

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad september 2017

Dnr KFKS 2002/116-214

Projekt 9371

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs, i Boo

#### Sammanfattning

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och reglera utbyggnaden av gator, samt möjliggöra en förtätning. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. Utöver 75 nya friliggande bostadshus möjliggör detaljplanen byggande av 15 radhus och 4 bostäder i 2 parhus. Syftet är även att anvisa plats för en ny förskola med fyra avdelningar. Områdets karaktär ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Planområdet föreslås förtätas genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskar från dagens 2000 kvm till 1000-1800 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt.

Parallellt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen beslutade 2017-06-21 att bevilja Nacka kommuns ansökan om att upphäva gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Beslutet gäller endast om den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Remissinstansernas synpunkter i granskningsskedet rör främst dagvattenfrågor. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget. Fastighetsägarnas synpunkter i granskningsskedet handlar till stor del om att radhus och parhus drastiskt påverkar områdets karaktär. Ett antal fastighetsägare vill själva genomföra en tätare exploatering, men synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Namnlistor har lämnats in mot återvinningsstation, radhus och ny förskola, men namnlistorna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Efter granskningen har planförslaget justerats avseende naturvärdesavgränsningar på några fastigheter. I övrigt har endast redaktionella ändringar av planhandlingarna gjorts.

## Bakgrund

Den 24 oktober 2011, § 218 antog kommunstyrelsen start-PM för området Bågvägen – Åbroddsvägen. Under november 2012 genomfördes kvartersdialoger.

Den 27 augusti 2014, § 205 informerades Miljö- och stadsbyggnadsnämnden om att detaljplanen för Bågvägen och Åbroddsvägen skulle skickas ut på samråd. Planchefen beslöt den 1 september 2014 att skicka ut förslaget på samråd. Planförslaget var därefter ute på samråd under perioden 16 september till 17 oktober 2014, sammanlagt 4 veckor. En gatukostnadsutredning för förslaget skickades ut på samråd under samma tid. Under samrådstiden skickades förslaget ut till berörda fastighetsägare och remissinstanser och fanns tillgängligt på biblioteken, i stadshuset och på kommunens hemsida. Det hölls också samrådsmöten den 24 september samt den 2 oktober. De yttranden som inkom i samrådsskedet återges och kommenteras i en samrådsredogörelse upprättad i mars 2017.

Den 22 mars 2017, § 60 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ställa ut den reviderade detaljplanen för granskning. Planförslaget var därefter ute på granskning under perioden 11 april till 31 maj 2017, sammanlagt 7 veckor. En reviderad gatukostnadsutredning ställdes ut för granskning under samma tid. Under granskningstiden skickades förslaget ut till berörda fastighetsägare och remissinstanser och fanns tillgängligt på biblioteken, i stadshuset och på kommunens hemsida.

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

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget

- Ellevio AB
- Försvarsmakten
- Trafikförvaltningen (tidigare SL)

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Fastighetsutvecklingsenheten
- Lantmäterimyndigheten
- Länsstyrelsen
- Nacka vatten och avfall AB
- Natur- och trafiknämnden
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikverket

Synpunkter har inkommit från ägarna till 24 stycken av planområdets 81 fastigheter. Områdets vägförening och ytterligare tre föreningar har också yttrat sig. Dessutom har tre namnlistor lämnats in:

- Namnlista mot radhusen, 54 underskrifter från fastighetsägare i området.
- Namnlista mot ny förskola, 57 underskrifter från fastighetsägare i området.
- Namnlista mot återvinningsstation samt mot besöksparkering vid naturreservatet, 56 underskrifter från fastighetsägare i området.

## Inkomna synpunkter

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

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder, myndigheter och bolag:

#### 1. Fastighetsutvecklingsenheten

Det bör tydliggöras i handlingarna att fastigheten Velamsund 14:51 kommer att behöva flytta sin nuvarande infart när ny förskola byggs. Infarten går idag över den nya planerade nya förskolan vilket inte kommer att vara möjligt efter det att detaljplanen ska genomföras. Planläggningen innebär att fastigheten kommer förlora sin befintliga utfart. Konsekvenserna av detta bör utredas närmare, både för den enskilde fastighetsägaren och för kommunen.

Den andra synpunkten gäller en infiltrationsanläggning som kommunen upplåtit nyttjanderätt på inom sin fastighet Velamsunds 14:1 och som i förslaget till detaljplan berör planlagd yta för allmän platsmark park. Nyttjanderätten skrev 1985 och medgav fastighetsägarna till Kummelnäs 1:290 rätt att ha en infiltrationsanläggning på angränsande kommunal mark. Kommunen är ej längre bunden till rättigheten, eftersom den är äldre än 25 år, men vi måste i sådant fall först meddela fastighetsägaren om att vi tänker frånträda avtalet. Däremot är det troligt att anläggningen finns kvar och används. Lämpligast är nog också att den får vara kvar tills det att kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i Kummelnäs och den berörda fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Dock kan det under denna tid påverka anläggandet av den planerade parkytan.

#### *Planenhetens kommentar*

Det har tydliggjorts i planhandlingarna att befintlig infart behöver flyttas för fastigheten Velamsund 14:51. Nacka kommun står för kostnaden för återställning av marken vid befintlig infart samt kostnaden för anläggande av ny infart.

Planenheten delar Fastighetsutvecklingsenhetens synpunkt att infiltrationsanläggningen tillhörande Kummelnäs 1:290 bör vara kvar till dess att kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i området. Området där infiltrationsanläggningen ligger regleras i planförslaget som parkmark, men inga anläggningsåtgärder behöver göras inom infiltrationsanläggningen för att genomföra detaljplanen. Föreslagen lekplats och bollplan som kommer att anläggas inom parkytan ligger drygt 50 meter från infiltrationsanläggningen och den gång- och cykelväg som ska upprustas ligger drygt 20 meter från infiltrationsanläggningen. Information om infiltrationsanläggningen har lagts till i planbeskrivningen.

#### 2. Lantmäterimyndigheten

Byggnadsplanen B 105 kommer enligt granskningsförslaget att fortsätta gälla vid vändplanen inom naturreservatet. Lantmäterimyndigheten noterar att enskilt huvudmannaskap därmed kommer att fortsätta att gälla på området för vändplanen. I den nya planen och resterande del av vägarna kommer det att bli kommunalt huvudmannaskap.

För fastigheterna 14:72-74, se över bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, till exempel nuvarande fastigheten 14:72 har områden med både e2 och e4. Inget fel, men kolla så att bestämmelserna avser det syftet ni har. Del av 14:9 saknar bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Sådan bestämmelse saknas även på fastigheter där det kan uppföras radhus.

Blad 1 har en grön linje, det är oklart vad linjen avser.

### ***Planenhetens kommentar***

Planförslaget har justerats inför antagande så att hela byggnadsplan B105 upphävs, även vid vändplanen. Därmed kommer det inte att finnas kvar några ytor med enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Det stämmer att det finns fastigheter där vissa områden har lägre tillåten fastighetsstorlek. Detta är en avsiktlig reglering. Samma sak gäller fastigheterna där radhus planeras, här är avsikten att tillåta både att radhusen styckas av enskilt, eller att samtliga radhus ligger inom en och samma fastighet.

Den gröna linjen i plankartorna redovisar naturreservatsgräns. Plankartorna har justerats inför antagande och naturreservatsgränsen har nu samma färg som resten av grundkartan.

### **3. Nacka vatten och avfall AB**

#### *VA-frågor*

Tidigare har bedömningen varit att hela planområdet ska försörjas med ett LTA-system som vanligen är grunt förlagt med elkabel samt alla fastighetsägare behöver en LTA-enhet på sin tomt. Denna bedömning gjordes under förutsättning om en fördubbling av hushåll i området. Utöver detta har Skandinavisk kommunal teknik anlitats istället för Xylem för dimensionering av ledningsnätet för tryckspillvatten. Deras pumpar har olika tekniska egenskaper vilket gör dem olämpliga att ingå i ett gemensamt ledningsnät.

Tidigare bedömning behöver inte vara felaktig, men Nacka vatten och avfall AB bedömer att ur ett hållbart perspektiv behöver projekteringen ses över angående val av VA-system och läggningsdjup, samt att en livscykelanalys behöver tas fram. Detta innebär att även text i planhandlingarna behöver skrivas om. Projektering av VA behöver snarast komma igång så att projekteringshandlingarna finns klara innan antagen plan.

Ansvarsfördelningen inom kommunen för utbyggnad och skötsel av dagvattenanläggningar inom allmän platsmark och kvartersmark (u-områden) är oklar och behöver förtydligas i planhandlingarna.

#### *Avfallsfrågor*

Då planerad återvinningsstation inom planområdet ligger fast, bedömer Nacka vatten och avfall AB att kriterierna för målet Hållbar avfallshantering uppfylls i detaljplaneområdet. Förtydliga gärna i planbeskrivningen att övrigt uppkommet avfall (utöver mat- och restavfall, förpackningar och returpapper) såsom grovavfall, farligt avfall etc. hänvisas till närmaste återvinningscentral. För återvinningsstationen behöver belysning finnas, för att uppnå god trygghet och minimera risken för dumpning av otillåtet avfall på platsen.

### ***Planenhetens kommentar***

Projekteringsfrågorna avseende VA-nätet hanteras i kommande detaljprojektering. Det finns väl tilltagna ytor inom allmän platsmark för VA- och dagvattenhantering, vilket innebär att den exakta utformningen av VA-systemet inte är en planfråga eftersom detaljplanen tillåter ett stort antal alternativa lösningar. Slutlig dimensionering och projektering av VA-nätet kommer att göras efter att detaljplanen antas.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende återvinningsstationen. Synpunkten om belysning tas med till kommande detaljprojektering.

## **4. Natur- och trafiknämnden**

### *Lek och rekreation*

Det är positivt att granskningsförslaget säkerställer mark för såväl lekplats som bollplan, då hela Norra Boo lider brist på denna typ av anläggningar. Tekniska nämndens önskemål under samrådsskedet har nu säkerställts. Drift och underhåll av lekplats, bollplan samt tillkommande park- och naturområden innebär ökade kostnader för Natur- och trafiknämnden.

### *Skydd av vegetation*

Bestämmelsen för skydd av vegetation föreslås uppdateras enligt de senaste detaljplaneförslagen: ”Värdefullt träd som ska bevaras. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd med stamomfång om minst 20 centimeter, inom fastigheten. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt.”

Erfarenheter från tidigare detaljplaner, till exempel planerna i Tollare, har tyvärr visat att skyddsbestämmelserna varit för svaga för att skydda värdefulla träd och den nya formuleringen prövas nu för att stärka skyddet. Möjligheterna att kunna bevara träd i bebyggd miljö påverkas negativt om inte befintliga markhöjder i stort bibehålls eller om byggnader och anläggningar placeras för nära det träd som ska bevaras.

