara försiktig med det kultur- och naturhistoriskt viktiga området, och kräver även att en konsekvensutredning tas fram.

- *Dagvatten*

När det gäller dagvatten undrar ägarna till fastigheten Bo 1:11 hur dagvattnet från exploateringen kommer att påverka deras fastighet, som är placerad precis nedanför. Ägarna kräver att en konsekvensutredning tas fram avseende detta för att i framtiden ha möjlighet att kräva åtgärder från kommunen om fastigheten Bo 1:11 blir drabbad.

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

*Väg.* De föreslagna parhusen avses försörjas med trafik internt inom fastigheten, det vill säga en väg inne på fastigheten. Vilket även föreslogs i samrådsförslaget av detaljplanen. Inom fastigheten Bo 1:355 föreslås ett område ha trädfällningsförbud och utökad marklov för trädfällning för att bevara några utav de högvuxna träden på fastigheten. Ytterligare en bestämmelse för marken är att den inte får hårdgöras till mer än 50 %, även detta i syfte att bevara viss vegetation och möjliggöra infiltration inom fastigheten. I direkt anslutning till fastigheten Bo 1:11 föreslås prickmark varför denna mark inte kommer att bebyggas. Den interna vägen inom fastigheten planeras ta i anspråk cirka 8 % av fastigheten, detta är dock inget som regleras i detaljplanen. En konsekvensutredning bedöms inte nödvändig att ta fram.

*Ljus.* Detaljplanen reglerar inte fönstersättning eller fönsterstorlek, varken för den tätare bebyggelsen inom fastigheten Bo 1:355 eller övriga villatomter. Att detaljreglera fönstersättning anses inte vara förenligt med detaljplanens syfte eller nödvändigt med hänsyn till områdets karaktär.

*Dagvatten.* En dagvattenutredning har tagits fram för fastigheten Bo 1:355 i syfte att reglera att nedströms fastigheter inte drabbas av ökade mängder dagvatten efter utbyggnad. Dagvattenutredningen visar att dagvattenhanteringen inom fastigheten går att lösa i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer.

#### **40. Ägarna till fastigheten Backeböl 1:818 framför synpunkter på framtagen gatukostnadsutredning.**

Ägarna till fastigheten Backeböl 1:818 anser att föreslagen prickmark innebär en klar värdesänkning för befintliga och framtida fastighetsägare. Ägarna anser inte att en utveckling av tomterna inom ramen för dess användning som sommarnöje innebär en negativ påverkan på kultur- och naturvärden eller att allmänheten begränsas i att nyttja ön Bergholmen. Ägarna anser att dagens reglering i gällande

områdesbestämmelser ska gälla fortsatt på fastigheten alternativt att föreslagen prickmark åtminstone ersätts med korsmark. Ägaren öskar en omprövning av ställningstagandet att Bergholmen inte ska omfattas av utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp.

Ägarna öskar att fastigheten Backeböl 1:3 inte ska förses med q-märkning. Ägarna framhåller att befintlig stuga är i dåligt skick och att mycket talar för att den kan komma att behöva rivras för att sedan byggas upp på nytt. Ägarna framhåller även att en q-märkning innebär att flexibiliteten vid en renovering minskar vilket i sin tur innebär att motståndet till att renovera stugan ökar.

Liknande synpunkter har även framförts under granskning av gatukostnadsutredning för Gustavsviks.

**Planenhetens kommentar:** För synpunkter på gatukostnadsutredningarna, se rubrik 1.3 *Gatukostnadsutredning*.

Ön Bergholmen utgör en viktig natur- och rekreativmiljö, området pekas ut i *Kulturmiljöprogrammet* (antaget 2011). Det pekas också ut i bebyggelseinventeringen som är framtaget för detaljplanen. Här konstateras att Bergholmen har ett särskilt värde för kulturmiljön med sommarvillor i ett parkliknande landskap. Den äldre byggelsen på ön är mycket välbevarad och senare tillkomna avtryck är få. På grund av områdets kulturhistoriska värden är inriktningen att området ska bevaras. För att bevara områdets karaktär föreslås inte VA dras ut till ön, de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna föreslås skyddas i detaljplanen och byggrätten föreslås inte utökas. Möjlighet finns att uppföra en friggebod på fastigheten.

Rivningsförbud, q-bestämmelsen, tas bort för byggnaden på fastigheten Backeböl 1:3 då det framkommit uppgifter på att byggnaden är i mycket dåligt skick och översvämmas vid högt vatten.

41. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:250** påpekar inledningsvis att de inte har fått information via brev, och öskar vara del av framtida informationsutskick.

*Övergripande synpunkter avseende Sydöstra Boo*

Backeböl 1:250 öskar en sammanfattning av orsakerna till varför förtätningsgraden inom programområdet för sydöstra Boo ökat med cirka 100% till 450–550 bostäder. Förespråkar att den slutliga detaljplanens förtätningsgrad ska motsvara den som anges i programmet för Sydöstra Boo.

Förespråkar att alla fastigheter ska bestå av maximalt två bostadslägenheter.

Förespråkar att minsta fastighetsstorlek ska vara minst 1300 kvadratmeter.

Förespråkar att den mark som ägs av Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening, och som enligt planförslaget planläggs som naturmark, lämnas utanför detaljplanen så att Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening kan äga den marken även fortsättningsvis.

*Synpunkter avseende detaljplanen för Dahvägen - Gustavsviksvägen*



Fastighetsägarna framför synpunkter på detaljplanen för Dalvägen Gustavsviksvägen där de motsätter sig flerbostadshus vid Storsvängen/Aprilvägen. Motsätter sig flerbostadshus vid korsningen Gustavsviksvägen/Malmbrinken.

*Synpunkter avseende Mjölkudden – Gustavsviks gård*

Motsätter sig hundrastgården och förordar istället en helt vanlig villa på tomten. Uppskattar att bastu och båtklubben kommer att drivas vidare som idag. Skriver att omkringliggande mark runt bastun idag är bebyggd med ett soldäck vilket bör inkluderas i fastigheten för bastun.

*Frågor gällande expropriation av fast egendom*

Ägarna hänvisar till 2 kap. 15§ regeringsformen och framhåller att det framgår att varje svensk medborgares egendom idag är tryggad av rättsordningen samt att ersättning ska betalas till den som lider skada. Ägarna önskar en redogörelse av hur kommunen anser sig svara upp mot regeringsformens skrivning som innebär att den som genom expropriation eller annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten.

Fastighetsägarna skriver att deras ståndpunkt är att kommunen i detta fall inte säkerställer full ersättning genom aktuell princip för uttag av vägstnader, som återför den ersättning som utgått direkt på gatukostnadsfaktura till fastighetsägaren.

Ägarna önskar att kommunen redogör för vilka angelägna allmänna intressen som ligger till grund för expropriation av Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförenings fasta egendom som i detaljplanen planläggs som naturmark. Ägarna önskar även att kommunen förtydligar hur kommunens ägande av naturmarken på ett bättre sätt säkerställer att aktuella områden behålls som naturmark över tid.

Ägarna till fastigheten Backeböl 1:250 framför även synpunkter på framtagen gatukostnadsutredning.

***Planenhetens kommentar.***

Vad gäller *Övergripande synpunkter avseende Sydöstra Boo* se rubrik 1.4 *Övergripande synpunkter avseende förtätningsgrad i sydöstra Boo*. Detaljplanens exploateringsgrad ligger i linje med den i programmet för Sydöstra Boo. Huvudbyggnader inom området får ha högst två bostadslägenheter förutom inom rad- och parhusområdet där det föreslås par- och radhus. Flertalet fastigheter inom området föreslås vara större än 1300 kvadratmeter. Fastigheterna inom området har dock olika förutsättningar och är olika stora varför vissa lämpar sig bra för att stycka av till mindre fastigheter. Flertalet av förslagen för de mindre avstyckningarna ligger i planområdets södra del längs Lotsvägen i anslutning till förskolan. Marken som ägs av Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening föreslås även fortsättningsvis vara planlagd som natur eller parkmark med kommunalt huvudmannaskap. Se vidare under punkt 1.5 *Huvudmannaskap* i dokumentets inledning.

Synpunkter avseende detaljplanen för Dalvägen – Gustavsviksvägen vidarebefordras till projektet.

Längs kusten finns ett rikt fågelliv varför det är olämpligt att ha hundar lösa inom detta område. För att skydda det rika fågellivet från lösa hundar planeras hundrastgården iordningställas på fastigheten Bo 1:922. Detta skapar också en ny mötesplats inom området då området planeras för permanentboende. Fastigheten är inte heller lämplig för villabebyggelse eftersom det här finns ett område för teknisk anläggning (E-område) för vatten och avlopp och fordon måste kunna angöra fastigheten. Därför planeras fastigheten som parkmark. Soldäcket kring bastun är inkluderad i det område som omfattas av kvartersmark vilket möjliggör att området fortsatt kan drivas och förvaltas som idag.

Naturmarken inom Mjölkudden har lagts ut som natur eller park (NATUR eller PARK i plankartan) för att skyddas långsiktigt och då kommunen avser att vara huvudman för allmän plats i det nya detaljplaneförslaget. Kommunens intention är att träffa en överenskommelse kring detta med de parter som äger och förvaltar marken idag. Marken som lagts ut som NATUR eller PARK omfattas också av strandskydd vilket skyddar marken från framtida exploatering. Vad gäller synpunkter kring gatukostnadsutredningen se rubrik *1.3 Gatukostnader*.

**42. Ägarna till fastigheten Bo 1:667 framför synpunkter enligt nedan.**

*Markintrång på fastigheten Bo 1:667*

Ägarna till fastigheten Bo 1:667 konstaterar att aktuellt granskningsförslag innebär att del av deras fastighet tas i anspråk och planläggs som gata, fastighetsägarna betonar att detta inte framgick av samrådshandlingarna. Ägarna informerar om att de har iordningsställt den mark som berörs enligt ovan på olika sätt, genom sprängning, schaktning, markbeläggning, belysning med mera, samt att den används av dem som exempelvis parkeringsyta och för lek. Ägarna önskar i första hand att kommunen inte löser in någon mark alls och istället gör en vändplan ovanför Rågångsvägen.

Fastighetsägarna anser inte att kommunen har redovisat ett bra förslag till ny fastighetsgräns mot gata, bland annat på grund av att marken blir svår att nyttja. I det fall markintrång blir aktuellt önskar ägarna istället en rak fastighetsgräns där fastigheten smalnar av och kräver att kommunen iordningsställer kvarvarande uppfart på samma sätt som fastighetsägarna har gjort, och i samråd med dem. Vidare kräver de ersättning för marken i enlighet med den kostnad de förvärvade marken för, samt ersättning för nedlagda kostnader för sprängning, material med mera. Fastighetsägarna önskar även att eventuell gatuutbyggnad sker i samråd med dem.

*Exploatering av fastigheten 1:355*

Ägarna till fastigheten Bo 1:667 är kritiska till föreslagen bebyggelse inom det så kallade rad- och parhusområdet avseende täthet, höjd samt utbredning på marken, och framhåller att detaljplanen tillåter att den föreslagna bebyggelsen får byggas klart högre över markplanet än bebyggelsen på kringliggande fastigheter. Ägarna anser inte att föreslagen exploatering innebär en god anpassning till intilliggande bebyggelse eller till befintlig natur- och kulturmiljö inom området, utan att förslaget innebär en kraftig försämring som bland annat påverkar utsikt mot vattnet och markvärde negativt.

Vidare skriver ägarna att det framstår som märkligt att kommunen ska tillåta den privata exploitören att bygga till föreslagen höjd enbart för att få plats med parkering av bilar. Ägarna uttrycker en oro över vad konsekvensen blir av att parkering under husen inte är reglerat i detaljplanen med en tvingande bestämmelse, och undrar hur/var de boende ska förvara sina fordon om det i slutänden inte skapas ytor för parkering under husen.

Ägarna till fastigheten Bo 1:667 lyfter fram att den byggnadsarea/bruttoarea som detaljplanen medger inom rad- och parhusområdet skulle kunna innebära att fler bostäder byggs än de cirka 30 som det planeras för i enlighet med information i planbeskrivningen.

#### *Lämplig markanvändning på fastigheten Bo 1:355*

Ägarna till fastigheten Bo 1:667 hänvisar till 2 kap. 1§ och 4§ PBL, och framhåller bland annat att det åligger kommunen att även beakta synpunkter från fastighetsägare inom området. Ägarna ifrågasätter starkt om marken inom fastigheten Bo 1:355 är lämplig för den bebyggelse med mera som föreslås i detaljplanen, och framhåller bland annat att föreslagen bebyggelse kommer att dominera området och förändra dess karaktär. Fastighetsägarna skriver att det även kan ifrågasättas hur planförslaget avseende fastigheten Bo 1:355 kan anses vara förenligt med 2 kap. 6§ PBL.

#### *Ansaknad av väsentliga uppgifter i detaljplaneförslaget*

Fastighetsägarna anser att framtagna planhandlingar och underlag är svårtolkade avseende bland annat tillåten höjd på byggnader samt tillåten byggnadsarea/bruttoarea. Ägarna noterar även att plankartan inte reglerar antalet bostäder som respektive byggnad inom rad- och parhusområdet får innehålla medan det i övrigt tydligt har angivits att två bostadslägenheter får byggas per huvudbyggnad, och antar att kommunen måste ha gjort en utredning av möjliga antal bostäder som underlag till anpassning av VA-ledningsnät, vägar, skolor med mera.

Ägarna framhåller att det inte finns något i planhandlingarna som tvingar nuvarande eller framtida fastighetsägare till Bo 1:355 (rad- och parhusområdet) att förhålla sig till de gestaltungsriktlinjer som redovisas i planbeskrivningen, vilket innebär att kostnadseffektiva byggnader kan komma att uppföras som på ett negativt sätt kontrasterar mot omgivningen.

Fastighetsägarna anser inte att föreslagen bebyggelse inom rad- och parhusområdet är förenlig med detaljplanens syfte, och önskar att kommunen ändrar förslaget genom att begränsa bebyggelsens höjd och omfattning, samt att gestaltningen preciseras på ett bindande sätt.

#### *Alltför kraftig ökning av trafikvolym*

Ägarna till fastigheten Bo 1:667 lyfter fram att fastigheten Bo 1:355 ligger långt ifrån befintlig kollektivtrafik, och menar att boende i de planerade nya bostäderna i betydande omfattning kommer att transportera sig med bil vilket innebär en omfattande ökning av trafiken på Drabantvägen och Galärvägen. Fastighetsägarna

framhåller att detta i sin tur innebär en väsentlig skada och kraftig försämring avseende bevarandet av natur, trafiksäkerhet med mera inom området. Fastighetsägarna anser att förtätningsprojekt i likhet med det som föreslås i detaljplanen måste uppföras på platser med bättre infrastrukturella förutsättningar.

#### *Värdeminskning*

Fastighetsägarna skriver att föreslagen bebyggelse inom rad- och parhusområdet kommer att innebära en drastisk värdeminskning av den egna fastigheten. Ägarna anser att det inte är rimligt att en ensam fastighetsägare ska få ha sådan stor inverkan på omkringboendes fastigheter och framtida ekonomi.

#### *Önskemål avseende exploateringen av Bo fastigheten 1:355*

Avslutningsvis framför ägarna ett antal synpunkter på hur de anser att byggnationen inom fastigheten Bo 1:355 ska regleras i detaljplanen avseende bebyggelsens höjd, placering, omfattning, gestaltning med mera. Bland annat anser ägarna att antalet våningar som tillåts ska preciseras, att byggnadsarea ska uppgå till maximalt 11% av fastighetens storlek samt att en bestämmelse förs in i plankartan som innebär att endast rad- eller parhus får uppföras. Andra exempel på regleringar som ägarna önskar är att byggnationen ska smälta in och samspela med områdets karaktär samt att det på plankartan tydligt ska framgå hur många bostäder som tillåts.

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

##### *Markinträng på fastigheten Bo 1:667*

Samrådshandlingarna redovisar i stort sett samma markinträng för vändplan som granskningshandlingarna. I granskningshandlingarna har markintränet minskats något. Efter dialog med fastighetsägaren har markintränet i antagandehandlingen lagts i fastighetsgräns men markintränet är i stort sett lika stort som i granskningshandlingarna. Ersättning kommer att betalas ut av kommunen för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar med mera) som finns inom området för markinträng. Hur stor ersättningen blir bedöms i en lantmäteriförrättning.

Föreslagen bebyggelse på fastigheten Bo 1:355 föreslås variera mellan två och tre våningar. Eftersom marken är kuperad kommer bebyggelsen att trappas av ner mot Drabantvägen. Fastigheten Bo 1:667 ligger på en plushöjd på cirka +40 meter över nollplanet. Högsta nockhöjd för bebyggelsen ligger på +37 meter över nollplanet, detta rör sig enbart om en volym och resterande kommer att vara lägre. De högvuxna träd som idag finns på fastigheten idag är högre än den högsta nockhöjden. Därför bedöms inte utsikten eller fastighetens värde påverkas negativt i så pass stor omfattning att det föreligger planskada. Krav kommer att ställas i samband med bygglovsprövningen på att tillräckligt med parkeringsplatser tillkommer på fastigheten för de nya bostäderna. Nacka kommuns parkeringspolicy ska följas. Se vidare under rubrik *1.1 Förtätning och bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen*.

##### *Lämplig markanvändning på fastigheten Bo 1:355*

Kommunen har gjort bedömningen att den föreslagna bebyggelsen inom rad- och parhusområdet är lämplig med hänvisning till PBL (2010:900) 2 kap. 1§ och 4§ och 6§. Marken anses lämplig för bostadsbebyggelse och enligt PBL 2 kap 1 § punkt 5 ska ”bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet” främjas. Planenheten bedömer att

förtätningen ligger i linje med planprogrammet för Sydöstra Boo. Området karaktär kommer delvis att förändras, mycket på grund av den utökade byggrätten samt tillåtna avstyckningar.

*Avsaknad av väsentliga uppgifter i detaljplaneförslaget*

Förslaget för fastigheten Bo 1:355 bedöms förenligt med detaljplanens syfte. Planhandlingarna har reglerats till antagandet med högst antal tillåtna bostadslägenheter. Gestaltungsriktlinjerna har gjorts tydligare i plankartan men har inte gjorts bindande. Däremot avses de regleras i ett exploateringsavtal. Se också rubrik 1.1 *Förtätning och bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen*.

*Alltför kraftig ökning av trafikvolym*

Då kommunen ska ta över huvudmannskapet i området kommer vägarnas standard att förbättras och således tåla mer trafik. De trafikala rörelserna i området bedöms inte öka så pass mycket att de nybyggda vägarna inom området inte skulle klara den tillkommande trafiken.

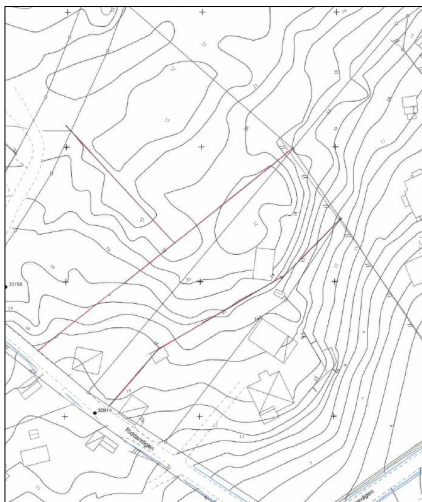
*Värdeinsknining*

Att områden tillåts utvecklas leder på sikt till en värdeökning för fastighetsägare. Inom området ges generellt en utökad byggrätt, området förses med kommunalt vatten och avlopp samt bättre vägstandard vilket bedöms leda till ett ökat fastighetsvärde.

*Önskemål avseende exploateringen av Bo 1:355*

Föreslag till reglering noteras. Se rubrik 1.1 *Bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen* i dokumentets inledning.

43. **Ägarna till fastigheten Bo 1:356** önskar att endast två avstyckningar möjliggörs på fastigheten, där gränsen läggs utmed den västra bergsklacken, fastighetsägaren framhåller att om suterränghus byggs kan så mycket som möjligt av bergen sparas. Ägaren framför information om bakgrunden till varför endast två avstyckningar önskas vilket handlar om fastighetsregleringsfrågor. Ägaren bifogar även en karta med önskade fastighetsgränser.



*Skiss som visar hur fastighetsägaren vill stycka*

***Planenhetens kommentar:***

Styckning som inte önskas av fastighetsägaren tas bort ur planförslaget så att fastighetsregleringen kan genomföras enligt önskemål.

**44. Ägarna till fastigheten Backeböl 1:762**

- Ägaren motsätter sig att släntintrånget har ökat sedan samråd. Detta på grund av att vägen kommer nära boningshuset, sprängningsarbetet riskerar att påverka byggnaden, trädgårdssidan berörs, det påverkar husets värde negativt samt att ägarna är med och betalar för vägen genom uttag av gatukostnader och vill då vara med och påverka utformningen.
- Önskar stycka av tomten med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvadratmeter. Delen de önskar stycka av ligger lägre. Bullerkartor visar att fastigheten inte skulle beröras av buller och fastigheten ligger inte i ett exponerat läge utan bakom högvuxna träd och en bergsknalle. Fastighetsägarna menar att en godtycklig bedömning ligger till grund för vilka som har möjlighet att stycka och bifogar en karta med alla fastigheter runt om som får stycka. Fastighetsägarna menar att fördelarna med att stycka tomten är att minimalt markarbete behövs då tomten ligger vid Baggensvägen och skulle smälta in på ett bra sätt samt att det är ett bra läge för nya bostäder.
- Framför önskemål om framtida farthinder strax väster om fastigheten på Baggensvägen samt ytterligare en i anslutning till fastigheten då ägaren anser att många kör för fort.
- Önskar att hopptornet behålls eller återskapas eftersom det är ett viktigt landmärke.

***Planenhetens kommentar:*** Släntintrånget har ökat sedan samrådet efter att detaljprojektering för vägarna tagits fram. Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkter angående släntintrång, men bedömer att i avvägningen mellan det enskilda intresset avseende nyttjande av fastigheten närmast vägen mot det allmänna intresset att öka trafiksäkerheten och vägstandarden samt utbyggnad av vatten och avlopp, bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Fastigheten bedöms fortsatt inte lämplig att styckas. Byggnaderna inom kvarteret 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.

Frågan om farthinder regleras inte i detaljplanen. Önskemål om farthinder tas med till projekteringsskedet.

Planenheten instämmer i att hopptornet 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.

45. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:498** framhåller att aktuellt planförslag kommer att ta bort alla möjligheter till styckning som funnits i tidigare gällande planer, och att befintliga bostadshus klassas som komplementbyggnader i planförslaget, något som Backeböl 1:498 anser begränsa användningssättet kraftigt för fastigheten.

Ägarna anser det vara olyckligt att nuvarande planförslag, med omfattande prickmark kring befintliga byggnader, begränsar framtida möjligheter att återskapa delar av det historiska arvet på fastigheten. Backeböl 1:498 framhåller även att befintliga byggnader på fastigheten redan överstiger den största tillåtna byggnadsarea som anges i planförslaget.

Ägarna framför ett antal förslag till förändringar av aktuellt planförslag enligt nedan.

- Prickmark tas bort i större omfattning, särskilt runt bostadshusen. Ägarna bifogar en kartbilaga med förslag på.
- Begränsning av antalet huvudbyggnader ändras till 4 stycken.
- Minsta tomtstorlek sätts till 2000 kvadratmeter.
- Byggnadsarea för komplementbyggnader medges för respektive bostadshus, förslagsvis 40 kvadratmeter byggnadsarea per bostadshus.
- Önskar att en allmänt tillgänglig brygga uppförs i anslutning till fastigheten, och föreslår att ett WB-område läggs in i plankartan för ändamålet.

Ägarna framför även synpunkter på planarbetet för sydöstra Boo i stort, och är kritiska till att utställda detaljplaner kraftigt avviker från detaljplaneprogrammet, bland annat avseende antalet bostäder, minsta tomtstorlek och stora flerfamiljshus. Fastighetsägarna kan inte se att det finns stöd för detta genom politiska beslut. Ägarna skriver att ett sätt att hantera detta är att ta bort eller ändra vissa byggrätter avseende ”stora flerfamiljshus”, exempelvis vid Storsvängen nära motorvägen, Gustavsviksvägen – Malmbrinken, Gustavsviksvägen – Rosbrinken och Gustavsviksvägen – Törnbrinken. Vidare skriver ägarna att om någon form av förändring inte görs känner de sig nödgade att överklaga hela programarbetet med hänvisning till att planerna inte har något politiskt beslut bakom sig.

Ägaren framför även synpunkter avseende gatukostnader.

Fastighetsägaren till Backeböl 1:498 har beställt en eget utlåtande kring kulturmiljön på Gustavsviks gård (innehållet finns att ta del av i sin helhet). I korthet beskrivs fastighetens historiska värden varpå ägaren föreslår vissa ändringar av planbestämmelserna. Förslag till ändringar av planbestämmelser:

- Ta bort prickmarken på fastigheten
- Ta bort marklov för fällning av träd
- Tillåt fastigheten att styckas av till tre nya fastigheter
- Den norra flygelbyggnaden bör förses med planbestämmelse k och r

*Synpunkter som inkommit efter granskning*

Ägaren vill inte ha bestämmelsen bostad, kursgård och café på fastigheten utan endast bostad.

***Planenhetens kommentar:***

Prickmark justeras i antagandehandlingen i anslutning till huvudbyggnaden. Prickmarken justeras så att en trappa mot vattnet kan byggas ut. Planförslaget justeras också så att en något större byggrätt medges (30 kvadratmeter) för att en ny trappa om ska kunna uppföras.

Planenheten bedömer att det på fastigheten finns en huvudbyggnad och tre komplementbyggnader, varav två komplementbyggnader är inredda för bostadsändamål. Planbestämmelsen har ändrats i antagandehandlingen så att två av komplementbyggnaderna får inredas för bostadsändamål.

Fastigheten omfattas idag av områdesbestämmelser (OB 21). Områdesbestämmelserna anger ingen minsta fastighetsstorlek för Backeböl 1:498. Det medför inte att det finns någon rättighet att stycka tomten enligt gällande plan.

Fastigheten föreslås fortsatt inte vara möjlig att stycka eftersom nya tomter med eventuella biluppställningsplatser, komplementbyggnader och staket med mera bedöms påverka kulturmiljövärdet negativt.

Vad gäller komplementbyggnader upptar de idag en byggnadsarea om 265 kvadratmeter. I granskningsförslaget medges en största sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader om 300 kvm. Det ger att en utökad byggrätt för komplementbyggnader om 35 kvm vilket fortsatt bedöms vara en rimlig utökning av byggrätten.