### *Påverkan på naturreservat Velamsund*

Det är bra att gränsen mellan naturreservat och detaljplan har justerats. Det kvarstår frågor om det dagvatten som förväntas komma/kommer från planområdet till naturreservatet. Om flödena kommer att öka jämfört med idag behöver detta bekräftas så snart som möjligt, då översyn av vissa dräneringar pågår inom reservatet. I samrådsredogörelsen står det att det inte finns någon rening innan dagvattnet från planområdet når Rudsjön, vilket strider mot Länsstyrelsens direktiv att dagvatten ska fördröjas och renas inom respektive detaljplan. Planenhetens kommentar att projektet inte kommer att bekosta avrinningsåtgärder inom naturreservatet bör omprövas då en ny plan skapar ökade flöden och på så sätt påverkar naturreservatet. Hantering av dagvatten ska lösas inom planen och får inte skada reservatet eller de arrenden som finns där.

### *Parkering vid slutet av Åbroddsvägen*

Den gamla byggnadsplanen kommer enligt granskningsförslaget att fortsätta gälla, för att kunna anlägga en vändplan vid slutet av Åbroddsvägen. Tidigare diskuterade parkeringsplatser rymts inte inom zonen för vändplanen. NTN vill upplysa om att eventuella

parkeringar inom reservatet kommer att kräva dispens från reservatsbestämmelserna och man bör även utreda om en utbyggnad av vändplanen kräver en dispens från naturreservatets föreskrifter.

### ***Planenshetens kommentar***

#### *Skydd av vegetation*

Bestämmelsen om marklov för trädgård och bestämmelsen om skydd av värdefulla träd har justerats i antagandehandlingarna, så att det tydligt framgår att jordkompaktering och skador på rotsystem ska undvikas. Bestämmelsen avviker från NTN:s förslag på så vis att det inte kommer att krävas nyplantering av träd när kommunen beviljat lov för fällning av ett värdefullt träd. Krav på nyplantering av träd är befogat i vissa detaljplaner men är generellt inte något som brukar tillämpas i detaljplanering av förnyelseområden, se exempelvis detaljplanerna för Eols udde (område A) samt Solbrinken-Grundet som båda var utsända på samråd under 2017.

#### *Påverkan på naturreservat Velamsund*

Med de föreslagna dagvattenåtgärderna bedöms i dagvattenutredningen att ökningarna av flödena är acceptabla för nedströms liggande områden. Föroreningsbelastningen på Karbosjön och Askrikefjärden kommer att minska när fastigheternas enskilda avloppsanläggningar ersätts med kommunal anslutning. Möjligheterna att uppnå god ekologisk status för Askrikefjärden bedöms öka i och med att detaljplanen genomförs.

I den nya detaljplanen vidtas åtgärder avseende dagvatten, med krav på att dagvattenmagasin anläggs vid nybyggnation av bostäder. När gatorna i området byggs om kommer även dagvattenmagasin att anläggas längs vägarna i området, exempelvis i form av öppna diken samt krossfyllda diken. Det är också möjligt att utföra ytterligare reningsåtgärder inom gatumark, men den exakta utformningen av reningen på de platser där dagvatten leds till Velamsunds naturreservat hanteras i kommande detaljprojektering. Det är också så att ett stort antal fastigheter har avrinning direkt från fastighetsmarken till naturreservatet eftersom marken lutar åt det hållet. Det är inte möjligt att rena den typen av avrinning för hela planområdet, däremot är det självfallet så att förorenat vägdagvatten ska renas innan det släpps ut i naturreservatet, det sker bland annat genom att vattnet fördröjs och renas i öppna diken samt krossfyllda diken. Projektet avser inte att bekosta avrinnings- och dagvattenåtgärder inom naturreservatet.

#### *Parkering vid slutet av Åbroddsvägen*

Synpunkterna noteras. Troligen kommer inga besöksplatser att anläggas vid vändplanen. Behovet av att bredda och hårdgöra vändplanen kvarstår och dispens kommer att sökas för åtgärden.

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

### **6. Länsstyrelsen**

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

Övrig kommentar:

I planhandlingarna framgår att kommunen önskar att förordandet enligt § 113 Byggnadslagen som råder på platsen upphävs. Länsstyrelsen har mottagit hemställan om detta den 3 maj 2017 och har begärt in kompletteringar 10 maj 2017. Länsstyrelsen kommer hantera begäran så fort kompletteringarna inkommit. Detaljplanen bör inte antas innan frågan om upphävande av förordnandet har avgjorts och beslutet vunnit laga kraft.

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

De önskade kompletteringarna översändes till Länsstyrelsen i början av juni 2017. Länsstyrelsen beslutade 2017-06-21 att bevilja Nacka kommuns ansökan om att upphäva gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen (1947:385), beslutat av Länsstyrelsen i anslutning till fastställelse av byggnadsplan för fastigheten Velamsund 14:1 m.fl. den 8 november 1950. Beslutet gäller endast om kommunens beslut att anta förslaget till detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen vinner laga kraft.

#### **7. Södertörns brandförsvarsförbund**

Södertörns brandförsvarsförbund har inte identifierat några farligt gods-leder, bensinmackar eller andra verksamheter med förhöjda risker i planområdets närhet.

Brandvattenförsörjning ska ordnas med ett konventionellt system med tätt placerade brandposter eller med räddningstjänstens tankbilar och ett glest brandpostnät (så kallat alternativsystem). I aktuellt planområde kan brandvattenförsörjning ordnas med alternativsystem. Södertörns brandförsvarsförbund anser att man bör beakta avstånd till närmaste brandpost, dimensionerande flöde 600 l/minut, gatunät som möjliggör rundkörning av tankbilar, samt bärighet vid brandpost som tål minst 10 tons axeltryck. Se Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 för vidare information.

Inga av de byggnader som ska uppföras i planområdet kräver räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg.

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

Synpunkterna noteras och kommer att ligga till grund för kommande detaljprojektering av gator och VA-nät. Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om brandvattenförsörjning.

#### **8. Trafikverket**

Trafikverket anser generellt att ny bebyggelse bör tillkomma i områden som minimerar behovet av bil och som har goda förutsättningar att ta sig till viktiga målpunkter med gång-, cykel- eller kollektivtrafik så att belastningen på det övergripande vägnätet minskar. Det är bra att gång- och cykeltrafik uppmuntras genom nybyggnad av gång- och cykelväg då planområdet är relativt perifert beläget.

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

Synpunkterna noteras.

## Inkomna synpunkter från föreningar

### 9. Boo Hembygdsförening

#### *Allmänt*

Det ska anmärkas att området inte ligger i Kummelnäs, utan området har historiskt alltid tillhört Velamsund. Rotkärrskogen stamfastighet, Velamsund 14:1, avsöndrades från Velamsunds gård 1954 genom avstyckningar av tomter och grönområde. Kummelnäs slutar efter Vikingshillsvägen med Nordmannavägen. Vikingshill, som kommunens traktindelning kallar avsöndringarna från Velamsund, börjar med Åbroddsvägen. Området blev i kommunens ägo när Velamsund förvärvades och alla fastigheter har beteckningen Velamsund med nummer. Det som kallas Gransumpskogen (Rotkärrskogen) är dikad på 1600-talet för avrinning till Rudsjön, som är en invallad konstruerad kvarnsjö för en vattenkvarn (Engelska kvarn) invid Backeboskolan.

Fornlämningen RAÄ Boo 73 är en sten med ett inhugget Petruskors (upp-och-nedvänt Johanniterkors) men har inget med Rotkärrskogen att göra. Inhuggningen gjordes intill visshet 1324 av väpnare Eskil Andersson Lejonlilja, som sålde en fjärdedel av dåtida ön till Klara kloster och gränsbestämmer Ramsmora från dagens Kummelnäs, då benämnd Södergårde. I rak linje från Korsstenen ligger nästa inhuggning (bruten ring) på en rest sten vid Sågsjöns strand. Avsöndringen 1324 blev de tre områden vi benämner Ramsmora, Kål (Skytt) och Insjön (Vinterviken). Alla äldre gränsmarkeringar i Boo utgår från Femstenaröset och gränsen mellan Velamsund - dagens Kummelnäs finns med tre gränsrösen nordost om skjutbanan och är än idag den med flertal gränsrösen märkta linjen som avskiljer Rotkärrskogen (Velamsund) från Kummelnäs. Gränsen är även lantmäterimarkerad.

#### *Dagvatten*

Ökat dagvattenflöde kan negativt påverka den nyrenoverade Rudsjön med ökad avrinning till Rørsundsviken varför hänsyn till naturvårdsområdets regelsystem och allmänhetens tillgänglighet måste tas vid arbeten i området. Dessutom måste Länsstyrelsens och Vattendomstolens åsikter inhämtas. Rotkärrskogen är dessutom ett känsligt biotopområde. Det är utsiktslöst att ha ett rör som ledning från Rudsjön till den forna vallen, idag väg, då den vattensjuka marken vintertid trycker upp röret och orsakar översvämning. Dessutom behöver det öppna diket vid Fösa Plog övertäckas på grund av drunkningsrisk för barn och djur. Fösa Plog är hemvist för grodor och vattensalamander. Ökat vattenflöde från Rotkärrskogen riskerar att förvärra situationen.

#### *Trafik*

Den omfattande utbyggnaden i området samt utbyggnaden längs Vikingshillsvägen väcker oro beträffande busstrafikens kapacitet och turtäthet, samt oro beträffande de praktiska konsekvenserna av en flyttning av hållplatsen ned till Kummelnäsgränsen. Sjöfarten till/från Risets ångbåtsbrygga bör ges tätare trafik för att minska biltrafiken. Vändplanen vid Åbroddsvägens slut mot Natur/kulturvårdsområdet bör i möjligaste mån ge utrymme för ett antal markerade parkeringsplatser för besökande till området, som förväntas öka.

#### *Återvinningsstation*

Den föreslagna placeringen är inte optimal, om den som planen anger är för norra Boo. Med norra Boo torde menas Vikingshillområdet (Tegelön, Sommarbo, Rørsunda, Riset



och Rotkärrskogen). Detta område har idag 475 fastigheter, men med planerad förtätning ökar antalet lägenheter/villor med 150. En bråkdel av dessa mer än 600 fastigheter har utfart efter Åbroddsvägen med återvinningsstation, medan övriga tvingas korsa Vikingshillsvägen - och vända vid en korsning intill förskola. Den alternativa vägen till återvinningsstationen via Bågvägens norra infart blir det logiska och praktiska för ett stort antal bilar - men oönskad. Vi anser att det är fel att leda in trafik till Bågvägen och Åbroddsvägen, oavsett att en återvinningsstation behövs. Kommunen äger en fastighet vid Vikingshillsvägen och vid områdesgränsen mot Kummelnäs som idag används som arbetsyta för ombyggnad av Vikingshillsvägen. Fastigheten är hårdjord och kan med ringa investering till del avstyckas för att rymma en återvinningsstation. Dessutom är det på rätt sida för alla som åker ut från området, vilket torde vara det logiska för sopors avlämning.