Då det inte bedöms finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet för en ny brygga intill fastigheten föreslås inget nytt område för bryggor (WB-område i plankartan).

Vad gäller synpunkter kring gatukostnadsutredningen se rubrik *1.3 Gatukostnader*.

46. **Ägarna till fastigheten Bo 1:353** uttrycker oro över att föreslagen exploatering/gestaltning på fastigheten Bo 1:355 inte är den som kommer att genomföras i slutändan. Ägarna ser positivt på föreslagen gestaltning men saknar anknytning mellan redovisade skisser, planbeskrivningen och plankartan. Ägarna anser att om skisserna för tomten är aktuella så bör det framgå tydligare, antingen med skärpta krav på gestaltningen eller ytterligare förtydliganden i löptexten på sidorna 29–30 i planbeskrivningen. Ägarna skriver att de just nu enbart tolkar redovisad gestaltning som en inriktning/förslag. Vidare skriver ägarna att de upplever tillåtna höjder inom Bo 1:355 väl tilltagna i en jämförelse med omkringliggande bebyggelse, ägarna anser inte att tillåten byggnadshöjd överensstämmer med de riktlinjer redovisade i planbeskrivningen som säger att bebyggelsen ska vara lågmäld och naturnära.

Ägarna önskar att planbestämmelserna förtydligas enligt nedan:



- Det ska framgå i plankartan att de bostäder som byggs inom Bo 1:355 ska vara radhus alternativt parhus.
- Ägarna önskar få med en bestämmelse om antalet våningsplan för den nya bebyggelsen, förslagsvis två våningar mot Drabantvägen och ytterligare en suterrängvåning mot Skogsbacken i de fall det är lämpligt.
- Önskar ett förtydligande på plankartan avseende gestaltningen, till exempel att husen ska utföras med träfasad i jordnära kulörer, gärna med hänvisning till skissförslag.

**Planenhetens kommentar:** Se rubrik 1.1 *Förtätning och bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen.*

47. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:271** skriver att förslaget innebär ett släntintrång på fastigheten vilket medför en betydande olägenhet och stora kostnader för dem som fastighetsägare. Ägarna framhåller att specifikt handlar som befintliga anläggningar på fastigheten som måste ersättas och/eller byggas om däribland staket mot Sjöbrinken, infart till parkering, träd utmed tomtgränsen med mera. Ägarna konstaterar att det saknas information i planförslaget om vilken ersättning som kommer att ges till fastighetsägarna för detta. Backeböl 1:271 skriver vidare att även om de i sak inte motsätter sig släntintrång måste de förbehålla sig rätten att kräva full ersättning för de kostnader som kan uppstå för dem om planen genomförs, även ersättning för mark som genom servitut tas i anspråk för vägombyggnaden kan bli aktuellt.

Ägarna framför även synpunkter på gatukostnader och informerar om att de kommer att lämna in synpunkter på gatukostnadsutredningen separat.

**Planenhetens kommentar:** Den mark som behövs intill allmän plats regleras som privat tomtmark med släntintrång (markerat med "z" i plankartan). Anledningen är att dessa ytor efter gatornas färdigställande fortsatt kommer att vara privat fastighet. Inom områden markerade med "z" i plankartan behöver släntintrång göras och dessa områden kan därför inte lämnas opåverkade. Planenhetens bedömning är att de i plankartan utritade släntintrången kommer att behövas vid genomförandet av utbyggnad av vatten, avlopp och vägar. Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkter angående släntintrång, men bedömer att i avvägningen mellan det enskilda intresset avseende nyttjande av fastigheten närmast vägen mot det allmänna intresset att öka trafiksäkerheten och vägstandarden samt utbyggnad av vatten och avlopp, bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Ersättning kommer att betalas ut av kommunen för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar med mera) som finns inom området. Hur stor ersättningen blir bedöms i en lantmäteriförrättning.

För mer information om gatukostnader se rubrik 1.3 *Gatukostnader.*

48. **Ägarna till fastigheten Bo 1:664** har inkommit med ett yttrande som i sitt innehåll överensstämmer med yttrande från ägarna till Bo 1:1071. Se planenhetens sammanfattning av synpunkterna till ägarna till fastigheten Bo 1:1071 ovan.

**Planenhetens kommentar.** Se planenhetens svar till yttrandet från ägarna till Bo 1:1071 ovan.

49. **Ägarna till fastigheten Bo 1:693** undrar vad det innebär att tomten kommer att få slänt- och markintrång, hur stora förändringar kan de räkna med i en jämförelse med idag. Ägarna undrar vad de kommer att få i kompensation, och om det inte finns något annat sätt att lösa det på. Ägarna framhåller att det finns en allmänning på andra sidan vägen som de anser borde kunna nyttjas.

Ägarna informerar om att det finns en lösning för dagvattenavrinning via/under tomten till vattendraget/diket på baksidan, en ledning under Boo Kapellväg ansluter till en kupolsil i diket vid fastighetsägarnas infart. Där leds dagvatten vidare under ägarens tomt ned till diket skriver ägarna till fastigheten Bo 1:693 och framhåller att det är lösning som de och Boo Gårds Vägförening kom överens om för ett bra tag sedan. Fastighetsägarna skriver att de antar att den lösningen kommer att ändras i samband med aktuell detaljplan, och undrar hur ny planerad lösning ser ut.

Avslutningsvis tar Bo 1:693 upp gatusektionen för Boo Kapellväg (0/020), och noterar att den beskriver något om lågpunkter i motlut vid korsningen Jungmansvägen/Boo Kapellväg. Fastighetsägarna undrar hur de påverkas av detta.

**Planenhetens kommentar.** Den mark som behövs intill allmän plats regleras som privat tomtmark med släntintrång (markerat med "z" i plankartan). Anledningen är att dessa ytor efter gatornas färdigställande förblir privat fastighet. Inom områden markerade med "z" i plankartan behöver släntintrång göras. Planenhetens bedömning är att de i plankartan utritade släntintrången kommer att behövas vid genomförandet av utbyggnad av vatten, avlopp och vägar. Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkter angående släntintrång, men bedömer att i avvägningen mellan det enskilda intresset avseende nyttjande av fastigheten närmast vägen mot det allmänna intresset att öka trafiksäkerheten och vägstandarden samt utbyggnad av vatten och avlopp, bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Ersättning kommer att betalas ut av kommunen för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar med mera) som finns inom området. Hur stor ersättningen blir bedöms i en lantmåteriförrättning. Marken på andra sidan vägen är kraftigt kuperad och därför inte lämplig för vägområde. Marken ingår inte heller i detaljplanen.

Det är inte projekterat för dagvattenavrinning över/via fastigheten. Bilden nedan är från detaljprojekteringen för dagvatten (Ramböll).



*Utdrag ur projekteringen.*

Lågpunkten för dagvatten ligger i korsningen Jungmansvägen/Boo Kapellväg. Det är samma förhållanden som idag och fastigheten Bo 1:693 bedöms inte påverkas av det.

**50. Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:8 och 1:828 framför synpunkter enligt nedan.**

*Allmänt*

Ägarna till fastigheterna Backeböl 1:8 och 1:828 anser att förändringarna av detaljplanen sedan samrådet går långt utöver vad som framgår av samrådsredogörelsen, exempelvis har ett skrafferat område som benämns kulturmiljö, med restriktioner och krav på bygglov, tillkommit. Fastighetsägarna framhåller att plankartan är svårtolkad/svårsläst. Vidare noterar ägarna bland annat att prickmark har lagts ut över stora ytor, fastighetsägarna anser att detta i många fall är helt onödiga ingrepp i den privata äganderätten. Ägarna motsätter sig exploateringen vid Galärvägen-Drabantvägen och är bland annat kritiska till föreslagen förtätningsgrad, påverkan på utsikt och ökad trafik.

Om Ankarvägen blir en del av strandpromenaden önskar fastighetsägarna att biltrafiken begränsas med samma lokala trafikföreskrifter som för Baggensvägen, mellan Boo Kapellväg och Boobadet. Ägarna anser att ett nytt samråd ska genomföras med uppdaterade, korrekta underlag. Fastighetsägarna instämmer i de yttranden som Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening har inkommit med.

*Backeböl 1:8*

Ägarna önskar att rättelse sker i planhandlingarna avseende byggnadsår för huvudbyggnad samt att bostadshuset närmast Ankarvägen inte klassas som komplementbyggnad. Ägarna framhåller att de tillsammans med sina närmaste

grannar i ett gemensamt yttrande har bestridit den prickmark som lagts ut runt bostadshusen och marken mot vattnet. De anser vidare att det innebär stora ingrepp i fastighetsägarnas privata äganderätt och möjligheter att själva råda över fastigheten. Fastighetsägarna anser att föreslagen prickmark i anslutning till det södra bostadshuset vid infarten inte fyller något syfte eftersom den är placerad på deras infart, ej vägslänt.

#### *Backeböl 1:828*

Fastighetsägarna önskar att en avstyckning av Backeböl 1:828 till två tomter med bostadshus möjliggörs i detaljplanen, de anser bland annat att vyn från havet och områdets karaktär inte skulle påverkas/förändras märkbart av en avstyckning. Ägarna motsätter sig att föreslaget U<sub>3</sub>-område dras över/under befintlig infartsväg samt att ytan inte får bebyggas. Fastighetsägarna anser att U<sub>3</sub>-området får stor negativ inverkan på fastighetens värde. Avslutningsvis betonar fastighetsägarna att den naturliga vattenavrinningen från Sjöbrinken är söder om deras mark och att dagvattenledning därför inte bör läggas över aktuell fastighet. Om den ändå läggs ut på fastigheten önskar fastighetsägarna att den läggs i tomtgräns för att minimera skador/begränsningar i markanvändning.

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

##### *Allmänt*

Det skräfferade området, kulturmiljöområdet, fanns med redan i samrådsversionen av detaljplaneförslaget. Området baseras på nu gällande detaljplan/områdesbestämmelser, det finns alltså utpekade redan idag. För att tolka plankartan ska planbeskrivningen fungera som stöd. Det har även tagits fram en fastighetskonsekvensbeskrivning som syftar till att hjälpa fastighetsägarna att förstå vad detaljplanen får för konsekvenser för just deras fastighet. Fastighetsägarna ombeds inkomma till kommunen om de har frågor kring hur detaljplanen ska tolkas. Planenheten noterar att fastighetsägarna motsätter sig exploateringen vid Drabantvägen / Galärvägen. Se vidare under rubrik *1.1 Förtätning och bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen.*

Ankarvägen planeras inte bli en del av strandpromenaden. Angående det yttrande som Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening har inkommit med, se kommentarer till föreningens yttrande ovan.

##### *Backeböl 1:8*

Rättelse vad gäller byggnadsår för huvudbyggnaden har skett i planhandlingarna till antagandet av detaljplanen. Vad gäller byggnaden närmst Ankarvägen har fastigheten i plankartan uppdaterats i antagandehandlingarna med en ny bestämmelse som möjliggör att komplementbostaden får inredas för bostadsändamål.

Prickmark har lagts ut närmst vattnet för att värna om kulturmiljön och riksintresset för kust och skärgård vilket är ett utav detaljplanens övergripande syften.

Inom hela planområdet för detaljplanen för Mjölkudden – Gustavsviks gård finns prickmark mot allmän plats, på samma sätt regleras prickmark mot väg i övriga planområden i Nacka. Detta för att bebyggelsen inte ska komma för nära vägen vilket kan skymma sikt och göra det svårt för drift och underhåll. Mättet 6 meter baseras på att en bil

ska få plats på uppfarten innan garage/carport. Planenhetens bedömning är att det trots viss prickmark finns gott om plats på fastigheten att utnyttja byggrätten.

*Backeböl 1:828*

Fastigheten föreslås fortsatt inte vara möjlig att stycka. Fastigheten ingår i ett stråk med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och berörs av riksintresse för kust och skärgård. Med stöd i det utpekade riksintresset och kulturmiljön på platsen kvarstår bedömningen att fastigheten inte är lämplig att stycka.

Den naturliga dagvattenavrinningen sker via Sjöbrinken österut till den punkt där vägen vänder och går norrut. Vattnet behöver härifrån ledas till havet för att inte åsamka skada på bebyggelsen på fastigheterna Backeböl 1:8 och Backeböl 1:828. På grund av klimatomställningarna samt högre hårdgöringsgrad längre upp i systemet förväntas större dagvattenmängder i framtiden. Dagvattnet behöver därför omhändertas på ett ordnat sätt. Därför behövs antingen ett dike eller en ledning dras över fastigheterna. Tidigare föreslogs ett öppet dike men då fastighetsägarna inte tyckte att det var en bra lösning har nu istället en ledning föreslagits. Eftersom en ledning kan gå sönder eller sättas igen kan kommunen behöva åtkomst till marken för att åtgärda dessa problem. Det är därför inte lämpligt att placera byggnader ovanpå marken där ledningen är dragen. Ledningen kan inte läggas i tomtgräns eftersom ledningen behöver vara relativt rak.

51. **Ägarna till fastigheten Bo 1:662** har inkommit med ett yttrande som i sitt innehåll överensstämmer med yttrande från Bo 1:1071.

Därutöver ifrågasätter ägaren varför de, som redan har en detaljplan från år 2000, inte blir annorlunda behandlade i och med att de har helt andra förutsättningar än resterande fastigheter i detaljplaneförslaget. Ägaren önskar även se en konsekvensanalys för deras infarter, då kommunen föreslagit att lägga trottoar på den norra sidan av Drabantbacken. Ägaren skriver att det förefaller enklare att lägga trottoaren på den södra sidan då den sidan ändå ska exploateras och har lägre höjdskillnader.

**Planenhetens kommentar.** Ägaren har inkommit med ett yttrande som i sitt innehåll överensstämmer med yttrande från ägarna till fastigheten Bo 1:1071, se planenhetens sammanfattning och kommentarer ovan.

Detaljplanen omfattar flera olika redan gällande eller äldre detaljplaner eller områdesbestämmelser. Den nu föreslagna detaljplanens bestämmelser är en följd av olika avvägningar, däribland platsens förutsättningar och vilken typ av bestämmelser som finns i nu gällande detaljplan. Om fastighetsägarna syftar till att de vill betala en lägre gatukostnad hänvisas till rubrik *1.3 Gatukostnader* i textens inledning.

Trottoaren föreslås ligga på den norra sidan av vägen längs med hela sträckan, för att inte skapa fler korsningspunkter för gående än nödvändigt. Vad gäller infarter till privata fastigheter planeras bilarna köra över trottoaren i likhet med hur det ser i många andra likande områden.

52. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:621** önskar att:

- Släntintrånget från Törnbrinken minimeras.
- Prickmarken mot Grundets vägförenings mark anpassas efter befintliga förhållanden, ägaren framhåller att det ser ut som om befintlig huvudbyggnad delvis står på prickmark.
- Prickmarken läggs 4,5 meter från hela fastighetsgränsen mot Grundets vägförening så att en eventuell framtida, lämplig tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad möjliggörs längs med befintlig fasad mot prickmarken.

**Planenhetens kommentar.** Den mark som behövs intill allmän plats regleras som privat tomtmark med släntintrång (markerat med ”z” i plankartan). Anledningen är att dessa ytor efter gatornas färdigställande kan disponeras som tomtmark. Inom områden markerade med ”z” i plankartan behöver släntintrång göras och dessa områden kan därför inte lämnas opåverkade. Planenhetens bedömning är att de i plankartan utritade släntintrången kommer att behövas vid genomförandet av utbyggnad av vatten, avlopp och vägar. Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkter angående släntintrång, men bedömer att i avvägningen mellan det enskilda intresset avseende nyttjande av fastigheten närmast vägen mot det allmänna intresset att öka trafiksäkerheten och vägstandarden samt utbyggnad av vatten och avlopp, bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Ersättning kommer att betalas ut av kommunen för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar med mera) som finns inom området. Hur stor ersättningen blir bedöms i en lantmåteriförrättning. Släntintrånget kan inte minskas i antagandehandlingen.

Prickmarken justeras mot Rosbrinken i antagandehandlingarna enligt fastighetsägarens synpunkter.

Prickmarken justeras mot Rosbrinken i antagandehandlingarna enligt fastighetsägarens synpunkter.

53. **Ägarna till fastigheten Bo 1:81** anser att det är mindre lämpligt att stycka av fastigheten Bo 1:608 till en ny fastighet för bostadsändamål i enlighet med planförslaget. Vidare anser ägaren att oavsett om byggnad placeras på höjd eller vid Lotsvägen så kommer bara delar av tomt kunna nyttjas på praktiskt sätt. Ägaren skriver att det får förstås av kommentarer från planenheten att tillfartsväg över Bo 1:608 kommer att säkerställas, vilket minskar innebär ytterligare begränsningar och minskad tomtstorlek. Fastighetsägaren framför ett förslag som innebär att låta fastigheten bestå som en gemensamhetsanläggning, alternativt sälja del av denna till Bo 1:81 för delning till två bra planerade tomter. Ägaren skriver att detta även tillmötesgår vissa andra grannars önskemål.

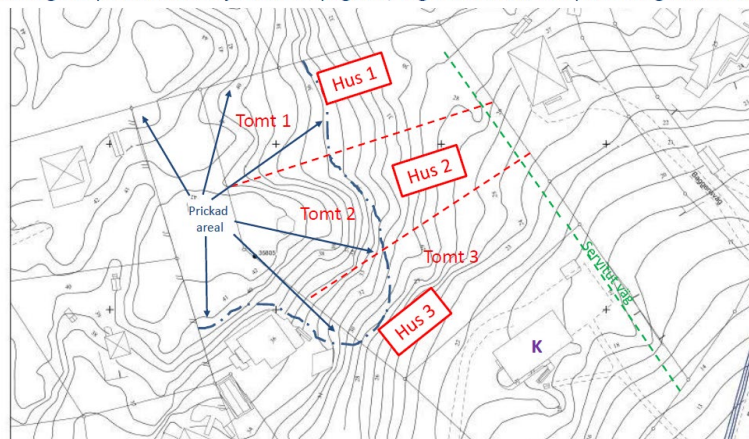
**Planenhetens kommentar.** granskningshandlingens förslag att stycka av del av Bo 1:608 till en ny fastighet för bostadsändamål kvarstår i antagandehandlingen. Inom kvarteret föreslås större fastigheter och om fastigheten Bo 1:81 skulle medges en avstyckning skulle detta avvika mot övriga fastigheter inom kvarteret. De minsta avstyckningarna som tillåts ligger i anslutning till Boo gårds förskola och inte inom det utpekade kulturmiljöområdet. Bo 1:81 föreslås fortsatt inte att kunna styckas av till en ny fastighet i antagandehandlingen.

54. **Ägarna till fastigheten Bo 1:1066** framför genom en bilagd kartskiss ett förslag till hur fastigheten Bo 1:1066 skulle kunna styckas upp till tre tomter och önskar att detaljplaneförslaget justeras i enlighet med förslaget. Bilagd kartskiss innehåller även förslag till husplaceringar och ytor för prickmark. Ägaren anser att de föreslagna husplaceringarna smälter in väl i omgivningen och bidrar på ett positivt sätt till områdets förtätning. Fastighetsägaren skriver att den föreslagna placeringen av hus på fastigheterna förutsätter en minsta tomtstorlek om 1500 kvadratmeter. Fastighetsägarna vil också att området som föreslås för prickmark justeras något i kanterna för det området som avser slänten.

Nacka.se - webbkarta Bo 1:1066

Förslag: Avstyckning - - - - 3x ca 1500 kvm samt husplacering (total tomtareal 4660 kvm).

Förslag: Blå prickad areal följer delvis topografin, något reducerad mot planförslag nov 2018.



Bilden visar fastighetsägarens förslag på avstyckningar

**Planenhetens kommentar.** Fastigheten är idag cirka 4600 kvadratmeter och minsta fastighetsstorlek föreslås fortsatt vara 2000 kvadratmeter likt intilliggande fastighet väster om fastigheten. Bedömningen är att bättre anpassade fastigheter och byggnader kan uppföras på större fastigheter. Fastigheten är kuperad och att delar av fastigheten har därför prickmarkerats, vilket innebär att byggnader inte får uppföras här. Byggnader bör inte uppföras i branter eftersom man generellt inom området vill undvika omfattande sprängning och schaktning.

55. **Ägarna till fastigheten Bo 1:663** har inkommit med ett yttrande som i sitt innehåll överensstämmer med yttrande från Bo 1:1071, se planenhetens sammanfattning av synpunkterna ovan.

Därutöver ifrågasätter ägarna varför de, som redan har en detaljplan från år 2000, inte blir annorlunda behandlade i och med att de har helt andra förutsättningar än resterande fastigheter i detaljplaneförslaget. Bo 1:663 önskar även se en konsekvensanalys för deras infarter, då kommunen föreslagit att lägga trottoar på den norra sidan av Drabantbacken. Ägarna skriver att det förefaller enklare att lägga trottoaren på den södra sidan då den sidan ändå ska exploateras och har lägre höjdskillnader.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar till Bo 1:1071 ovan. Trottoaren föreslås ligga på den norra sidan av vägen längs med hela sträckan. Detta för att inte skapa fler korsningspunkter för gående än nödvändigt. Vad gäller infarter till privata fastigheter så planeras bilarna köra över trottoaren i likhet med hur det ser i många andra likande områden.

Detaljplanen omfattar flera olika redan gällande eller äldre detaljplaner eller områdesbestämmelser. Den nu föreslagna detaljplanens bestämmelser är en följd av olika avvägningar, däribland platsens förutsättningar och vilken typ av bestämmelser som finns i nu gällande detaljplan. Om fastighetsägarna syftar till att de vill betala en lägre gatukostnad hänvisas till rubrik 1.3 *Gatukostnader* i textens inledning.

56. **Ägarna till fastigheten Bo 1:666** har inkommit med ett yttrande som i sitt innehåll överensstämmer med yttrande från Bo 1:1071, se planenhetens sammanfattning av synpunkterna ovan.

Därutöver framför Bo 1:666 att de anser att det är fel att göra släntintrång på deras tomt, fastighetsägarna upplyser om att det ligger en bergknalle på tomten med en gammal mur som utgör kulturarv inom området. Vidare informerar ägaren om att tidigare ägare av fastigheten har berättat att muren är K-märkt och att den inte får röras. Ägaren önskar att kommunen undviker släntintrång.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens svar till *Ägarna till fastigheten Bo 1:1071* ovan. Den mark som behövs intill allmänplats regleras som privat tomtmark med släntintrång (markerat med "z" i plankartan). Anledningen är att dessa ytor efter gatornas färdigställande förblir privat fastighet. Inom områden markerade med "z" i plankartan behöver släntintrång göras och dessa områden kan därför inte lämnas opåverkade. Planenhetens bedömning är att de i plankartan utritade släntintrången kommer att behövas vid genomförandet av utbyggnad av vatten, avlopp och vägar. Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkter angående släntintrång, men bedömer att i avvägningen mellan det enskilda intresset avseende nyttjande av fastigheten närmast vägen mot det allmänna intresset att öka trafiksäkerheten och vägstandarden samt utbyggnad av vatten och avlopp, bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Ersättning kommer att betalas ut av kommunen för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar med mera) som finns inom området. Hur stor ersättningen blir bedöms i en lantmäteriförrättning. Släntintrånget på fastigheten har inte minskats i antagandehandlingen. Det finns inget dokumenterat hos kommunen kring att muren skulle vara k-märkt och planenheten bedömer därför inte att muren skulle vara särskilt bevarandevärde.

57. **Ägaren till fastigheten Bo 1:254** önskar stycka av sin fastighet, och skriver att den avstyckade tomten kan angöras via skaftväg genom servitut över den befintliga fastigheten Bo 1:254.

Fastighetsägarna framför ett antal kommentarer/synpunkter på kommunens ställningstaganden som presenterats i samrådsredogörelsen. Del har de synpunkter på fastighetens storlek och menar att fastigheten är lämplig att stycka med hänsyn till de allmänna lämplighetsvillkoren, att fastigheten är större än andra fastigheter inom kvarteret som tillåts avstyckas, lämplig förbindelsepunkt för VA och skaftväg

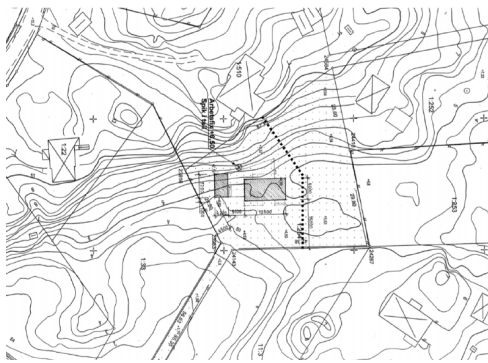


finns. Vidare framförs att kommunen vid planläggning bör främja bostadsbyggandet och en utveckling av bostadsbeståndet. Vidare menar fastighetsägaren att fastigheten inte vänder sig ut mot Baggensfjärden utan bör liknas vid fastigheterna inom kvarterets västra del. Ägaren framför att fastigheten ligger inom ett område med höga natur- och kulturvärden men fastigheten är idag exploaterad på ett sätt som gör att inga naturvärden åsidosätts. Det finns inte heller några arkeologiska lämningar på fastigheten.

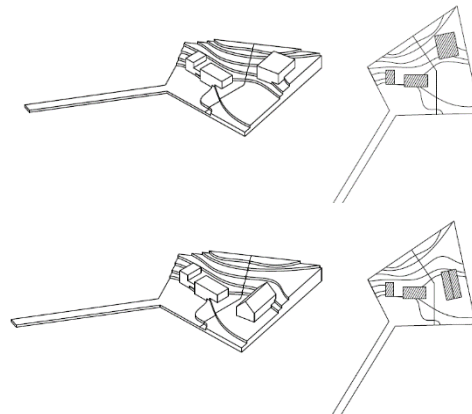
Fastighetsägaren menar att tillräckliga hänsyn inte tagits till enskilda intresset att stycka fastigheten och ägaren menar att alla ansökningar om avstyckningar ska bedömas lika oavsett när under planprocessen de inkommit.

Sammanfattningsvis anser ägaren att fastigheten bör anses som lämplig att stycka av med hänsyn till dess belägenhet, omfång och övriga förutsättningar.

I yttrandet redovisas även förslag på avstyckning av fastigheten samt skisser och förslag på utformning av ny byggnad på en eventuell avstyckad tomt.



Bilden visar fastighetsägarens förslag till avstyck



Till yttrandet bifogas även ett antal bilder av tomten samt en rapport från Stockholms Läns Museum, Arkeologisk utgrävning, från 2011.

**Planenhetens kommentar.** Med hänsyn till fastighetens storlek bedöms fastigheten inte vara lämplig att stycka av. Fastigheter som inom det här kvarteret vänder sig ut mot vattnet bedöms inte som lämpliga att stycka av på grund utav det höga kulturmiljövärdet inom området vilket är av allmänt intresse att bevara. De fastigheter som får stycka inom området ligger på västra sidan av höjden och vänder sig därmed bort från vattnet.