#### *Midsommaräng*

Områdets fastighetsägare kommer sannolikt bilda en fastighetsägarförening och därmed anser vi att utrymme behövs för en så kallad midsommaräng samt byggrätt för ett enklare föreningshus, som med fördel kan vara sammanlänkat med en bollplan/lekplats.

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

##### *Allmänt*

Synpunkterna noteras. Detaljplanen tillhör formellt kommundelen Boo, vilket också framgår av planbeskrivningen och dess framsida. Kummelnäs har lagts till i planärendets namn för att göra det enklare för allmänheten att veta vart planområdet är beläget, eftersom Boo är en mycket stor kommundel. Kummelnäs är ett välkänt område som många kan lokalisera. I lantmäterisammanhang tillhör Bågvägen och Åbroddsvägen trakten Velamsund, men att sätta Velamsund i planärendets namn skulle snarare förvirra då det väcker associationer till Velamsunds gård som ligger längre från planområdet än Kummelnäs.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om fornlämningen RAÄ Boo 73.

##### *Dagvatten*

Med de föreslagna dagvattenåtgärderna bedöms i dagvattenutredningen att ökningarna av flödena är acceptabla för nedströms liggande områden. Projektet avser inte att bekosta avrinnings- och dagvattenåtgärder inom naturreservatet.

##### *Trafik*

Synpunkterna noteras. Frågorna om Vikingshillsvägens utformning samt placering av busshållplatser hanteras i stadsbyggnadsprojektet för Vikingshillsvägens utbyggad. Troligen kommer inga besöksplatser att anläggas vid Åbroddsvägens vändplan, eftersom området ligger i naturreservatet och reservatsföreskrifterna innebär hinder mot att anlägga parkeringsplatser.

### *Återvinningsstation*

Illustrationsplanen har justerats för att illustrera värdmöjlighet i korsningen Bågvägen-Åbroddsvägen intill den nya förskolan och återvinningsstationen. Platsen bedöms lämplig med hänsyn till trafik och störningar för närboende. Den platsen som föreningen föreslår, Vikingshillsvägen 25A-25B, är planlagd för bostadsändamål, och gällande detaljplan har genomförandetid till år 2021. Ytan är planlagd för bostäder och sannolikt kommer Nacka kommun att sälja marken för bostadsbyggande när ytan inte längre behövs som etableringsområde.

### *Midsommaräng*

Parkytan vid bollplanen och lekplatsen kommer att kunna användas som bland annat midsommaräng. Detaljplanen kommer inte att innehålla byggrätt för ett föreningshus, bland annat därför att kommunen inte avser att anlägga några parkeringsplatser vid bollplanen och lekplatsen. Utrymmet kring vägen är väldigt begränsat. Dessutom behövs sannolikt tillstånd för markavvattnings för att uppföra byggnader i det låglänta området kring bollplanen och lekplatsen. Nacka kommun har valt att låta området kring bollplanen och lekplatsen förbli allmän plats bland annat av ovanstående skäl, och därför är byggrätter inte aktuella här.

## **10. Boo Miljö- och Naturvänner**

### *Ökad förtätning*

I vårt samrådsyttrande från 2014 framförde vi att den planerade förtätningen skulle ändra områdets karaktär väsentligt. Kraftig förtätning medför att i stort sett all naturmark på kvartersmark försvinner och att många träd kommer att fällas. Nu ser vi att den reviderade planen tyvärr innehåller ytterligare förtätning med 10 radhus vid Åbroddsvägen-Vikingshillsvägen och 2 parhus på Åbroddsvägen. Dessa har lagts till efter önskemål från fastighetsägare. Vi tycker det är bra att man tar in synpunkter från boende i området, men är det genomtänkt planering och helhetstänk för området, att pressa in 14 extra hus enbart för att några fastighetsägare önskar stycka sina tomter? Om dessa 14 extra hus ska tillkomma i planen anser vi att man som kompensation ska ta bort de fem radhus som är planerade att byggas i en viktig grön spridningskorridor för växter och djur.

Generellt tycker vi att ändringen av tomtstorlek från dagens 2000 - 4000 kvm ned till 1000 - 1800 kvm är avgörande och innebär en radikal förändring för området. Vi tycker att tomtstorleken 1800 kvm bör vara minimum. Ett alternativ till styckning som borde prövas för vissa tomter är större byggrätt för storvillor. Ingreppen på tomtmark behöver inte bli lika stora och variationen med större och mindre lägenheter inom området är attraktiv för mindre hushåll.

### *Vattenproblem*

Det är bra att man tar hänsyn till att vissa tomter har delar, som inte går att bebygga på grund av vattenproblem, men konsekvensen blir att om man tillåter styckning av dessa tomter, så måste bägge husen ligga tätt intill varandra ut mot vägen, både det nya och det befintliga. Detta medverkar ytterligare till att ändra områdets karaktär som glest bebyggt villaområde och går emot planens intention om att bevara områdets karaktär i så stor utsträckning som möjligt. Vi menar att dessa tomter inte bör kunna styckas.

### *Lovplikt för trädfällning*

I planbeskrivningen sid 13 står ”Marklov krävs för all trädfällning på kvartersmark. Syftet med denna bestämmelse är bland annat att uppnå en tidig dialog mellan fastighetsägare och Nacka kommuns bygglovsavdelning avseende bland annat lämplig lokalisering av byggnader, parkeringar och andra anläggningar så att hänsyn tas till de naturvärden som finns på varje fastighet. Marklov för tallar och ekar som omfattas av bestämmelsen n<sup>1</sup> får endast ges om det finns särskilda skäl, t.ex. risk för liv och/eller egendom.” Det är bra att allmän lovplikt gäller, det vill säga att marklov krävs för all trädfällning i området. Att allmän lovplikt gäller framgår dock inte av texten på detaljplanerna. Texten måste omformuleras på alla plankartor, så att allmän lovplikt framgår tydligt.

I planbestämmelserna står under beteckningen n<sup>1</sup> att marklov krävs för fällning av tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 30 cm. Som vi har påtalat i flera andra detaljplaner menar vi, att planen borde följa kommunens allmänna riktlinjer på 15 cm. Vi anser att hela området bör ha allmän lovplikt för trädfällning för träd med stamdiameter över 15 cm på en höjd av ca 1 m över mark. Citat från Nacka kommuns riktlinjer om träd och trädfällning: ”Träd kan skydda mot hårda vindar och skapa uterum. Träden är livsmiljö för växter, svampar, insekter, fåglar och andra djur och bidrar till stor biologisk mångfald. Äldre träd, särskilt ekar, är värdefulla då de kan utgöra livsmiljö för 1500 olika arter.”

### *Hårdjord mark och terränganpassning*

I konsekvenser för planen står ”Marken runt husen kommer sannolikt i många fall att fyllas ut för att skapa plana lättbyggda tomter med vistelseytor. Det kan innebära branta slänter och stödmurar mellan tomterna och mot den allmänna marken.” Det är bra att planen är realistisk och att detta finns med. Men är det önskvärt att pressa ner tomtstorlekarna så att branta slänter och höga stödmurar blir nödvändiga? Även om vi utgår ifrån att bygglovsenheten kommer att granska alla bygglovsansökningar noga för att säkra att nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten anpassas till topografi och naturförutsättningar för minimering av schakt- och fyllnadsarbeten, så anser vi inte det. I andra områden i Boo har vi sett avskräckande exempel på hur naturtomter har sprängts sönder och all befintlig vegetation har röjts bort. Vi ansluter oss till Natur- och trafiknämndens förslag om krav på hur stor del av fastighetsytan som får hårdgöras med tanke på områdets speciella karaktär med partier med mycket våta och sankmarker. Där förväntade hårdgjorda ytor riskerar förvärra dagvattenhanteringen bör styckning utgå.

### *Naturvärden och rekreation*

Vi tycker det är positivt att områden med höga naturvärden bevaras. Det är också positivt att stora ekar och tallar inom kvartersmarken har mätts in och skyddas i detaljplanen. Att en bollplan och lekplats har tillkommit i området är mycket värdefullt.

### ***Planenhetens kommentar***

#### *Ökad förtätning*

Planenheten bedömer att den föreslagna exploateringsnivån är lämplig. Vissa fastighetsägare har fått ja på sina önskemål om tätare exploatering och andra fastighetsägare har fått nej, allt utifrån områdets förutsättningar och faktorer som närhet till kollektivtrafik och närhet till förskola. Det är alltså inte så att alla som velat höja exploateringen på sin fastighet har fått tillstånd att göra det.

### *Vattenproblem*

Planenheten bedömer att det är lämpligt att stycka de berörda fastigheterna.

### *Lovplikt för trädfällning*

Den allmänna lovplikten för trädfällning framgår tydligt på samtliga plankartor. Bestämmelsen finns under rubriken ”Administrativa bestämmelser”.

Bestämmelsen om marklov för trädfällning och bestämmelsen om skydd av värdefulla träd har justerats i antagandehandlingarna, så att det tydligt framgår att jordkompaktering och skador på rotsystem ska undvikas. Siffrorna avseende stamdiameter och höjd över marken har inte reviderats. Med hänsyn till att detaljplanen pekar ut ett mycket stort antal träd som naturvärdesträd inom detaljplaneområdet, och med hänsyn till de hårda restriktioner som trädfällningsförbudet innebär, bedömer Planenheten att de mått som anges i planbestämmelsen avseende stamdiameter och höjd över marken är rimliga.

### *Hårdgjord mark och terränganpassning*

Synpunkterna föranleder inga förändringar i planhandlingarna. I granskningsförslaget infördes en reglering om att högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad, och ett syfte med detta var bland annat att minska behovet av parkeringsytor. Att reglera andelen hårdgjord mark är sällan lämpligt i förnyelseområden, därför att kommunen bara har mandat att kontrollera detta i bygglovsskedet. När bygglovsärendet väl är avslutat krävs inte marklov för att hårdgöra mark, och detta medför att en bestämmelse om andel hårdgjord mark inte är särskilt användbar i planområdet. Ett bättre verktyg är bestämmelse om fördröjningsmagasin på kvartermark, vilket minskar dagvattenflödena från hårdgjorda ytor vid regn.

## **11. Nacka Miljövårdsråd**

Nacka Miljövårdsråd ställer sig positiv till den nya detaljplanen. Bra att lekplats och bollplan finns med i planen. Det fem radhus som planeras har tillkommit på det som idag är naturmark. Det är viktigt att se till att det lämnas ett grönstråk på båda sidor Åbroddsvägen, så att naturmarken fortfarande fungerar som en artspridningskorridor för växter och djur. Denna yta bör ej bebyggas eller hårdgöras. Av den anledningen så ser vi placeringen av Elnätstationen, E1, som mindre lämplig, då den halverar det kvarvarande grönstråket mellan de två naturområdena. Nacka Miljövårdsråd har i övrigt inget att erinra.

### *Planenhetens kommentar*

Elnätstationen intill radhusen, markerad E1 på plankartan, är befintlig. Den enda skillnaden mot befintliga förhållanden är att detaljplanen möjliggör att elnätstationen fastighetsbildas om så skulle önskas, eftersom elnätstationen idag ligger på allmän platsmark. Detaljplanen föreslår ingen förändring avseende elnätstationen.