58. **Ägarna till fastigheten Bo 26:2** har inkommit med ett yttrande som i sitt innehåll överensstämmer med yttrande från Bo 1:1071, se planenhetens sammanfattning av synpunkterna ovan.

**Planenhetens kommentar.** Se planenheten kommentar till yttrandet från Bo 1:1071 ovan.

59. **Ägarna till fastigheten Bo 1:1085** ifrågasätter varför de, som har blivit flyttade från en detaljplan till en annan, inte blir annorlunda behandlade då de har helt andra förutsättningar än resterande fastigheter i detaljplanen. Ägarna undrar även hur

trottoaren längs med Drabantbacken kommer fungera med befintliga infarter.

Ägarna skriver att de kommer att överklaga detaljplanen om den antas liksom efterföljande bygglov för rad- och parhusområdet ”Tallbacken”. Ägarna skriver även att de innerligt hoppas att kommunens politiker tänker om kring den exploatering planförslaget innebär och låter området förtäta på ett mer försiktigt sätt. Fastighetsägarna anser att detaljplanen behöver revideras och ställas ut på en ny granskning.

Fastighetsägarna framför även synpunkter på exploateringsområdet ”Tallbacken”, dagvattenhantering, avgränsning av kulturmiljöområdet med mera.

#### *Exploateringsområdet ”Tallbacken”*

Ägarna anser att detaljplanen medger en för hög exploateringsgrad som inte är anpassad till omgivande bebyggelse och befintlig natur- och kulturmiljö. Ägarna skriver att de i första hand yrkar på att föreslagen bebyggelse närmast Baggensvägen och Drabantvägen utgår och att det området istället bebyggs i enlighet med programförslaget, samt att exploateringsområdet minskas och att bebyggelsen i sin volym och placering anpassas till omgivande villabebyggelse och kulturmiljö. I andra hand vill ägarna placering av förslagen bebyggelse, bestämmelser om att träd inte får fällas samt reglering av höjder och gestaltning regleras på ett annat sätt.

Ägarna ifrågasätter kommunens avvägning mellan exploatörens enskilda intressen och det allmänna intressen att bevara kulturmiljön och områdets karaktär. De framhåller även rad- och parhusområdets dåliga läge i förhållande till kollektivtrafik, och är anser att området förutsätter ett bilberoende, vilket de är kritiska till.

Ägarna anser att ett bindande gestaltningsprogram ska tas fram för planerad bebyggelse samt att plankartan kompletteras med en starkare reglering av utformningen/gestaltningen. Vidare anser ägarna att planbeskrivningen innehåller anmärkningsvärt få illustrationer och att de som finns inte redovisar en fullt utnyttjad bygggrätt. Fastighetsägarna anser inte att planhandlingarna uppfyller tydlighetskravet i PBL.

Vidare anser ägarna att föreslagen exploatering inte uppfyller kraven i 2 kap. 6 § PBL som innebär att byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Fastighetsägarna anser heller inte att kraven på att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska och miljömässiga värden ska skyddas vid planläggning eller kravet på att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas uppfylls.

Ägarna anser det vara anmärkningsvärt att frågor av stort allmänt intresse och av stor vikt för enskilda fastighetsägare, såsom gestaltning och dagvattenhantering, regleras genom exploateringsavtal och att kommunen på så sätt kringgår den demokratiska planprocessen. Ägarna anser inte att planbeskrivningen uppfyller krav i PBL då en redovisning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser saknas.

Ägarna noterar att exploatören planerar att riva den K-märkta byggnaden inom rad- och parhusområdet, och anser att det visar på kommunens ointresse av att ta kulturhistorisk hänsyn.

Fastighetsägarna önskar att etableringsyta flyttas till ängen väster om tennisbanan, och skriver att om den ändå blir inom fastigheten Bo 1:52 bör en skyddande trädzon planeras närmast Baggensvägen för att minimera störningar med mera.

#### *Dagvattenhantering*

Ägarna ställer sig tveksamma till att föreslagna dagvattenåtgärder i dagvattenutredningen för rad- och parhusområdet kommer att gå att genomföra och undrar vilka konsekvenser det kommer att få för möjligheter att bevara naturmark och träd närmast Baggensvägen.

Ägarna anser att kommunen inte har gjort en tillräcklig utredning av områdets förutsättningar för en så omfattande exploatering och att kommunen inte har visat att dagvattenhanteringen kommer att klaras inom den egna fastigheten. Ägarna anser att planförslaget inte uppfyller kraven i 2 kap. 5 § PBL och att bebyggelsen inte lokaliserats till mark som är lämpad för ändamålet, samt att hänsyn inte har tagits till risk för översvämning av fastigheten Bo 1:1085.

Ägarna framhåller exempelvis att bestämmelse om utökad marklovsplikt saknas.

#### *Synpunkter på föreslagna planbestämmelser*

Ägarna till Bo 1:1085 framför synpunkter på planbestämmelserna i aktuellt planförslag enligt nedan.

- Bestämmelsen e<sub>1</sub> är inkonsekvent reglerad. Ägarna önskar att byggrätten ska vara 14 % även för tomter som överstiger 1200 kvadratmeter.
- Ägarna anser att huvudbyggnader ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns inom de delar av detaljplanen som är kulturhistoriskt värdefull.
- Ägarna anser inte att det är acceptabelt att komplementbyggnaders placering inte regleras i detaljplanen. Ägarna anser att planbestämmelse ska införas i plankartan som innebär att komplementbyggnader placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, om inte grannen godkänner en närmare placering.

#### *Avgränsning av kulturmiljöområde*

Ägarna anser av flera skäl som beskrivs i yttrandet att gränsen för det kulturhistoriskt särskilt värdefulla området i planförslaget ska minskas så att det stämmer med kulturmiljöprogrammet, och att fastigheten Bo 1:1085 ska ha rätt till bygglovsbefriade så kallade Attefallsåtgärder. Ägarna framhåller bland annat att planförslaget inte säkerställer kulturhistoriska värden för bebyggelse och naturmiljö inom planområdet på sikt.

#### *Formaliafel*

Enligt ägarna har planförslaget inte kungjorts på ett korrekt sätt i enlighet med PBL och kan därför inte antas anser fastighetsägarna.

**Planenhetens kommentar.** Detaljplanen omfattar flera olika redan gällande eller äldre detaljplaner eller områdesbestämmelser. Den nu föreslagna detaljplanens bestämmelser är en följd av olika avvägningar, däribland platsens förutsättningar och vilken typ av bestämmelser som finns i nu gällande detaljplan. Om fastighetsägarna syftar till att de vill betala en lägre gatukostnad hänvisas till rubrik *1.3 Gatukostnader* i textens inledning.

För infarter till privata fastigheter planeras bilarna köra över trottoaren, i likhet med hur det ser i många andra likande områden.

Fastighetsägaren kan överklaga detaljplanen efter det att den detaljplanen antagits.

#### *Rad- och parhusområdet "Tallbacken"*

Förslaget för rad- och parhusområdet innebär en mindre exploatering än vad som föreslogs i detaljplaneprogrammet. Förslaget med par- och radhus har bedömts passa in i området samtidigt som det innebär en lite tätare bebyggelse än övrig villabebyggelse.

Tydlighetskravet i PBL syftar till att planbestämmelserna ska vara tydliga, de syftar alltså inte till att planerna ska reglera bebyggelsen hårt eller att flexibla detaljplaner inte kan tillåtas.

Den avsedda marken bedöms lämplig för rad- och parhusbebyggelse och bebyggelsen bedöms kunna uppfylla kraven i 2 kap. 6 § PBL. Vad gäller synpunkter på exploateringen "Tallbacken" se också *1.1 Bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen* i inledningen.

#### *Dagvattenhantering*

I detaljplan kan endast sådana frågor regleras som har stöd i fjärde kapitlet i PBL. Den reglering som görs ska vara förenlig med de syften som följer av andra kapitlet i PBL. När det gäller reglering av dagvattenhantering handlar det främst om att skapa goda förutsättningar för att avvatta kvartermark och allmänna platser och att reservera de markområden som behövs för att avleda och ta hand om vattnet i allmänna va-anläggningar. Exploatören har visat hur man kan omhänderta dagvattnet inom den egna fastigheten så att det uppfyller Nacka kommuns krav om att dagvattensystemet ska kunna ta emot och fördröja regn med återkomsttid upp till 20 år inklusive en klimatfaktor på 1,25. De första 10 millimetrarna regn som avrinner från hårdgjorda ytor ska renas och därmed även fördröjas samt att dagvattnets uppehållstid i reningsanläggning ska vara mellan 6 till 12 timmar. En bestämmelse för att säkra att marken kan infiltrera och rena dagvatten är att marken inte får hårdgöras till mer än 50 %. Bebyggelsen bedöms därmed inte orsaka översvämning på fastigheter nedströms. Då kommunen bygger ut vatten och avlopp kommer även dagvattenhanteringen inom allmän plats (lokalgata) att förbättras vilket gör att den generellt sett ökade mängden dagvatten inom planområdet kan tas omhand.

Vad gäller Bo 1:1085 ligger fastigheten uppströms varför det inte finns några skäl att tro att fastigheten kommer att skadas av den ökade dagvattenmängd som exploateringen eventuellt skulle orsaka.

#### *Synpunkter på föreslagna planbestämmelser*

- Bestämmelsen e<sub>1</sub> föreslås inte ändras i antagandehandlingarna. Byggrätten bedöms bli orimligt stor på de större fastigheterna inom området om den utökades ytterligare. En del av syftet med detaljplanen är också att behålla området karaktär vilket skulle motverkas med en större byggrätt.
- Att huvudbyggnader placeras minst 4,5 meter från tomtgräns är en vedertagen bestämmelse inom fler liknande områden. Bestämmelsen föreslås inte ändras i antagandehandlingarna.
- Ett minsta avstånd till fastighetsgräns vad gäller gräns mot allmänplats natur och väg regleras av prickmark i plankartan. Vad gäller komplementbyggnader mot annan privat fastighet regleras avståndet av att man måste ha möjlighet att sköta om komplementbyggnaden på den egen fastigheten. Detta innebär att komplementbyggnader inte kan uppföras i gräns mot annan privat fastighet.

#### *Avgränsning av kulturmiljöområdet*

Fastigheten Bo 1:1085 omfattas inte av det utpekade kulturmiljöområdet.

#### *Formaliafel*

Planenheten bedömer att granskningen gått till på korrekt sätt och i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap 11 §. Det stämmer att det vid kungörelse av granskningen i DN och Svenska Dagbladet stod fel sista datum för inkomna synpunkter. I kungörelsen stod att synpunkter senast skulle ha inkommit den 5 november istället för den 10 december. Granskningstiden, den 5 november till den 10 december, angavs dock riktigt. Två personer hörde av sig kring den felaktiga datumangivelsen. Ett det sedvanliga informationsbrevet som skickas ut i samband med granskningen samt övriga informationshandlingar på hemsida och bibliotek angavs datumen korrekt. Informationen som gått ut bedömdes vara tillräcklig och samtliga fastighetsägare underrättade.

60. **Ägarna till fastigheten Bo 1:697** önskar ingen lekplats vid ängen vid Mjölkkudden, låt naturen vara kvar. Ägaren anser att det är en vacker plats idag och att det räcker med att sätta upp några bänkar för att njuta av utsikten. Ägaren framhåller att det finns en nybyggd lekplats vid Boobadet. Ägaren anser att bestämmelsen e<sub>1</sub>, som bland annat innebär att två bostadslägenheter per huvudbyggnad möjliggörs, skapar förutsättningar för en för stor förtätning och för mycket trafik. Ägaren önskar att bestämmelsen justeras så att högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad möjliggörs, detta för att öka möjligheterna till att behålla en viss del av karaktären inom området. Ägaren ser inte behovet av en hundrastgård inom ett område där majoriteten av fastigheterna är villatomter med tomtstorlekar på över 1000 kvadratmeter. Ägaren framhåller att det därutöver även finns många fina områden och vägar för rastning av hundarna.

**Planenhetens kommentar.** Lekplatsen bedöms lämplig då området planeras för permanentboende. Den är tänkt att fungera som en mötesplats för de boende i området. Kostnaderna för att iordningställa lekplatsen kommer inte att läggas på gatukostnaderna.

Antalet lägenheter per huvudbyggnad kommer fortsatt att begränsas till två i likhet med övriga förnyelseområden. Detta för att värna om områdets karaktär med villatomter.

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 föreslagits i planen.

61. **Ägarna till fastigheten Bo 1:53** har inkommit med ett yttrande som i sitt innehåll i huvudsak överensstämmer med yttrande från Bo 1:1071, se planenhetens sammanfattning av synpunkterna ovan.

*Planenhetens kommentar.* Se planenhetens svar till Bo 1:1071 ovan.

62. **Ägarna till fastigheten Bo 1:69** framför synpunkter avseende gatukostnader samt framtagna gatukostnadsutredning.

Ägarna framhåller att fastigheten inte går att skönja från sjösidan och anser att fastigheten bör ses som styckningsbar. Ägarna skriver att kostnad för styckningsrätt ska erläggas vid dess nyttjande eller i paritet med kommunens egna periodiseringar och avskrivningar för områdets kostnad. Ägarna skriver vidare att rätten till styckningsrätt även kan komma att ifrågasättas av fastighetsägaren då dess kostnader är i förhållande till hur kostnadsuttaget sker framgent, enligt nuvarande form önskar Bo 1:69 ingen styckningsrätt.