## Inkomna synpunkter från vägförening

### 12. Rotkärrskogens vägförening

Föreningen lämnar följande synpunkter baserat på medlemmarnas åsikter i olika frågor.

#### *Byggrätter för radhus och parhus*

I detaljplanens syfte har efter samrådet lagts till att detaljplanen möjliggör uppförandet av både radhus och parhus. Detta är anmärkningsvärt och det är nya uppgifter som inte fanns med vid samrådet hösten 2014. Det som informerades om muntligen och skriftligen vid de två samrådsmöten som ägde rum hösten 2014 (16 september och 17 oktober) infattade endast 5 radhus som kommunen skulle uppföra på kommunens mark mellan Åbroddsvägen 16 och 18 samt att nästan alla fastigheter skulle styckas i två delar, vilkas storlek berodde på tomtens storlek. Det förekom alltså ingen dokumentation, varken muntlig eller skriftlig, om att det fanns möjlighet att uppföra radhus för annan fastighetsägare än kommunen eller att det var möjligt att uppföra flera parhus på varje tomt. Det var alltså endast kommunen som skulle uppföra 5 radhus på kommunens mark.

Eftersom information om möjligheten att uppföra radhus och parhus inte delgivits alla fastighetsägare borde nytt samråd äga rum för att alla fastighetsägare ska få samma information om de olika alternativ för bebyggelse som kommunen medger. Även om det inte troligen är ett lagkrav att kommunen är skyldig att informera om löpande förändringar så kan det nog anses vara ett moraliskt krav. Kommunen är skyldig enligt kommunallagen att behandla alla kommuninnevånare jämligt, vilket inte kan anses ha skett avseende möjligheten att uppföra radhus och flera parhus.

Det har sedermera under maj 2017 framkommit att fastighetsägaren av Åbroddsvägen 2 blivit lovad att uppföra 10 radhus på sin tomt (3 157 kvm) samt fastighetsägaren på Åbroddsvägen 16 lovats få uppföra 2 parhus med var sin avstyckad tomt på ca 400 kvm (Nuvarande tomt, på 3 311 kvm, styckas i 5 delar). Ev. kan ytterligare fastighetsägare blivit lovade något av dessa nya byggnadsalternativ. Nyss beskrivna förfarande anser vi vara felaktigt av kommunen. Hur kan kommunen försvara att några få fastighetsägare får helt andra byggnadsalternativ framför övriga fastighetsägare? Ovanstående leder till slutsatsen att planen borde beredas på nytt, varvid alla fastighetsägare ska få samma informationer att ta ställning till, till exempel vilka typer av byggnader som är tillåtna att uppföra. Föreningen önskar att planen bereds på nytt med efterföljande procedurer som hör till planförfarandet, till exempel samråd.

#### *Budgeten för gatukostnader*

Föreningen framför ett stort antal synpunkter på att budgeten för gatukostnader i planområdet ökat kraftigt mellan samråd och granskning.

#### *Förskolor*

Den planerade nya förskolan (80 barn+16 personal) tillsammans med den nuvarande förskolan (40 barn + personal) kommer att skapa en väsentlig ökning av antalet trafikrörelser inom området. Förutom all den trafik som hämtning och lämning av barn samt personalens trafik, så tillkommer all tung trafik som levererar de förnödenheter som båda skolorna kommer att efterfråga. Den tunga trafiken kommer dessutom att trafikera hela Bågvägen, då vändningsmöjlighet inte finns vid resp. skola. Sannolikt kommer också en

del föräldratrik att öka på Bågvägen i sin helhet genom att man inte vänder vid respektive förskola utan kör hela vägen runt. Behovet av de gångbanor som finns i planförslaget från Vikingshillsvägen fram till respektive skola kan ifrågasättas. Varifrån skulle de föräldrar komma som skulle gå till respektive skola med sina barn? Redan idag är det mer undantag än regel att några föräldrar kommer gående till den förskola som finns. Vilka anledningar finns att tro att detta skulle ändras i framtiden?

Ett argument som eventuellt kan finnas är att föräldrar med barn inom planområdet skulle gå med sina barn till skolan. Det är dock högst otroligt att föräldrarna först skulle gå till skolan med barnen och sedan gå hem igen för att hämta bilen och därefter åka till arbetet. Vilken är filosofin bakom att föräldrar inom området inte skulle få gångbana till skolan? Föreningens önskemål är att konsekvenserna av den stora ökningen av antalet förskoleplatser (ca 100 platser) övervägs och diskuteras ånyo, med alla faktorer medtagna, exempelvis att nödvändigheten av gångbanorna ifrågasätts.

#### *Ökade kostnader på grund av den nya förskolans etablering*

Placeringen av den nya förskolan medför ökade väganläggningskostnader, eftersom den befintliga vägen (Bågvägen) måste flyttas ett antal meter. Denna merkostnad finns inte redovisad i kalkylerna och borde inte heller belasta fastighetsägarna. Vi har pekat på alternativ plats för den nya förskolan, men detta har kategoriskt avfärdats som omöjligt.

#### *Lekplats och bollplan*

Vi kan inte se att utredning gjorts avseende den trafik som kommer att skapas till och från den bollplan som är planerad. Det torde vara stor risk att biltrafiken på Åbroddsvägen ökar när det blir fotbollsturneringar med lag från olika håll utanför och inom området. Hur ska bilparkering ordnas? Varför görs inte bilväg direkt från Vikingshillsvägen till området med bollplanen i stället för att all trafik ska gå via Åbroddsvägen? Dessutom ifrågasätter vi kostnadsfördelningen för lekplats och bollplan. Det är sannolikt väsentligt fler utifrån som kommer att nyttja dessa än inifrån området.

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

##### *Byggrätter för radhus och parhus*

De två privata fastighetsägare som får byggrätter för radhus respektive tätare parhusbebyggelse inkom med sina önskemål i samrådsskedet och de äger fastigheter som är lämpliga för ändamålet. Fastighetsägarna har anlitat arkitekter som arbetat fram bebyggelseförslag, och efter en dialog med Planenheten har de två fastigheterna ansetts lämpliga för en tätare bebyggelse. Andra fastighetsägare har fått nej på liknande önskemål och i dessa fall har Planenheten bedömt att den planerade bebyggelsen inte är lämplig med hänsyn till terräng, landskapsbild och dylikt.

Fastigheten som beviljats byggrätt för radhus ligger i direkt anslutning till Vikingshillsvägen och kollektivtrafik samt förskola. Detta minimerar trafiken till och från fastigheten. Läget vid huvudgatan och vid huvudentrén till området, med relativt mycket fordonstrafik på flera sidor av fastigheten, motiverar också en tätare radhusbebyggelse där en lugn lekmiljö kan skapas på fastighetens gård.

Fastigheten som beviljats byggrätt för tätare parhusbebyggelse ligger i direkt anslutning till de fem radhus som ska uppföras på Nacka kommuns mark. Gatan får därför en annan

karaktär i just detta avsnitt, där parhusen bildar en övergång mellan den täta radhusbebyggelsen och de omgivande fastigheternas glesare villakarakär.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens politiker har tydligt uttalat att de vill att planområdet huvudsakligen ska ha en villakarakär. Några mindre inslag av parhus och radhus har godtagits utifrån att politikerna ser positivt på en viss blandning av boendeformer i planområdet. Den tätare exploateringen på de två privata fastigheterna bedöms lämplig då bebyggelsen utgör en relativt liten andel av områdets totala bebyggelse, men att tillåta motsvarande exploatering på fler fastigheter är inte lämpligt, då det kraftigt påverkar områdets karaktär och även medför högre belastning på bland annat VA-nät och trafiknät.

Planenheten kommer inte att genomföra ett nytt samråd eller en ny granskning. I de kvartersdialoger som genomfördes från och med år 2012 tillfrågades samtliga fastighetsägare om vad de önskade göra med sina respektive fastigheter. I samrådet gavs ett nytt tillfälle för samtliga fastighetsägare att uttrycka önskemål om exploateringsnivån på sina respektive fastigheter.

#### *Budgeten för gatukostnader*

Synpunkterna avseende budgeten för gatukostnader i planområdet bemöts i gatukostnadsutredningens granskningsutlåtande.

#### *Förskolor*

Längs Vikingshillsvägen kommer gång- och cykelväg samt nya busshållplatser med god trafiksäkerhet att anläggas. Detta kommer att göra det mer attraktivt att använda kollektivtrafiken samt att gå och cykla i planområdet omgivning. Gångbanorna behövs för att göra det möjligt för gående och cyklister att ta sig trafiksäkert mellan förskolorna och gång- och cykelvägen längs Vikingshillsvägen samt kollektivtrafikens hållplatser. Föräldrar som hämtar och lämnar på förskolan kan använda kollektivtrafiken för resor till och från arbetet, och dessutom kan de anställda på förskolan ta sig till och från arbetsplatsen med kollektivtrafik. Även de föräldrar som hämtar och lämnar med bil kommer att ha nytta av gångbanorna, eftersom det sannolikt inte kommer att gå att köra bilen hela vägen fram till förskolan vid hämtnings- och lämningsstid. Den sista sträckan mellan bilen och förskolan behöver sannolikt gås till fots och då innebär gångbanan att trafiksäkerheten ökar.

#### *Ökade kostnader på grund av den nya förskolans etablering*

Synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna eller i gatukostnadsutredningen.

#### *Lekplats och bollplan*

Fotbollsplanen kommer att utföras som en lekbollplan med måtten 20 x 40 meter. Det är en så pass liten storlek att bollplanen inte kan användas för cupspel eller fotbollsturneringar, inte ens i de lägre åldrarna.

Att anlägga en bilväg från Vikingshillsvägen till Rudsjökroken är mycket olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt, eftersom Vikingshillsvägen går i en kurva med delvis skymd sikt. Detta är anledningen till att det övergångsställe som ska anläggas i slutet av gång- och cykelvägen i Rudsjökrokens förlängning kommer att hamna cirka 70 meter norr om platsen där cykelvägen ansluter till Vikingshillsvägen idag. Dessutom skulle ett vägbygge innebära stora ingrepp i våtmarken och sannolikt skulle tillstånd för markavvattning behövas.

Kommunen avser inte att anlägga några parkeringsplatser vid bollplanen och lekplatsen. Detta medför att det kommer att vara svårt att ta sig med bil till och från lekplatsen och bollplanen, vilket i sig minskar trafiken. Att allmänheten inte kommer att kunna ta sig till platsen med bil på ett smidigt sätt gör det ännu mer sannolikt att det till stor del kommer att vara de boende på Bågvägen och Åbroddsvägen som kommer att nyttja lekplatsen och bollplanen.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet som inte är sakägare**

#### **13. NN**

Det är ett lågvattenmärke att kommunen inte vet var detaljplanen ligger. Bågvägen och Åbroddsvägen är inte Kummelnäs och har aldrig varit. Det fungerar inte om kommunen placerar sina detaljplaneområden lite hur som helst, en mäklare kan vara förlåten men kommunen borde veta bättre.