Ägarna framhåller även nyttan av befintligt officialservitut avseende utfart/infart. Ägarna skriver att fastigheten Bo 1:608 inte bör anses som lämpligt för bebyggelse över höjdkurva 21 samt att detta område inte ska ingå i den tilltänkta nya fastigheten Bo 1:608. Bo 1:69 anser att området ska kvarstå som allmänning samt att hänsyn tas till befintlig vattenanläggning.

*Planenhetens kommentar.* För synpunkter på gatukostnadsutredningen, se rubrik 1.3 *Gatukostnader.*

Fastigheten föreslås inte kunna styckas av då den ingår i det utpekade kulturmiljöområdet och ingår i ett kvarter där större fastighetsstorlekar föreslås. Syftet med detaljplanen är att områdets landskapsbild, karaktär med friliggande bebyggelse samt värdefulla natur- och kulturvärden bevaras i de delar som klassats som kulturhistoriskt värdefullt. Fastigheten Bo 1:608 föreslås kunna styckas av till en ny bostadsfastighet. Över höjdkurva 24 finns prickmark i plankartan för fastigheten Bo 1:69, vilket innebär bebyggelseförbud. Vattenanläggningen (brunnen) på Bo 1:608 kommer att tas bort och servitutet kommer att släckas.

63. **Ägarna till fastigheten Bo 1:213** framför synpunkter avseende gatukostnader samt framtagna gatukostnadsutredning.

Ägarna skriver att de vill att styckningsrätten för fastigheten kvarstår, men endast om kostnaden för detta kommer att tas ut vid nyttjande av styckningsrätten eller i paritet med kommunens egna periodiseringar och avskrivningar för områdets kostnad. I annat fall finns det inga ekonomiska förutsättningar för fastighetsägaren att klara av denna extra kostnad i förtid, och ägarna skriver att de i så fall är tvingade

att avsäga sig fastighetens styckningsrätt.

*Fastighetsägaren till Bo 1:213 inkom 2020-08-04 med ett yttrande där de framför att de vill att möjligheten att stycka fastigheten tas bort.*

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter på gatukostnadsutredningen, se rubrik 1.3 *Gatukostnader.*

Möjligheten att stycka fastigheten tas bort i förslag till antagande av detaljplanen.

64. **Ägarna till fastigheten Bo 1:68** framför synpunkter avseende gatukostnader samt framtagna gatukostnadsutredning.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter på gatukostnadsutredningen, se rubrik 1.3 *Gatukostnader.*

65. **Ägarna till fastigheten Bo 1:9** framför synpunkter enligt nedan.

Ägarna tar upp Länsstyrelsens rekommendationer avseende lägsta grundläggningsnivå och är kritiska till att betydande områden inom planområdet omfattas av prickmark under 3 meters-nivån över havet. Ägarna anser att detta skulle innebära ekonomisk skada för bland annat ägarna som fastighetsägarna behöver kompenseras för. Ägarna skriver att de kan acceptera korsprickmark inom detta område. Ägarna anser det vara oskäligt att hindra fastighetsägare från att ta beslut om att bygga enklare förråd eller växthus och samtidigt ålägga dem att betala gatukostnader för vägar och anläggningar under 3,0 meter. Ägarna motsätter sig att minsta tomtstorlek är satt till 3000 kvadratmeter och anser att fastigheten lämpligen kan styckas av i tre delar enligt tidigare inskickat förslag. Fastighetsägarna skriver att de anser att den ”verksamhetsgräns” som skapats för endast fyra fastigheter ska strykas, de framhåller att närliggande fastigheter med samma förutsättningar saknar sådan gräns och omfattas heller inte av bestämmelser om 3000 kvadratmeter som minsta tomtstorlek.

Ägarna konstaterar att VA och gator kommer att byggas ut i olika takt inom området, och framför ett förslag som innebär att kommunen inte låser sig till att både gator och VA ska vara utbyggt inom hela området. Startbesked till bygglov ska kunna ges från fall till fall om VA är utbyggt. Vidare skriver ägarna att kommunen fortfarande äger beslutet, men då aktuell detaljplan är kraftigt fördröjd så ges boende möjligheter att genomföra de planer de har haft skäl att förvänta sig vara möjliga att genomföra för flera år sedan.

När det gäller föreslagen parkanläggning vid Mjölkudden framhåller ägarna att strandängarna är ett av relativt få orörda områden i närområdet, de används dagligen aktivt för bland annat spontanlek. Ägarna anser att föreslagna åtgärder inom området inte ger den nytta som kostnaden motsvarar och föreslår att kommunen istället gör minimalt med åtgärder.

**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 har detaljplanen bestämmelser kring 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 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 tillåts istället styckas av i den norra delen.

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 fastighetsägares byggtransporter i området kommer det fördröja utbyggnaden av det kommunala vatten- och avloppsnätet. Med fördröjd genomförandetid bedöms vatten- och avloppsnätet 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.

Att parker och anläggningar planeras att rustas upp uppskattas av många boende inom området. Kostnaderna för detta har tagits bort ur kostnadsunderlaget för gatukostnaderna, vilket betyder att de inte kommer att belasta fastighetsägarna i området genom uttag av gatukostnader.

**Ägarna till fastigheten Bo 1:700** skriver att denne överklagar kommunens beslut att inte bevilja styckning av fastigheten. Ägarna framhåller, som svar på kommunens ställningstagande i samrådsskedet, att fastigheten ligger inom ett område där fastigheter får styckas och att det ligger många fastigheter intill fastigheten Bo 1:700 som får styckas. Vidare framhåller ägarna att många andra tomter som ligger längs huvuddike för avledning av dagvatten får styckas och att någon översvämningsrisk aldrig har förekommit. Avslutningsvis skriver ägarna att fastigheten sedan många år är förberedd med två anslutningspunkter till kommunalt vatten, ägarna framhåller att det var kommunens förslag att göra två anslutningspunkter när huset byggdes på tomten, för att underlätta för framtida styckning.

**Planenhetens kommentar.** Fastigheten föreslås fortsatt inte vara möjlig att stycka. Fastigheten ligger i anslutning till ett huvuddike för avledning av dagvatten där marken är flack, vilket ger en risk för översvämnningar inom fastigheten. Att fastigheten har två anslutningspunkter påverkar inte om den är lämplig att stycka eller ej.

66. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:92** framhåller att de är intresserade av att dela tomten, men anser att det blir opraktiskt och konstigt med föreslagen skaftväg mellan fastigheten Backeböl 1:92 och fastigheten Backeböl 1:91 då Rosbrinken ligger i anslutning till tomterna. Ägarna till Backeböl 1:92 betonar även att det till



och med redan finns en infart från den på deras fastighet. Ägarna skriver att de antar att det har med avgränsningen av planförslaget att göra då Rosbrinken ligger utanför planområdet.

När det gäller Dalvägen – Gustavsviksvägen vill Backeböl 1:92 framföra sin röst på det förslag som innebär minst förtätning.

**Planenhetens kommentar** illustrationskartan justeras så att förslag på skaftväg tas bort. Lantmäterimyndigheten avgör hur framtida avstyckningar och skaftvägar utformas i kommande lantmåteriförrättning. Planenheten vidarebefordrar informationen till berört projekt, detaljplanen för Dalvägen – Gustavsviksvägen.

67. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:142** anser att aktuella detaljplaner inom Sydöstra Boo kraftigt avviker från planprogrammet, bland annat avseende antalet bostäder, minsta tomtstorlek och stora flerbostadshus samt i att behålla områdets karaktär. Ägarna är kritiska till detta och anser att det som presenterats under programskedet sedan ska ligga till grund för, och förfinas under efterföljande planprocess. Ägarna anser inte att det är okej att först presentera en sak, för att sedan göra något helt annat. Ägarna har inte kunnat hitta något politiskt beslut till stöd för den nu föreslagna utvecklingen, och framhåller samtidigt att de anser det vara mycket klandervärt om det ändå finns ett sådant. Ägarna anser att tjänstemännen på kommunen ska följa planprogrammets intentioner alternativt att politiken beslutar om ett nytt planprogram, vilket i så fall innebär att processen behöver tas om från början igen, något som ägarna inte tror att någon önskar. Ägarna skriver att en enklare väg att gå skulle kunna vara att ta bort eller att ändra vissa av de byggrätter som medger ”stora flerfamiljshus”, exempelvis vid Gustavsviksvägen – Törnbrinken inom detaljplanen för Dalvägen – Gustavsviksvägen. Avslutningsvis skriver ägarna att de känner sig nödgade att överklaga hela programarbetet om någon form av förändring inte görs.

Backeböl 1:142 framför synpunkter avseende gatukostnader samt framtagen gatukostnadsutredning.

**Planenhetens kommentar.** Det nu framtagna detaljplaneförslaget grundas i detaljplaneprogrammet *Program för Sydöstra Boo*, ett dokument som tagits fram för att vara vägledande i kommande planering. Detaljplaneprogrammet anger inriktningen i kommande detaljplaner men det är sedan detaljplanerna som juridiskt reglerar markanvändningen. Detaljplanen tar avstamp i programmets övergripande intentioner om att kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut, att området ska anpassas till permanentboende och kommunalt huvudmannaskap. Här anges att det inom området för Mjölkkudden bedöms kunna tillkomma cirka 90 bostäder, varav cirka 50 bostäder inom området Drabantvägen / Galärvägen. I detaljplaneförslaget föreslås cirka 40 fastigheter tillkomma genom avstyckning och vid Drabantvägen / Galärvägen föreslås cirka 30 lägenheter. Detaljplanen medger alltså en lägre exploatering än programmet. Se vidare under rubrik *1.1 Förtätning och bostadsområdet vid Drabantvägen / Galärvägen*.

Planenheten vidarebefordrar synpunkter kring detaljplanen för Dalvägen – Gustavsviksvägen till projektet.

För synpunkter på gatukostnadsutredningen, se rubrik 1.3 *Gatukostnader*.

68. **Ägarna till fastigheten Bo 1:665** har inkommit med ett yttrande som i sitt innehåll överensstämmer med yttrande från ägarna till Bo 1:1071, se planenhetens sammanfattning av synpunkterna ovan.

Därtöver framför ägarna till Bo 1:665 att de anser att det är fel att göra en släntning på deras tomt, fastighetsägarna upplyser om att det ligger en bergknalle på tomten med en gammal mur som utgör kulturarv inom området. Vidare informerar ägarna om att tidigare ägare av fastigheten har berättat att muren är k-märkt och att den inte får röras. Ägaren önskar att kommunen undviker släntning.

**Planenhetens kommentar.** Se planenhetens yttrande från ägaren till Bo 1:1071 ovan. Den mark som behövs för vägslänter regleras på plankartan med "z" vilket innebär att markområdet fortsatt tillhör den enskilda fastigheten men med en rättighet för kommunen att ha vägslänt. Planenhetens bedömning är att de i plankartan utritade släntintringen kommer att behövas vid genomförandet av utbyggnad av vatten, avlopp och vägar. Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkter angående släntintring, men bedömer att i avvägningen mellan det enskilda intresset avseende nyttjande av fastigheten närmast vägen mot det allmänna intresset att öka trafiksäkerheten och vägstandarden samt utbyggnad av vatten och avlopp, bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Ersättning kommer att betalas ut av kommunen för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar, mur med mera) som finns inom området. Hur stor ersättningen blir bedöms i en lantmäteriförrättning. Släntintringen på fastigheten har inte minskats i antagandehandlingen. Det finns inget dokumenterat hos kommunen kring att muren skulle vara k-märkt och planenheten bedömer inte muren som särskilt bevarandevärde.

69. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:766** framför synpunkter på föreslagen k-märkning av husen på fastigheten. Ägarna anser att klassificeringen är en glorifierad efterhandskonstruktion som inte ska förknippas med seriös kulturminnesvård. Ägaren anser sig ha god kännedom om förhållandena och tankegångarna vid byggnationen av husen då denne var nära vän med byggherren. Ägarna tar bland annat upp att det aldrig fanns någon medveten genomtänkt plan för husets utformning utan exteriören bara blev så beroende på materialtillgång och likvida medel bland annat. Sammantaget är detta inte exempel på dåtidens byggkultur anser ägarna, och skriver vidare att det kan uppfattas som ett mindre bedrägeri mot framtida generationer om byggnader som dessa lämnas över som "kulturminnen".

**Planenhetens kommentar.** Ändring av byggnader, liksom ändring av andra bygglovspliktiga anläggningar och bebyggelseområden ska enligt PBL, alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. Genom varsamhetsbestämmelser kan kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser tydliggöra vad varsamhetskravet innebär för det aktuella området. Att kommunen inför varsamhetsbestämmelser på plankartan innebär således att kommunen, redan i ett tidigt skede redogör och klargör vad som gäller istället för att upplysa kring varsamhetskravet i samband med bygglovsansökan. Kommunens erfarenhet och bedömning är att det utifrån ett fastighetsägareperspektiv oftast är mer

effektivt – såväl tidsmässigt som ekonomiskt att informationen kommer i ett tidigt skede. Med rätt information i tidigt skede har fastighetsägaren möjlighet att hålla tidigt samråd med kommunen för att hitta lämpliga lösningar.

Planenheten noterar den nya och tillkommande informationen om byggnadens tillkomst. Efter övertäganden bedöms byggnaden, trots den nya information som tillkommit, att en k-bestämmelse är lämpligt. En k-bestämmelse innebär att plan- och bygglagens allmänna varsamhetskrav bekräftas i detaljplanen.

70. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:101** framför synpunkter enligt nedan.

Ägarna till fastigheten Backeböl 1:101 är kritiska till förslaget som ligger för vägen längs deras tomtgräns, fastighetsägarna anser inte att föreslagna betongelement med mera passar och att förslaget stör den natursköna miljön. Ägarna framhåller att staket kommer att behövas och att de som barnfamilj har synpunkter på hur det ska se ut. Fastighetsägarna anser att vägen med lätthet istället kan breddas åt andra hållet, och framhåller att de önskar att kommunen löser vägdragningen på ett alternativt sätt där fastigheten Backeböl 1:101 inte tas i anspråk.

Ägarna skriver att de har en utfart som är problematisk avseende trafiksäkerhet, fastighetsägarna önskar att del av Boo Strandväg stängs av för genomfartstrafik alternativt att fartbegränsande hinder sätts upp.

Ägarna skriver att det finns felaktiga antaganden, motsägelser och gissningar avseende markanvändning, markföreningar med mera på fastigheten i de dokument som har publicerats, samt att underlagen inte har uppdaterats i enlighet med andra beslut som är tagna kring fastigheten Backeböl 1:101. Ägarna informerar bland annat om att de har beviljats ett bygglov för garagebygge, och att de uppgifter som är daterade tidigare än 2016 därför är felaktiga.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras. Se planenhetens yttrande från ägaren till Bo 1:1071 ovan. Den mark som behövs för vägslänter regleras på plankartan med ”z” vilket innebär att markområdet fortsatt tillhör den enskilda fastigheten men med en rättighet för kommunen att ha vägslänt. Planenhetens bedömning är att de i plankartan uttridade släntintrången kommer att behövas vid genomförandet av utbyggnad av vatten, avlopp och vägar. Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkter angående släntintrång, men bedömer att i avvägningen mellan det enskilda intresset avseende nyttjande av fastigheten närmast vägen mot det allmänna intresset att öka trafiksäkerheten och vägstandarden samt utbyggnad av vatten och avlopp, bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Ersättning kommer att betalas ut av kommunen för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar, mur med mera) som finns inom området. Hur stor ersättningen blir bedöms i en lantmäteriförrättning.

Boo Strandväg föreslås fortsatt att vara öppen för genomfartstrafik. Vad gäller farthinder är det inget man planerar på platsen i dagsläget. Vad gäller farthinder styrs inte frågan av detaljplanen, varför farthinder skulle kunna sättas upp i ett senare skede om behov finns.

Planenheten noterar synpunkten.

71. **Ägarna till fastigheten Bo 1:77** har inkommit med ett omfattande yttrande, synpunkterna/önskemålen sammanfattas nedan.

*Stryk kravet om högst två bostäder per huvudbyggnad*

Fastighetsägarna önskar att bestämmelsen högst två bostäder per huvudbyggnad ska tas bort, fastighetsägarna framhåller positiva konsekvenser av en sådan justering såsom ökad integrationen i samhället och att förutsättningar skapas för exempelvis pensionärer, ungdomar och personer med olika kulturell och social bakgrund att kunna bosätta sig inom området. Det är en viktig principiell fråga för hela kommunen anser fastighetsägarna. Ägarna framhåller dock att det är viktigt att upplevelsen av området inte förstörs, och att husen inte får ges ett annat utseende, större storlek eller höjd än ett vanligt enfamiljshus.

*Större byggyta för större tomter*

Ägarna undrar varför byggrätten för stora fastigheter begränsas till 165 kvadratmeter i två plan och till 180 kvadratmeter i ett plan. Fastighetsägarna anser att de som inte får stycka sin tomt åtminstone ska ha fördelen av att kunna bygga ett större bostadshus. Ägarna yrkar på att byggrätten för större tomter än 1200 kvadratmeter ökas till exempelvis maximalt 180 kvadratmeter i två plan och maximalt 220 kvadratmeter i ett plan.

*Stryk kravet på utökad lovplikt*

Ägarna önskar ta bort den utökade lovplikten för traditionellt bygglovsbefriade åtgärder, så kallade Attefallshus exempelvis, bland annat för att öka integrationen och för samhällets bästa. Ägarna framhåller även att den siffra som nämns i detaljplanen som sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader kan innebära problem för fastighetsägare om byggnadsarea för befintliga lovbeFriade hus är inkluderad, då dessa byggnader tillsammans med andra befintliga komplementbyggnader lätt överstiger angivet maxvärde.

*Kulturbistoriskt värdefull miljö – Ändra skrafferingen på plankarta 2*

Ägarna anser att plankarta 2 ska revideras så att skrafferingen endast berör de fastigheter som faktiskt har ett skyddsvärde.

*Utbyggnad av gångnäg längs Lotsvägen och Baggensvägen fram till Mjölkudden*

Ägarna ifrågasätter områdets lokala behov av en utbyggd gångväg längs med Lotsvägen och Baggensvägen fram till Mjölkudden, och anser att denna ska tas bort ur planen. Ägarna skriver bland annat att om kommunen anser att behovet uppstått på grund av trafik utanför området, såsom trafik till och från förskolan och Mjölkudden, ska en eventuell kostnad för gång- och cykelbanan bekostas av kommunen och inte belasta de boende.

*Utbyggnad av gångnäg på Galärvägen*

Ägarna anser det inte vara motiverat att bygga ut gångvägen på Galärvägen, och framhåller att det idag inte finns någon bilväg mellan Galärvägen och Drabantvägen varför det är få som kör på denna väg. Ägarna anser heller inte att det är motiverat eller att behov finns av att öppna körvägen mellan Galärvägen och Drabantvägen.

Om bilvägen byggs anser ägarna att kostnaden för utbyggnaden av den och gång- och cykelvägen bekostas av kommunen.

*Utbyggnad av gångväg mellan Lotsvägen och Baggensvägen*

Ägarna noterar att tidigare inritad gång- och cykelväg mellan Lotsvägen och Baggensvägen saknas i illustrationskartan, ägarna undrar om den inte längre ska byggas. Ägarna till fastigheten Bo 1:77 framhåller att de inte vill att en bilväg byggs på sträckan, och om det byggs en gång- och cykelväg vill ägarna att den spärras av för biltrafik. Vidare anser ägarna att en eventuell gång- och cykelväg inte bör vara längre än dagens upptrampade stig. En eventuell gång- och cykelväg på denna plats ska bekostas av kommunen anser ägarna eftersom vägen används så flitigt av skolan och Bo FF, och eftersom gång- och cykelvägen till Boobadet togs av skattsedeln av just skälet att Boobadet är ett kommunalt bad som drar badgäster från hela kommunen.

*Lotsvägen ska inte breddas till 4,5 meter*

Ägarna ifrågasätter behovet av att Lotsvägen breddas till 4,5 meter och anser att det räcker att den är 3,5 meter bred. Fastighetsägarna framhåller bland annat att Lotsvägen inte är en uppsamlingsgata och att det bor så få personer längs med denna väg att en breddning inte är motiverad utifrån området behov. Ägarna konstaterar att förskolan drar en hel del trafik, men framhåller att det i så fall är kommunen som ska stå för kostnaden av en breddning av vägen.

*Branta backen på Lotsvägen – Stoppa biltrafik och gör gångväg*

Ägarna noterar att den södra delen av Lotsvägen har en brant backe som kommunen vill bygga om för att renhållningsfordonen lättare ska ta sig fram vintertid, fastighetsägarna anser inte att en sådan ombyggnation är ekonomiskt försvarbar mot bakgrund av den låga trafikmängd som de boende genererar på denna väg samt att varken de boende eller renhållningsfordon är tvingade att köra uppför denna backe då Lotsvägen har två utfarter. Ägarna föreslår att backen lämnas orörd. Ägarna skriver vidare att om kommunen är orolig för att den är för brant så är deras förslag att den stängs av för biltrafik, renhållningsfordon kan utan problem vända på uppfarten på fastigheten Bo 1:77.

*Inget släntintrång på fastigheten Bo 1:77*

Ägarna ser inget skäl att bredda Lotsvägen till 4,5 meter och anser därför att det inte är aktuellt med släntintrång på fastigheten. Om kommunen likväl anser att det krävs släntintrång, och om det påverkar befintligt stängsel på fastigheten, vill ägarna förutom ersättning för släntintrånget även ha ersättning för ett nytt stängsel. Ägarna skriver att ett alternativ är att kommunen istället gör släntintrång på fastigheten Bo 1:74 som inte har något stängsel eller staket runt sin fastighet.

*Fastigheten Bo 1:77 ska få styckas*

Fastighetsägarna önskar få styckningsrätt, och framhåller att de tidigare lämnat in ritningar som visar hur detta kan ske. Ägarna framhåller att det idag redan ligger fastigheter mellan fastigheten Bo 1:77 och vattnet och anser att upplevelsen från sjövägen inte förvanskas bara för att aktuell fastighet ges styckningsrätt. Ägarna anser även att kommunen måste beakta upplevelsen från landvägen som de anser

blir skev om styckning endast tillåts på ena sidan gatan. Fastighetsägarna framhåller att det finns andra tomter på Lotsvägen nära vattnet som inte har bebyggelse framför, som får styckas. Ägarna ställer sig frågande till varför dessa och grannarna på andra sidan gatan får stycka sina tomter men inte fastigheten Bo 1:77. Fastighetsägarna begär att kravet på minsta tomtstorlek för fastigheten Bo 1:77 ändras till 1200 kvadratmeter.

#### *Strandpromenaden*

Ägarna anser inte att strandpromenaden behöver rustas upp. Om strandpromenaden ändå ska rustas upp anser ägarna att kommunen ska bekosta det eftersom kommunen bekostat andra strandpromenader såsom ”Lugna promenaden” exempelvis.

#### *Badplatsen i Gustavsvik*

Fastighetsägarna anser inte att badplatsen i Gustavsvik behöver rustas upp. Om badplatsen ändå ska rustas upp anser ägarna att kommunen ska bekosta det. Ägarna skriver att eftersom syftet är att göra badplatsen tillgänglig för hela Nacka kommun ska den likställas med andra kommunala badplatser som exempelvis Boobadet, och bekostas via skattsedeln.

#### *Lekparken på ängen utanför Mjölkkudden*

Ägarna anser inte att det behövs en lekpark utanför ängen på Mjölkkudden. Ägarna skriver att om kommunen likväl anser att en lekpark ska byggas ska kommunen ta den kostnaden eftersom Mjölkkudden är en seglarverksamhet med besökare från hela Nacka kommun, och lekparken först och främst kommer betjäna dessa personer och inte de boende i området.

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

#### *Stryk kravet om högst två bostäder per huvudbyggnad*

Varför bestämmelsen om högst två bostäder per huvudbyggnad tillkommit är för att området i delar är ett utpekade kulturmiljöområde och områdets karaktär med villatomter avses behållas. I detaljplanen ges en generös byggrätt varför dessa möjligheter öppnas om inte antalet lägenheter regleras. Därför bedöms det lämpligt att även fortsatt reglera antalet lägenheter i detaljplanen.

#### *Större byggyta för större tomter*

Flertalet fastigheter inom området kommer att få en avsevärt mycket större byggrätt än idag. Flertalet fastigheter omfattas idag av områdesbestämmelser (OB2) där största byggnadsarea för huvudbyggnad är 45 kvadratmeter. Den föreslagna byggrättens omfattning har studerats och bedöms vara lämpligt för fastigheter inom sydöstra Boo.

#### *Stryk kravet på utökad lovplikt*

Det utpekade kulturmiljöområdet finns redan utpekade i nu gällande områdesbestämmelser (OB2) med bestämmelser om utökad lovplikt. Generösare byggrätt för komplementbyggnader ges i den nya detaljplanen varför byggrätten inte redan ska vara överskriden.

#### *Kulturbeskyddad värdefull miljö – Ändra skrafferingen på plankarta 2*

Det utpekade kulturmiljöområdet finns redan utpekade i nu gällande områdesbestämmelser (OB2) och bekräftas i den nu framtagna detaljplanen. Att utöka lovplikten syftar till att områdets landskapsbild, med friliggande bebyggelse samt värdefulla natur- och kulturvärden bevaras i de delar som klassats som kulturhistoriskt värdefullt.

*Utbyggnad av gångväg längs Lotsvägen och Baggensvägen fram till Mjölkudden*

Områdets vägar har byggts ut för att vara anpassade för sommarstugor och fritidshus. Då området nu planeras för permanentboende med större och fler byggrätter bedöms det som viktigt att också vägarna anpassas för permanentboende. Detta innebär en högre vägstandard och förbättrad trafiksäkerhet. Vägnätet har därför setts över och vägar där det finns behov av exempelvis gångväg/trottoar har pekats ut. Vägnätet binds också samman för att skapa bättre silning genom området vilket ökar framkomligheten på vägarna och minskar risken för köbildning. För synpunkter på gatukostnadsutredningen, se rubrik 1.3 *Gatukostnader*.

*Utbyggnad av gångväg på Galärvägen*

Se svar under punkt 5.

*Utbyggnad av gångväg mellan Lotsvägen och Baggensvägen*

Mellan Lotsvägen och Baggensvägen planeras en gång- och cykelväg. Vad gäller kostnader för utbyggnad av vägar besvaras de i gatukostnadsutredningen se rubrik 1.3 *Gatukostnader*.

*Lotsvägen ska inte breddas till 4,5 meter*

Se svar under punkt 5.

*Regeln om breddning gäller alla lokalgator*

Se svar under punkt 5.