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

Detaljplanens tillhör formellt kommundelen Boo, vilket också framgår av planbeskrivningen och dess framsida. Kummelnäs har lagts till i planärendets namn för att göra det enklare för allmänheten att veta vart planområdet är beläget, eftersom Boo är en mycket stor kommundel. Kummelnäs är ett välkänt område som många kan lokalisera. I lantmäterisammanhang tillhör Bågvägen och Åbroddsvägen trakten Velamsund, men att sätta Velamsund i planärendets namn skulle snarare förvirra då det väcker associationer till Velamsunds gård som ligger längre från planområdet än Kummelnäs.



## Inkomna namnlistor från fastighetsägare inom planområdet

### 14. Namnlista mot radhusen, 54 underskrifter från fastighetsägare i området.

De som undertecknat namnlistan motsätter sig att det byggs radhus i planområdet. De undertecknade anser att byggande av radhus i området drastiskt förändrar områdets karaktär som villa- och fritidshusområde. Nacka kommun hävdar att området ska förändras så lite som möjligt och radhus strider mot detta syfte. De som undertecknat namnlistan anser att avvikelserna inte är liten eller förenlig med planens syfte.

#### *Planenhetens kommentar*

Planförslaget kommer inte att förändras avseende radhusen. Det är tydligt angivet i detaljplanens syfte att detaljplanen möjliggör byggande av 15 radhus. Byggrätterna som anges för radhus följer syftet. Att avgöra om åtgärder strider mot detaljplanens syfte är relevant vid prövning av planstridiga bygglov, men när det gäller radhusen finns byggrätterna med i själva detaljplanen, vilket innebär att framtida bygglov på de fastigheter som beviljats byggrätter för radhus blir planenliga och inte kommer att strida mot detaljplanens syfte, så länge bostäderna uppfyller de krav som ställs i detaljplanen avseende bland annat totalhöjd.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens politiker har tydligt uttalat att de vill att planområdet huvudsakligen ska ha en villakarakter. Några mindre inslag av radhus har godtagits utifrån att politikerna ser positivt på en viss blandning av boendeformer i planområdet. Den tätare exploateringen avseende de 15 radhusen bedöms lämplig då bebyggelsen utgör en relativt liten andel av områdets totala bebyggelse. Fastigheten som beviljats byggrätt för tio radhus ligger i direkt anslutning till Vikingshillsvägen och kollektivtrafik samt förskola. Detta minimerar trafiken till och från fastigheten. Läget vid huvudgatan och vid huvudentrén till området, med relativt mycket fordonstrafik på flera sidor av fastigheten, motiverar också en tätare radhusbebyggelse där en lugn lekmiljö kan skapas på fastighetens gård. De fem radhus som ska uppföras på Nacka kommuns mark bidrar också till variationen av boendeformer i planområdet och bidrar dessutom till att minska gatukostnaderna för resterande fastighetsägare.

### 15. Namnlista mot ny förskola, 57 underskrifter från fastighetsägare i området.

De som undertecknat namnlistan motsätter sig ny förskola i planområdet, utifrån trafikstörningar och andra störningar och föreslår att förskolan flyttas till nuvarande etableringsområde för utbyggnaden av Vikingshillsvägen.

Placeringen av förskolan är inte genomtänkt på grund av att biltrafiken till och från området kommer att öka drastiskt, med avgaser och buller som följd. Dessutom skall befintlig förskola på Bågvägen utökas med 2 avdelningar. Vid hämta- och lämna-tider kommer det att bli trafikchaos eftersom det inte finns tillräckligt med parkeringsplatser och vändmöjligheter. Trafikutredningen som det hänvisas till menar att det ska gå att ”backvända” på det parkeringsområde som kommer att vara upptaget, exempelvis av bilar tillhörande personalen.

Ljudvolymen kommer också att öka högst väsentligt när 80 barn ska kommunicera med varandra utomhus. Små barn ”pratar” sällan med varandra utan de använder sina röstresurser för att göra sig hörda.

Områdets karaktär kommer att drastiskt förändras med den ogenomtänkta placeringen av förskolan, samtidigt som kommunen påstår att områdets karaktär ska värnas.

Andelsantalet är satt alltför lågt för förskolan. Att vi fastighetsägare ska bekosta trottoaren samt flyttning av vår befintliga väg är absurt, och att vi ska bekosta lekplats samt bollplan med 50% somagnar alla kommunens invånare.

En lämplig placering av ny förskola är vid Vikingshillsvägen 23-25 som används som etableringsområde för byggnationen av Vikingshillsvägen. Marken ägs av kommunen. Placeringen kommer inte att ge någon ökad biltrafik i bostadsområdena och det är lätt att ta sig till platsen både norrifrån och söderifrån.

### ***Planenhetens kommentar***

Nacka kommun anser att förskolan är lämpligt placerad, och det kommer i framtiden att finnas ett stort behov av förskoleplatser i planområdet och dess omgivning. Placeringen är lämplig utifrån bland annat att barnen får en väl placerad förskolegård som inte störs av trafikbuller, samt att leveranser kan hanteras på ett bra sätt genom en angöringsficka längs Bågvägen.

Den föreslagna alternativa platsen för förskola, Vikingshillsvägen 25A-25B, är planlagd för bostadsändamål, och gällande detaljplan har genomförandetid till år 2021. Ytan är planlagd för bostäder och sannolikt kommer Nacka kommun att sälja marken för bostadsbyggande när ytan inte längre behövs som etableringsområde. En eventuell planändring för förskola här kan ske först efter år 2021 och innebär i så fall en ytterligare, kompletterande förskoletomt snarare än en ersättning av förskolan vid Bågvägen. Det finns ett stort antal frågetecken kring att placera en förskola här, bland annat trafikbullerstörningar på förskolegården samt frågan om hur leveransfordon skulle kunna angöra byggnaden och sedan komma tillbaka ut till Vikingshillsvägen. En vändplan för större fordon innebär väldigt stora ytkrav. Dessutom kommer Vikingshillsvägen att ligga 5-10 meter längre västerut än idag, vilket innebär att ytorna för eventuell förskola minskar jämfört med hur platsen ser ut idag samt att trafikbullret kommer närmare den eventuella förskoletomten.

## **16. Namnlista mot återvinningsstation samt mot besöksparkering vid naturreservatet, 56 underskrifter från fastighetsägare i området.**

### *Återvinningsstation*

De som undertecknat namnlistan anser att återvinningsstationen är olämpligt placerad, på grund av den ökade biltrafiken till och från anläggningen samt den nedskräpning det oundvikligen medför. Vid lämnande av glas för återvinning blir det mycket ljud (glaskross). När behållarna ska tömmas blir det ännu mer ljud. Det visar sig från övriga återvinningsstationer att det ligger mycket glas på marken, samt diverse avfall som inte hör hemma på en återvinningsstation, vilket i sin tur kan skada djur och barn.

Avfall lockar till sig skadedjur och det är definitivt inte lämpligt i ett villaområde. De flesta fastighetsägarna i området är bilburna. Det finns redan två återvinningsstationer som passerar på vägen mot Orminge och Stockholm som är lämpliga att använda. Nu finns även nyöppnade återvinningscentralen på Boovägen. Med detta i åtanke behövs inte återvinningsstationen på Åbroddsvägen.

#### *Besöksparkering vid naturreservatet*

De tilltänkta parkeringsplatserna vid Åbroddsvägens slut kommer att öka trafikmängden i området, det finns redan gott om parkeringsmöjligheter vid Velamsunds gård. Det är olämpligt att leda in trafik i området. Planområdet angränsar till ett naturreservat och trafiken kommer att störa djurlivet.

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

##### *Återvinningsstation*

Planförslaget kommer inte att förändras avseende återvinningsstationen. Området betecknat LOKALGATA vid korsningen Bågvägen-Åbroddsvägen är dimensionerat på ett sådant sätt att en vändmöjlighet för personbil kan anläggas. Detta möjliggör att besökare till förskola och återvinningsstation kan vända nära infarten till området. Detaljplanen är alltså flexibel och korsningen kan utformas med möjlighet till rundkörning för personbilar, alternativt som T-korsning, detta klargörs i kommande detaljprojektering av gatorna. Illustrationsplanen redovisar hur korsningen kan utformas med vändmöjlighet.

Den ÅVS som används av boende längs Vikingshillsvägen idag är belägen vid korsningen Kummelnäsvägen/Värmdövägen, cirka 3 kilometer från många av bostäderna längs norra delen av Vikingshillsvägen. I Kummelnäs finns en ÅVS vid korsningen Rensättravägen/Kummelvägen, men detta är en omväg för boende längs Vikingshillsvägen.

Befintlig ÅVS vid Kummelnäsvägen/Värmdövägen fungerar väl, men den behöver avlastas med minst en tillkommande ÅVS i norra Boo. Det är prioriterat att tillkommande ÅVS placeras på gångavstånd från många bostäder så att fler får möjlighet att återvinna sina förpackningar i sitt närområde, vilket minskar transportbehovet.

De platser som är aktuella för ny ÅVS behöver uppfylla vissa krav, bland annat att det inte finns värdefulla naturvärden på platsen samt att angörande personbilar inte får blockera framkomligheten på Vikingshillsvägen eller andra huvudgator. Samtidigt ska området vara lätt åtkomligt från huvudgatunätet och ytan ska gå att angöra med mindre lastbil för att hämta och lämna återvinningsbehållare. Föreslagen plats uppfyller samtliga ovanstående krav och bedöms väl lämpad för en återvinningsstation.

#### *Besöksparkering vid naturreservatet*

Synpunkterna noteras. Troligen kommer inga besöksplatser att anläggas vid vändplanen, främst eftersom detta kräver dispens från naturreservatets föreskrifter, vilket sannolikt inte kommer att beviljas.

## Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

### 17. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:2

#### *Synpunkter på placering av återvinningsstation*

Fastighetsägaren motsätter sig starkt föreslagen återvinningsstation. Placeringen innebär en hög anläggningskostnad, både vad gäller material och entreprenad. Kommunen bör ompröva placeringen av ÅVS på Åbroddsvägen och försöker finna en lämpligare plats för denna. Fastighetsägaren efterfrågar en konsekvensutredning för ÅVS Åbroddsvägen som redovisar buller, hygien/sanitet, estetik, trafik samt kostnad.

#### *Närhet till bostadshus*

Ingen annanstans i Nacka har man planerat en ÅVS så nära bostadshus. Avstånd från bostad är mindre än 25 meter.

#### *Alternativ placering – ”mobilmasttomten”*

Fastighetsägaren föreslår att återvinningsstationen istället placeras vid ”mobilmasttomten” på Svenska kyrkans mark, belägen cirka 250 meter sydöst om korsningen Kummelnäsvägen-Vikingshillsvägen. Fastighetsägaren har varit i kontakt med Svenska kyrkan som enligt fastighetsägaren är villiga att upplåta mark för ändamålet.

#### *Flytt av befintlig ÅVS vid Kummelnäsvägen/Värmdövägen*

Fastighetsägaren föreslår att om ny ÅVS anläggs vid ”mobilmasttomten” kan befintlig ÅVS vid Kummelnäsvägen/Värmdövägen flyttas till ”mobilmasttomten” eller annan plats som kyrkan upplåter. Om tänkt ÅVS vid Åbroddsvägen inte blir av, och befintlig ÅVS vid Kummelnäsvägen/Värmdövägen flyttas, blir resultatet en bättre sanitär lösning. Befintlig ÅVS ligger precis invid Sågtorpssjön och man ser vid upprepade tillfällen, året runt, saker som blåst, fallit eller dumpats ned i sjön, som än så länge tjänar som bad och fiskesjö - högt rekreativvärde med andra ord. Det skulle också bidra till en trevligare vy när man färdas genom Boo utmed Värmdövägen som troligen, för en bra tid framöver, fortsatt kommer att vara en av två möjliga vägar in eller ut till Värmdö.

#### *Gångavstånd är ej relevant för placering*

Finns det någon mätning på hur många som faktiskt går till en ÅVS? De allra flesta tar bilen med undantag för de som bor i direkt anslutning. Det kan därför inte vara rimligt att placera återvinningsstationen med utifrån gångavstånd. Snittavstånd för majoriteten av Nackas invånare att ta sig till en ÅVS är cirka 2,5 kilometer. ”Mobilmasttomten” ligger inom detta avstånd från Norra Boo. Det är inte rimligt att följa något ”europasnitt/godtyckligt värde” vad gäller avstånd utan att ta hänsyn till boendemiljö. Vilket eller vilka värden styr placering av en ÅVS? Det finns ingen lag eller regler som kräver placering av en ÅVS, inte heller något dokument som preciserar något längsta avstånd till denna. Detta sker helt godtyckligt i samråd med förpackningsindustrin. Kommunen har ett ansvar mot kommuninvånarna att på bästa sätt förvalta ytorna vad gäller både miljö och boendekvalitet. Vi anser inte att placeringen av en ÅVS på Åbroddsvägen följer den ansvarslinjen.

### *Synpunkter på gatukostnadsutredningen avseende ÅVS*

Kostnader för iordningställande av mark för ÅVS skall ej debiteras mark/tomtägare. Hela den kostnaden skall bekostas av Förpackningsindustrin. Är detta medräknat i gatukostnader med mera? För övrigt betalar Förpackningsindustrin för vissa sopor. Är detta medräknat i gatukostnader med mera?

### ***Planenhetens kommentar***

#### *Synpunkter på placering av återvinningsstation*

Synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Planenheten bedömer att återvinningsstationen är lämpligt placerad. Att fastigheten Velamsund 14:2 beviljats bygggrätt för tio radhus är lämpligt i sammanhanget eftersom de boende i radhusen kommer att ha en tyst sida mot den bullerskyddade lekytan inne på gården. Radhusen skärmar av både från trafikbuller och från ljud från glasflaskor som slängs och liknande.

#### *Närhet till bostadshus*

Vid den nyanlagda återvinningsstationen vid Mensättravägen/Värmdövägen är avståndet från återvinningscontainrar till närmaste bostadshus 25 meter. Den föreslagna återvinningsstationen vid Åbroddsvägen innebär att avståndet från återvinningscontainrar till närmaste bostadshus blir 20 meter, ett avstånd som Planenheten samt Nacka vatten och avfall AB bedömer som rimligt. I grannkommuner som Stockholms stad är det vanligt förekommande med återvinningscontainrar 15-20 meter från bostadshus. Att radhusen närmast återvinningsstationen har en tyst sida in mot gården bidrar till att göra placeringen lämplig.

#### *Alternativ placering – ”mobilmasttomten”*

Det läge som fastighetsägaren föreslår är ganska likvärdigt med befintlig ÅVS vid korsningen Värmdövägen/Kummelnäsvägen – det är en punkt man passerar till och från huvudvägnätet, vilket är praktiskt, men det bor inte särskilt många boende inom gångavstånd. Om en ny ÅVS anlades här så skulle den ändå behöva kompletteras med en ytterligare ÅVS längre norrut längs Vikingshillsvägen. Befintlig ÅVS vid Kummelnäsvägen/Värmdövägen fungerar väl, men den behöver avlastas med minst en tillkommande ÅVS i norra Boo. Det är prioriterat att tillkommande ÅVS placeras på gångavstånd från många bostäder så att fler får möjlighet att återvinna sina förpackningar i sitt närområde, vilket minskar transportbehovet.

#### *Flytt av befintlig ÅVS vid Kummelnäsvägen/Värmdövägen*

Synpunkterna noteras och föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Nacka kommun känner till problemen med nedskräpning i och vid Sågtorpssjön och arbetar tillsammans med FTI för att hitta lösningar på problemet.

#### *Gångavstånd är ej relevant för placering*

Planenheten och Nacka vatten och avfall AB är av motsatt uppfattning och prioriterar att tillkommande ÅVS placeras på gångavstånd från många bostäder så att fler får möjlighet att återvinna sina förpackningar i sitt närområde, vilket minskar transportbehovet.

### *Synpunkter på gatukostnadsutredningen avseende ÅVS*

Synpunkterna på gatukostnadsutredningen bemöts i gatukostnadsutredningens granskningsutlåtande.

## 18. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:3

### *Gemensam infart*

Att fastighetsägaren till vår grannfastighet Velamsund 14:2 motsätter sig gemensam skafsväg upp till tänkt avstyckning inom vår fastighet Velamsund 14:3 är befängt.

### *Naturvärdesavgränsning*

Vi vill att "naturvärdet" på vår tillkommande tomt stryks, det är enbart en berghäll.

### *Allmänt*

Vi vidhåller våra tidigare synpunkter, samt tillägger att vi ej accepterar några radhus på vårt område. Om radhusen byggs kommer husen att mörklägga vår tomt i eftermiddagssolen. Radhusen föreslås dessutom i tre våningar och är dåligt placerade. Detta är ett villaområde, inte ett radhusområde. Vi förutsätter att ni hittar en lämplig plats för den tänkta förskolan samt återvinningsanläggningen, vi kan inte leda så mycket bilar i vårt område, det kommer att öka tillräckligt mycket när alla får styckningsrätt. Vi kommer även att få en kraftig värdeminskning på vår fastighet om detta skulle genomföras.

### ***Planenhetens kommentar***

#### *Gemensam infart*

Nacka kommun reglerar endast frågor av detta slag om det är helt nödvändigt. Det kan till exempel röra sig om fall där det är omöjligt att rymma infarten inom en viss fastighet på grund av brant terräng. För er fastighet Velamsund 14:3 bedömer Nacka kommun att det går att ordna infart över fastigheten, antingen får befintlig infart förlängas genom trädgården eller så behöver garaget rivras. Vi ser inte att det finns sakskalet att tvinga grannfastigheten att delta i gemensamhetsanläggning eller servitut.

#### *Naturvärdesavgränsning*

Naturvärdesavgränsningen har tagits bort på fastigheterna Velamsund 14:3 och 14:4 efter platsbesök och dialog med fastighetsägare. Illustrationsplanen och plankartan har därför justerats.

#### *Allmänt*

Synpunkterna noteras och föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Planenheten anser att radhusen, förskolan och återvinningsstationen är lämpligt placerade.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens politiker har tydligt uttalat att de vill att planområdet huvudsakligen ska ha en villakarakter. Några mindre inslag av radhus har godtagits utifrån att politikerna ser positivt på en viss blandning av boendeformer i planområdet. Fastigheten som beviljats byggrätt för tio radhus ligger i direkt anslutning till Vikingshillsvägen och kollektivtrafik samt förskola. Detta minimerar trafiken till och från fastigheten. Läget vid huvudgatan och vid huvudentrén till området, med relativt mycket fordonstrafik på flera sidor av fastigheten, motiverar också en tätare radhusbebyggelse där en lugn lekmiljö kan skapas på fastighetens gård. Avståndet från de nya radhusen till huvudbyggnaden på Velamsund 14:3 är cirka 30 meter vilket anses vara ett fullt rimligt avstånd.

### **19. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:22**

Fastighetsägarna har formulerat sitt yttrande som ett överklagande. Fastighetsägarna har ett garage beläget 5,22 meter från fastighetsgräns mot Bågvägen och parkerar sina bilar mellan garaget och vägen.

Av planförslaget framgår att vår fastighet berörs av den nya detaljplanen genom ett markintrång. Vår tomt berörs på ett betydande sätt då den andel mark som man planerar att lösa in och ta i anspråk är den del vi använder som parkeringsplats för våra bilar framför vårt garage. Med hänvisning till detta har vi vid ett flertal tillfällen mejlat frågor och synpunkter till ansvarig planarkitekt men inte fått tillfredsställande svar.

När vår tomt kommer att beröras på det sätt som beskrivs i den nya detaljplanen borde vi ha blivit mer personligt informerade om denna stora förändring av vår tomt och på ett tydligare sätt fått denna information. Istället har vi på egen hand behövt vara uppmärksamma och hittat denna information i olika dokument i planförslaget.

Fastighetsägarna föreslår att planförslaget ändras så att markintrånget görs till ett u-område istället för att marken blir allmän plats. Då behöver kommunen inte göra inlösen av tomtmark. Vi får plats med våra bilar och problemen är lösta för båda parter.

Vi kan acceptera att man gör intrång på granhäcken (tar bort den med någon typ av kompensering).

#### ***Planens kommentar***

Markintrånget på fastigheten Velamsund 14:22 har justerats så att det börjar först norr om fastighetsägarnas garageinfart. Anledningen till att Nacka kommun gör markintrånget är att kommunen behöver rådighet över den slänt som behöver grävas intill det nya diket, men vid själva garageinfarten är gatan projekterad för att ansluta till befintlig marknivå och därmed behövs inget markintrång för slänt vid infarten. Därmed kan fastighetsägarna även fortsättningsvis få plats att ställa bilar framför garaget inom den egna fastigheten.

U-område är inte ett bra sätt att reglera den slänt som behöver anläggas för vägen. U-område avser underjordiska ledningar vilket inte är tillämpligt för en slänt. Det finns en nivåskillnad på platsen och kommunen behöver rådighet över marken där slänten ligger.

Granhäcken står till viss del på kommunens mark men även på fastighetsägarens mark. Kompensation utgår för tomtanläggningar som skadas, detta hanteras i detaljplanens genomförandeskede.

## 20. Ågarna till fastigheten Velamsund 14:25

Förslaget är i sin helhet bra och kommunen har varit relativt lyhörda för de vissa av de synpunkter som inkommit under samrådstiden. Vi ser positivt på: utökning av generell byggrätt för bostadshus och komplementbyggnader, justering av tidigare skev fördelning av andelstal för permanenthus kontra fritidshus, samt att minsta tillåtna fastighetsstorlek har sänkts till 1000 kvadratmeter för den främre delen av vår tomt (mot gatan).