*Branta backen på Lotsvägen – Stoppa biltrafik och gör gångväg*

Se svar under punkt 5.

*Galärvägens sammanbyggnad med Drabantvägen*

Se svar under punkt 5.

*Inget släntintrång på fastigheten Bo 1:77*

Den mark som behövs intill allmänplats regleras som privat tomtmark med släntintrång (markerat med "z" i plankartan). Anledningen är att dessa ytor efter gatornas färdigställande förblir privat fastighet. Planenhetens bedömning är att de i plankartan utritade släntintrången kommer att behövas vid genomförandet av utbyggnad av vatten, avlopp och vägar. Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkter angående släntintrång, men bedömer att i avvägningen mellan det enskilda intresset avseende nyttjande av fastigheten närmast vägen mot det allmänna intresset att öka trafiksäkerheten och vägstandarderna samt utbyggnad av vatten och avlopp, bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Ersättning kommer att betalas ut av kommunen för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar med mera) som finns inom området. Hur stor ersättningen blir bedöms i en lantmäteriförrättning. Släntintrång bedöms lämpligast på fastigheten Bo 1:77.

*Fastigheten Bo 1:77 ska få styckas*

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.

*Strandpromenaden*

Att parker och anläggningar planeras att rustas upp uppskattas av många boende inom området. Kostnaderna för detta föreslås tas bort ur kostnadsunderlaget för gatukostnaderna. Detta styrs dock inte av detaljplanen, finansieringen av detaljplanens genomförande avgörs i separat beslut om gatukostnader. Se rubrik 1.3 *Gatukostnader*.

*Badplatsen i Gustansvik*

Se kommentar ovan.

*Lekparken på ängen utanför Mjölkudden*

Se kommentar ovan.

72. **Ägarna till fastigheten Backeböl 1:261** ifrågasätter k-märkningen av fastighetens huvudbyggnad i aktuell detaljplan, att det klassas som ”särskilt värdefull byggnad”.

**Planenhetens kommentar:** Den beröra villan är utpekad som särskilt värdefull, klass 1, i den byggnadsinventering som kommunen låtit genomföra. Trots att byggnaden betecknats som särskilt värdefull och en skyddsbestämmelse (q-bestämmelse) hade kunnat vara motiverat, har villan endast försetts med varsamhetsbestämmelse (k-bestämmelse). Varsamhetsbestämmelsen är således välmotiverat utifrån det kulturhistoriska värdet byggnaden besitter. Föreslagen varsamhetsbestämmelse (k-bestämmelse) kommer därför inte att tas bort i antagandehandlingen.

Ändring av byggnader, liksom ändring av andra bygglovspliktiga anläggningar och bebyggelseområden ska enligt PBL, alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. Genom varsamhetsbestämmelser kan kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser tydliggöra vad varsamhetskravet innebär för det aktuella området. Att kommunen inför varsamhetsbestämmelser på plankartan innebär således att kommunen, redan i ett tidigt skede redogör och klargör vad som gäller istället för att upplysa kring varsamhetskravet i samband med bygglovsansökan. Kommunens erfarenhet och bedömning är att det utifrån ett fastighetsägareperspektiv oftast är mer effektivt – såväl tidsmässigt som ekonomiskt att informationen kommer i ett tidigt skede. Med rätt information i tidigt skede har fastighetsägaren möjlighet att hålla tidigt samråd med kommunen för att hitta lämpliga lösningar.

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

73. **En boende på Evedalsvägen** motsätter sig allt upphävande av strandskydd inom aktuellt planområde och förespråkar en förstärkning av det grundlagsskyddade strandskyddet 100 meter på land och 100 meter i vattnet.



**Planenhetens kommentar:** Att upphäva strandskyddet är en lagstadgad process. Kommunen kan upphäva strandskyddet i en detaljplan där det finns särskilda skäl enligt Miljöbalken (1998:808) 7 kap. Strandskyddet upphävs inte på allmän plats inom planområdet utan framförallt på kvartersmark. Se också planbeskrivningen sida 60 där detta beskrivs närmare.

**74. Ägarna till fastigheten Backeböl 1:793**

I yttrandet framhålls att området har ett fungerande bad med simskola, bastu, hopptorn, brygga och sandstrand som många kommer till även om det är privat. Det påpekas att samtliga fastighetsägare i Gustavsvik har rätt till båtplats enligt servitut. Man anser att området har en fungerande strandpromenad som inte behöver rustas upp för att övriga Nackabor ska kunna utnyttja den.

*Yttrandet innehåller fler synpunkter på andra detaljplaner inom sydöstra Boo. I detta granskningsutlåtande finns enbart synpunkter relevanta för planområdet sammanfattade.*

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar synpunkterna. Kostnaderna för parkanläggningar såsom bad, parker och strandpromenad i området föreslås jämkas helt eller delvis i gatukostnadsutredningen. Att kostnaderna jämkas innebär att kostnaderna inte kommer att läggas till gatukostnaderna för området.

**75. Ägarna till fastigheten Backeböl 1:662**

I yttrandet framhålls att hopptornet vid Gustavsviks badplats är ett landmärke med stort kulturvärde som funnits där sedan 1930-talet. Man motsätter sig att detta land- och minnesmärke rivs.

*Yttrandet innehåller fler synpunkter på andra detaljplaner inom sydöstra Boo. I detta granskningsutlåtande finns enbart synpunkter relevanta för planområdet sammanfattade.*

**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.

**76. Ägarna till fastigheten Backeböl 1:667**

I yttrandet önskas att altanen runt bastun vid Gustavsviksbadet fortsättningsvis ska tillhöra föreningen (Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening) för att undvika tvister om underhåll i framtiden.

*Yttrandet innehåller fler synpunkter på andra detaljplaner inom sydöstra Boo. I detta granskningsutlåtande finns enbart synpunkter relevanta för planområdet sammanfattade.*

**Planenhetens kommentar:** Altanen runt bastun kommer fortsättningsvis vara kvartersmark och tillhöra Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening.

## Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

## 77. Ägarna till fastigheten Bo 1:992

*Synpunkten inkom 2020-08-31*

Ägaren öskar att hundrastgården utgår ur förslaget. Om hundrastgården inte utgår önskar de att kommunen med skattemedel finansierar en häck mot hundrastgården.

**Planenhetens kommentar.** Längs kusten finns ett rikt fågelliv varför det är olämpligt att ha hundar lösa inom detta område. För att skydda det rika fågellivet från lösa hundar planeras hundrastgården iordningställas på fastigheten Bo 1:922. Detta skapar också en ny mötesplats inom området då området planeras för permanentboende. Fastigheten är inte heller lämplig för villabebyggelse eftersom det här finns ett E-område för teknisk anläggning för vatten och avlopp och fordon måste kunna angöra fastigheten. Därför planeras fastigheten som parkmark. Inga skattemedel finns avsatta för att finansiera privata häckar eller andra planteringar.

## Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Fastighetskonsekvensbeskrivningens layout har gjorts tydligare och mer läsbar och vissa redaktionella ändringar har gjorts. Justeringar har också gjorts som en konsekvens av justeringar i plankartan och i grundkartan.
- Mark- och släntintrång i plankartan har justerats i omfattning då en fastighetsutredning har gjorts som för vissa fastigheter redovisar justerade fastighetsgränser.
- Ett u-område, för underjordiska ledningar, har tagits bort på fastigheten Bo 1:916 då ledningsrätten var felaktigt angiven i grundkartan.
- Bestämmelsen kring markklov för trädfällning (betecknat  $n_1$  och  $n_2$ ) har delats upp i två olika bestämmelser, en om att omfatta träd med en stamdiameter om 0,15 meter och en om 0,3 meter (mätt 1,3 meter över mark) jämfört med i granskningen där bara bestämmelsen om 0,15 meter fanns. Detta för att bättre möjliggöra gallring inom vissa områden.
- Prickmark och byggrätt har justerats för fastigheten Backeböl 1:498 för att bekräfta hela den befintliga byggnaden. Användningen har också justerats så att markanvändningen kursgård och café tagits bort på fastighetsägarens begäran. Därmed bekräftas befintlig markanvändning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivningar kring markföroreningssituationen. Detta gäller de fyra fastigheter där misstanke om förorening föreligger.
- Bestämmelsen "a" har tagits bort ur plankartan för fastigheten Backeböl 1:101 då misstanke om förorening inte längre föreligger.
- Bergholmen: q-bestämmelsen på "sjöstugan" på fastigheten Backeböl 1:3 har tagits bort då byggnaden är i mycket dåligt skick. Fastigheten Backeböl 1:821 har istället för rivningsförbud och förvanskingsförbud bara rivningsförbud i antagandehandlingen då ny information inkommit från fastighetsägaren om att byggnaden redan är förvanskad samt att bebyggelseinventeringen inte redovisar byggnaden som *särskilt* värdefull. På fastigheten Backeböl 1:821 och 1:819 bekräftas byggrätten för befintliga komplementbyggnader. Texten i planbeskrivningen har gjorts tydligare vad gäller genomförandet av angöring till Bergholmen, vad avser parkeringsplatser och bryggplatser.

- Regleringen med varsamhetsbestämmelse (k-bestämmelse) på lusthuset på fastigheten Backeböl 1:799 har tagits bort då lusthuset avses flyttas till fastigheten Backeböl 1:147 då lusthuset är uppfört som komplementbyggnad till huvudbyggnaden på denna fastighet. Fastighetsägaren till Backeböl 1:147 planerar att rustas upp lusthuset.
- I granskningshandlingen omfattade E-området för fyr, i planområdet södra del, inte själva fyrbyggnaden som har uppförts utanför fastigheten Bo 1:48. E-området har därför justerats så att fastigheten omfattar fyrbyggnaden och så att fastigheten kan angöras från vattnet.
- Minsta fastighetsstorlek på fastigheterna Bo 1:356, Bo 1:41 och Bo 1:12 har justerats något. De tre fastigheterna hade tidigare styckningsmöjlighet, vilket kvarstår, men fördelningen dem emellan har justerats i enlighet med fastighetsägarens vilja. Samma fastighetsägare äger alla tre fastigheter.
- Möjligheten att stycka fastigheten Bo 1:213 har tagits bort i enlighet med fastighetsägarens vilja.
- Minsta fastighetsstorlek på Backeböl 1:829 har justerats något. Fastigheten hade tidigare styckningsmöjlighet för en ytterligare fastighet, vilket kvarstår, men minsta fastighetstorlek har justerats för att möjliggöra en mer ändamålsenlig avstyckning i enlighet med fastighetsägarens vilja.
- Möjligheten att stycka fastigheten Backeböl 1:765 har tagits bort i enlighet med fastighetsägarens vilja.
- Mindre justeringar av områden med prickmark har gjorts på vissa fastigheter främst på grund av upptäckta fel.
- Ett WB-område (småbåtsbryggor) har justerats i omfattning på ön Bergholmen för att möjliggöra att den befintliga bryggan byggs på utåt. Två WB-områden har lagts till för att bekräfta två befintliga bryggor. Fastighetsägare har under granskningen av detaljplanen inkommit med uppgifter kring vem som förvaltar och har rätt till dessa bryggor. Område markerat WB-område i granskningshandlingen tagits flyttats och istället markerats W<sub>2</sub> (allmän brygga) då fel brygga var utmärkt och W<sub>2</sub> bättre överensstämmer med den tänkta användningen.
- Strandskydd: Det område där strandskyddet föreslås upphävas har justerats och strandskyddet föreslås inte upphävas för området markerat med PARK, i enlighet med Länsstyrelsens granskningssynpunkt. Beskrivningen och motiveringen vad gäller de områden där strandskyddet upphävs har också utvecklats något i planbeskrivningen. För de två bryggområden som lagts till i antagandehandlingen föreslås strandskyddet upphävas i likhet med övriga bryggområden inom detaljplanen. Vad gäller det bryggområdet som tagits bort i antagandehandlingen föreslås här inte heller strandskyddet att upphävas.
- Vad gäller rad- och parhusområdet på fastigheten Bo 1:355 har det tillkommit en reglering kring maximalt antal bostadslägenheter inom området. Vidare har gestaltungsriktlinjerna justerats och gjorts tydligare, både vad gäller plankarta och planbeskrivning. På fastigheten har det också möjliggjorts för uppförandet av en komplementbyggnad om 40 kvadratmeter byggnadsarea (markerat e<sub>13</sub> i plankartan). Byggnaden har möjliggjorts längre in på fastigheten för att inte upplevas störande för grannar. Byggnaden syftar till att kunna användas som miljörum för sopsortering.

- Vad gäller vissa fastigheter med q-bestämmelser har nockhöjden rättats till då den angavs dubbelt i granskningshandlingen (både som en symbol på plankartan samt i bestämmelsen e<sub>1</sub>).
- Avsikten med bestämmelsen f<sub>1</sub> och f<sub>2</sub> har beskrivits tydligare i planbeskrivningen då Länsstyrelsens yttrade under granskning att bestämmelserna var otydliga.
- Ett område med bestämmelsen PARK i områdets norra del har istället fått bestämmelsen NATUR på plankartan. Detta då området inte kommer att utformas för vistelse utan som del av ett rekreations- och promenadstråk.
- Den fördröjda genomförandetiden omfattade i granskningshandlingen även E-områden. För att säkerställa ett effektivt genomförande av detaljplanen omfattar den fördröjda genomförandetiden inte E-områden.
- I övrigt har mindre justeringar av redaktionell karaktär gjorts.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Linn Grönlund  
Planarkitekt