Vi har fortsatta synpunkter på följande områden:

### *Souterrängplan*

Vi anser att kommunens svar i samrådsredogörelsen angående nekad möjlighet till souterrängplan – utöver två våningsplan ovan mark – inte är logisk. Man hänvisar till att de radhus som föreslås byggas och kommer få en nockhöjd om 8 meter också kommer vara mer kompakta än ett fristående bostadshus och att det detta därför är godtagbart. Vi ser inte hur ett radhus inhyssandes 5 bostäder kan anses vara ”relativt nätt” i jämförelse med en enskild villa med ett souterrängplan. Vi yrkar därför på att få inskrivet i planförslaget att souterrängplan för byggas, utöver de 2 ordinarie våningarna, på den östra delen av vår tomt (som vetter mot Velamsundsvägen)

### *Hastighetsänkande åtgärder*

Vi anser fortsatt att hastighetssänkande åtgärder är motiverade att vidta direkt vid utbyggnaden av vägen. Det torde vara en mindre kostnad jämfört med att inte lyssna på fastighetsägarna som bor längs vägen idag, och som redan erfar att det bitvis förekommer höga hastigheter, än att i ett senare skede lägga till dessa funktioner. Vi anser alltså fortsatt att någon form av hastighetsbegränsande åtgärder bör byggas, exempelvis chikaner, fartbulor, större markangjorda blomlådor eller liknande.

### *Trafiksituationen vid nya förskolan*

Vi håller inte med om att merparten av de som skulle lämna/hämta barn på den föreslagna nya förskolan (Bågvägen/Åbroddsvägen) skulle ”backvända” utan anser fortsatt att en vettig vändplan planeras in. Om nu inte ens en vändplan får plats, bör man överväga om tomten verkligen är lämplig för ändamålet.

### *Prickmark och egenskapsgränser*

I Plankarta (bild 1 av 4) anges på prickmarken närmast reservatet att minska tomtstorlek är 1000 kvm. Detta anges inom en egenskapsgräns som på kartan är betydligt mindre än 1000 kvm. Hur ska vi tolka detta? Vi önskar också förtydligande av hur stort området som berörs av prickning är på vår tomt.

### *Nockhöjd för komplementbyggnad*

Vi önskar att vårt befintliga gästhus medges undantag från högsta nockhöjd om 4 meter för komplementbyggnad. Huset har redan idag ett källarplan/souterrängplan och vi önskar sätta in en invändig trappa i huset, vilket eventuellt inte skulle rymmas inom de nya reglerna. Vi lämnar gärna mer material i form av bilder till kommunen, om befintliga bygglovsritningar inte är tillräckliga.



### ***Planenhetens kommentar***

#### *Souterrängplan*

För tvåplansbyggnader är högsta tillåtna nockhöjd 8,0 meter, oförändrat från samråd och granskning. Planenheten ser det inte som motiverat att utöver detta ange i bestämmelsen att souterrängvåning kan anläggas. Att generellt tillåta friliggande hus i tre plan i planområdet skulle påverka områdets karaktär avsevärt.

Det bör poängteras att nockhöjden beräknas från medelmarknivå. På en fastighet med stora nivåskillnader kan det eventuellt vara möjligt att bygga exempelvis ett våningsplan på fastighetens högt belägna del och två plan plus suterräng på fastighetens lågt belägna del. Det enda detaljplanen reglerar i detta avseende är nockhöjden.

#### *Hastighets-sänkande åtgärder*

Planenhetens svar från samrådsredogörelsen kvarstår: Gatorna kommer även efter ombyggnationen att vara relativt kuperade samt ha många kurvor. Detta samt bredden 4,5 meter kommer i sig att bidra till att hålla nere hastigheterna, och några särskilda hastighetsdämpande åtgärder föreslås inte i nuläget. Eventuella ytterligare åtgärder för att hålla nere hastigheterna kan anläggas i framtiden vid behov.

#### *Trafiksituationen vid nya förskolan*

Området betecknat LOKALGATA vid korsningen Bågvägen-Åbroddsvägen är dimensionerat på ett sådant sätt att en vändmöjlighet för personbil kan anläggas. Detta möjliggör att besökare till förskola och återvinningsstation kan vända nära infarten till området. Detaljplanen är alltså flexibel och korsningen kan utformas med möjlighet till rundkörning för personbilar, alternativt som T-korsning, detta klargörs i kommande detaljprojektering av gatorna. Illustrationsplanen har justerats och visar hur korsningen kan utformas med vändmöjlighet.

#### *Prickmark och egenskapsgränser*

För fastigheterna Velamsund 14:26 och 14:27 har bestämmelsen e1 justerats till e3 inom naturvärdesområdet. Detta innebär inte någon förändring av avstyckningsmöjligheterna för fastighetsägarna. Det område som berörs av prickning på er fastighet är 6,0 meter brett längs fastighetsgräns mot gata och 2,0 meter brett längs fastighetsgräns mot Velamsund 14:24. Ut mot naturreservatet varierar prickmarken i bredd och följer naturvärdesavgränsningen.

#### *Nockhöjd för komplementbyggnad*

Planenheten kommer inte att revidera bestämmelserna avseende komplementbyggnader. Det finns ett antal komplementbyggnader i planområdet som kommer att överskrida de byggrätter som sätts i den nya detaljplanen. Planenheten ser inte någon möjlighet att göra alla befintliga komplementbyggnader planenliga. Planenheten bedömer att de byggrätter som anges för komplementbyggnader i detaljplanen anger en rimlig exploateringsgrad och en rimlig nockhöjd.

### **21. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:28**

#### *Hastighets-sänkande åtgärder*

I detaljplanen står att om hastigheten i anslutning till befintlig förskola blir för hög får fartdämpande åtgärder diskuteras. När exakt och hur bedöms denna gräns vara uppnådd?

Det måste anges i detaljplanen. Oavsett antal förskoleplatser vill vi att kommunen planerar in rejäla farthinder redan när vägen byggs ut.

#### *Allmänt*

Biltrafikens föreslagna logistik och flöden är direkt olämpliga. En ny stor förskola med platser för 80 barn samt 16 personal planeras i början av Bågvägen, vilket innebär närmare 100 personer som dagligen ska transporteras till och från förskolan. De flesta blir troligtvis bilburna. Med ett fåtal parkeringsplatser och ingen möjlighet för större fordon att vända kommer konsekvensen bli att biltrafiken tvingas gå genom hela Bågvägens bostadsområde. Vid den befintliga förskolan är det redan i dagsläget tillräckligt intensiv trafik vid lämning och hämtning, och stundom hög hastighet i vårt villaområde. Dessa bilar till förskolan vänder oftast och kör ut på Bågvägens östra del. Tyngre fordon såsom matleveranser, sophämtning och byggtransporter kör genom hela området. Även om vägen breddas och får trottoarer är risken stor att det blir trafikchaos och mycket intensiv biltrafik. Personbilar, tunga transporter och eventuell räddningstjänst får svårt att komma fram.

Den befintliga förskolan föreslås få utbyggnadsmöjlighet och ett utökat antal platser. Vi har förstått att det innebär mer än en dubbling av platserna som utnyttjas idag. Ljudnivån från verksamheten med högljudda barn är redan idag extremt hög mitt inne i bostadsområdet. Varför leda in trafiken genom hela området där inga alternativa vägar finns? Hur kan man föreslå anläggande av två större förskolor på samma väg mitt inne i ett område avsett för boende? Det finns lämpligare föreslagna platser för anläggning av ytterligare en förskola som istället förläggs i utkanten av ett område för boende och ej för verksamhet.

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

##### *Hastighets-sänkande åtgärder*

Planenhetens svar från samrådsredogörelsen kvarstår: Gatorna kommer även efter ombyggnationen att vara relativt kuperade samt ha många kurvor. Detta samt bredden 4,5 meter kommer i sig att bidra till att hålla nere hastigheterna, och några särskilda hastighetsdämpande åtgärder föreslås inte i nuläget. Eventuella ytterligare åtgärder för att hålla nere hastigheterna kan anläggas i framtiden vid behov. Enheten för planering och tillstånd på Nacka kommun bedömer kontinuerligt om det finns behov av hastighets-sänkande åtgärder på kommunens gatunät.

#### *Allmänt*

Synpunkterna noteras och föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Planenheten anser att förskolorna är lämpligt placerade.

Området betecknat LOKALGATA vid korsningen Bågvägen-Åbroddsvägen är dimensionerat på ett sådant sätt att en vändmöjlighet för personbil kan anläggas. Detta möjliggör att besökare till förskola och återvinningsstation kan vända nära infarten till området. Detaljplanen är alltså flexibel och korsningen kan utformas med möjlighet till rundkörning för personbilar, alternativt som T-korsning, detta klargörs i kommande detaljprojektering av gatorna. Illustrationsplanen har justerats och visar hur korsningen kan utformas med vändmöjlighet.

## **22. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:30 (befintlig förskola)**

Fastighetsägaren framför synpunkter på andelstalen i gatukostnadsutredningen och anser att fastigheten inte ska betala mer än bostadsfastigheterna.

### ***Planenhetens kommentar***

Synpunkterna på gatukostnadsutredningen bemöts i gatukostnadsutredningens granskningsutlåtande.

## **23. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:32 genom juridiskt ombud**

*Påverkan på allmänna intressen: olycksrisk och trafiksäkerhet*

Förslaget till detaljplan innebär bland annat att en gångväg anläggs från Bågvägen till Velamsunds naturreservat. Som fastighetsägaren förstår saken kommer gångvägen att anläggas runt Velamsund 14:32 på dess södra, östra och norra sida, med infart precis intill fastighetens infart.

Fastighetsägaren anser att gångvägen är lagd alldeles för nära infarten till fastigheten, som enligt planförslaget kommer att kunna styckas av till två fastigheter. Infarten till de två fastigheterna kommer att anläggas från Bågvägen, precis intill infarten till den föreslagna gångvägen. Att placera gångvägen så nära intill in- och utfarten till Velamsund 14:32 är mycket olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Olämpligheten förstärks ytterligare av att det på andra sidan Bågvägen finns ännu en fastighetsinfart till Velamsund 14:36. Det faktum att infarten till gångvägen dessutom ligger i höjd med kurvan där fordon kommer att köra in och backa ut från fastigheterna innebär en direkt trafikfara. Fotografier från platsen bifogas.

Den förtätning av området som föreslås kommer att leda till ökad trafik i området. Bland annat kommer många barn att gå längs Bågvägen och Åbroddsvägen, när de rör sig exempelvis från förskolan till grönområden. Antalet barn i området kommer att öka kraftigt, vilket inte minst framgår av att den befintliga förskolan i området ska byggas ut samtidigt som man dessutom planerar för en ny förskola. Trafikförvaltningen har under plansamrådet framfört vikten av att gång- och cykelstråk mellan bebyggelse, hållplatser och vägar får en trygg och säker utformning samt med utgångspunkt i ett barnperspektiv. Detta måste naturligtvis välla även för gångvägen till naturreservatet. Att anlägga en gångväg i föreslagna placering innebär istället en olycksrisk som inte har beaktats i planarbetet.

Fastighetsägaren och dess juridiska ombud bedömer mot bakgrund av ovan att placeringen av gångvägen är sådan att detaljplanen härvid inte uppfyller kraven i 2 kap 5 1 och 2 kap 6 § 6 punkten PBL. Inte heller uppfylls kraven på trafiksäkerhet i 8 kap 9 § 3 och 6 punkterna i kombination med 8 kap 12 § PBL.

*Påverkan på allmänna intressen: alternativ placering av gångväg mellan Velamsund 14:28 och 14:29*

Idag finns en befintlig gångväg till naturområdet direkt från Vikingshillsvägen samt en gångväg från Åbroddsvägen. Som det får förstås är syftet med att anlägga den nya gångvägen utmed fastighetsgränsen att förbättra tillgängligheten och framkomligheten till naturreservatet. Fastighetsägaren anser dock att det bästa alternativet för att uppnå detta syfte vore att förlägga gångvägen i grönområdet mellan fastigheterna Velamsund 14:28 och 14:29. På så sätt skulle gångvägen inte hamna i närheten av vägkurva eller utfarter och det skulle även innebära en kortare väg för allmänheten att ta sig ut i naturreservatet. Detta alternativ verkar dock inte ha utretts närmare, vilket är en brist.

*Påverkan på allmänna intressen: alternativ placering av gångväg mellan Velamsund 14:32 och 14:40*

För det fall alternativet med gångväg mellan Velamsund 14:28 och 14:29 av någon anledning inte fungerar vore det i vart fall mycket lämpligare att anlägga gångvägen i mitten av grönområdet mellan Velamsund 14:32 och 14:40. Planenheten har som skäl för den valda placeringen anfört att marken lutar kraftigt varför den nya gångvägen behöver ansluta till Bågvägen så långt norrut som möjligt. De markentreprenörer som fastighetsägaren varit i kontakt med och som även besiktigt området i fråga har inte bedömt att det föreligger några hinder eller problem med en sådan lösning. Detta alternativ har dock inte heller utretts närmare i planprocessen.

*Påverkan på allmänna intressen: köp av mark för att utvidga fastighet*

Vidare har handläggare vid planenheten tidigare i processen erbjudit fastighetsägaren att förvärva en bit mark utanför fastigheten för att bredda avståndet mellan Velamsund 14:32 och den nya gångvägen, ett förslag som fastighetsägaren alltjämt är positiv till. Enligt det nu aktuella planförslaget finns inte denna möjlighet med. Samtidigt noteras att planförslaget beträffande flertalet andra fastigheter möjliggör överföring från naturmark till kvartersmark för att möjliggöra infart. Inte heller detta alternativ har utretts på erforderligt sätt, trots att det skulle möjliggöra såväl en säkrare väg till naturreservatet som lösa infartsfrågan vid en framtida avstyckning. Beträffande infartsfrågan anförde Nacka kommun endast att den får lösas genom att fastigheten Velamsund 14:32 samt den nya avstyckningen delar på en gemensam infart inom befintlig fastighetsgräns. Fastighetsägaren kan inte nöja sig med detta.

*Fastighetsägarens enskilda intressen*

Planförslaget, så som det nu är utformat, medför – förutom att det inte är trafiksäkert – även en kraftig olägenhet för fastighetsägaren i och med att gångvägen byggs så nära Velamsund 14:32. Gångvägen kommer att vara upplyst av gatlyktor som lyser in på fastigheten och den kommer att placeras en meter från fastighetsgränsen på tre av fyra sidor. Allmänheten kommer att i betydligt större omfattning än idag röra sig mycket nära Velamsund 14:32 vilket utgör en alltför stor negativ påverkan på fastighetsägarens enskilda intressen för att detaljplaneförslaget ska få genomföras.

Framförallt då det finns problemfria alternativa lösningar vad gäller placeringen av gångvägen anser inte fastighetsägaren att planförslaget tar sådan hänsyn till fastighetsägarens enskilda intresse som kan krävas i enlighet med 2 kap 1 § PBL. Inte heller har man tagit sådan skälig hänsyn till befintliga bebyggelse- äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan krävas enligt 4 kap 36 § PBL.

Mot bakgrund av ovan anser fastighetsägaren att planförslaget ska ändras på så sätt att gångvägen in till naturreservatet förläggs i grönområdet mellan Velamsund 14:28 och 14:29, alternativt att gångvägen i vart fall förläggs längre från fastighetsgränsen.

***Planenhetens kommentar***

*Påverkan på allmänna intressen: olycksrisk och trafiksäkerhet*

Synpunkterna föranleder inte några ändringar i planhandlingarna. Nacka kommun bedömer att gångvägens placering är trafiksäker och lämplig. Viktigt i sammanhanget är att Bågvägen även i framtiden kommer att vara en relativt smal gata, 4,5 meter, vilket medför att

hastigheterna kommer att vara låga. Vid de två infarter som nämns i yttrandet rör det sig om ett fåtal fordonsrörelser per dag till och från fastigheterna.

*Påverkan på allmänna intressen: alternativ placering av gångväg mellan Velamsund 14:28 och 14:29*

De befintliga gångvägar som nämns i yttrandet är upptrampade stigar, inte anlagda gångvägar. Att anlägga en gångväg mellan fastigheterna Velamsund 14:28 och 14:29 är ett olämpligt alternativ då höjdskillnaden här är 8,0 meter mellan Bågvägen och Velamsundsvägen genom oländig skogsterräng, vilket betyder att stora schaktarbeten skulle behövas. Dessutom innebär denna sträckning en lång omväg för boende i de västra delarna av planområdet som ska till Rudsjön och naturreservatet. Som jämförelse innebär den föreslagna passagen mellan Velamsund 14:32 och 14:40 en höjdskillnad på 4,5 meter i terräng som ändå kommer att behöva grävas upp när dike anläggs för avvattningen av Bågvägen. Dessutom ligger gångvägen i ett naturligt stråk i Bågvägens förlängning och ansluter till gatans lågpunkt, vilket innebär att de gående slipper onödiga uppförbackar på sin väg till naturreservatet. Att marken mellan Velamsund 14:32 och 14:40 är allmän plats i gällande detaljplan är bland annat kopplat till det faktum att detta stråk är den närmaste vägen till Rudsjön och Velamsunds gård för många invånare i området.

*Påverkan på allmänna intressen: alternativ placering av gångväg mellan Velamsund 14:32 och 14:40*

Det stämmer att en dragning av gångvägen längs med fastighetsgränsen för Velamsund 14:32 ger lägsta möjliga lutning, och att den alternativa sträckningen skulle innebära brantare lutningar och större ingrepp i terrängen. Dessutom krävs för Bågvägens avrinning ett dike som måste avrinna från gatans lågpunkt. Diket föreslås placeras parallellt med fastighetsgränsen för Velamsund 14:32 cirka 6 meter från fastighetsgränsen, se handlingarna tillhörande gatuprojekteringen. Placeringen av diket styrs även av befintlig elnätstation som ligger mitt emellan Velamsund 14:32 och 14:40. Diket får inte grävas så nära elnätstationen att stationen påverkas, vilket i sig innebär att diket behöver ligga relativt nära Velamsund 14:32. Gångvägen kommer att anläggas längs med diket för att minimera påverkan på naturmarken.

*Påverkan på allmänna intressen: köp av mark för att utvidga fastighet*

I ett första skede bedömde ansvarig planarkitekt vid Nacka kommun att det kunde vara möjligt att sälja en bit mark till fastighetsägaren för att skapa bättre infartsmöjligheter. Det var innan det stod klart för Nacka kommun att strandskydd har inträtt på det aktuella området, vilket gör det juridiskt mycket svårt att överföra allmän plats, som är allemansrättsligt tillgänglig, till privat kvartersmark. Strandskyddet innebär att det inte är möjligt att sälja mark till fastighetsägaren på det sätt som kommunen först övervägde. Det är dessutom så att det för Bågvägens avrinning krävs ett dike parallellt med fastighetsgränsen för Velamsund 14:32, ett dike som måste avrinna från gatans lågpunkt. Placeringen av diket styrs även av befintlig elnätstation som ligger mitt emellan Velamsund 14:32 och 14:40. Diket får inte grävas så nära elnätstationen att stationen påverkas, vilket i sig innebär att diket skjuts närmare Velamsund 14:32. Gångvägen kommer att anläggas längs med diket för att minimera påverkan på naturmarken. Nacka kommun har dessutom hittat en bra lösning för infarten till fastigheten och dess framtida avstyckning, vilket redovisas i illustrationsplanen. Lösningen ger möjlighet att få till en bra parkeringslösning med t.ex. garage eller carport för respektive fastighet, vilket redovisas i illustrationsplanen. Nacka kommun ser således inget behov av att tillföra mark till fastigheten.

### *Fastighetsägarens enskilda intressen*

Det planeras ej någon belysning vid gångvägen. Det som kommer att anläggas vid fastigheten är gångväg som beläggs med grus, stenmjöl eller liknande, samt ett dike för avledning av vägens dagvatten. Belysning planeras endast längs gatorna samt längs gång- och cykelvägen från Rudsjökroken till Vikingshillsvägen, vid den framtida lekplatsen i den västra delen av planområdet.

Velamsund 14:32 omges av allmän platsmark på alla sidor utom mot grannfastigheten Velamsund 14:31 i nordväst. Nacka kommun vill särskilt poängtera att allmänheten redan i befintlig detaljplan har fullt tillträde till marken runt Velamsund 14:32 på alla sidor utom mot grannfastigheten. Att anlägga en gångväg längs fastighetsgränsen gör det lättare för allmänheten att röra sig längs fastigheten, men allmänhetens rätt att röra sig och vistas här är obestridlig och den nya detaljplanen innebär inte några förändringar mot befintliga förhållanden i detta avseende. Marken är redan idag juridiskt allmän plats som ägs av Nacka kommun. Planförslaget innebär ingen förändring i detta avseende. Att marken mellan Velamsund 14:32 och 14:40 är allmän plats i gällande detaljplan är bland annat kopplat till det faktum att detta stråk är den närmaste vägen till Rudsjön och Velamsunds gård för många invånare i området. Fastighetsägare intill stråket har ingen rätt att hindra allmänhetens tillträde till allmän plats. Att allmänheten kommer att passera runt fastigheten är en tydlig intention både i den gällande planen och i den nya detaljplanen.

Om terrängen hade medgivit detta, och om befintlig elnätstation hade legat på annan plats, hade det varit möjligt att flytta gångvägen längre bort från Velamsund 14:32 på sydvästra sidan av fastigheten. Det finns dock tekniska skäl till att lägga gångvägen i det föreslagna läget nära fastigheten, vilket framgår av Planenhetens svar ovan.

## **24. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:35**

Fastighetsägaren hänvisar till två brev som fastighetsägaren lämnade till kommunen den 12 december 2012 och samrådsyttrandet daterat den 29 september 2014. Fastighetsägaren kvarstår vid dessa synpunkter. Som komplettering till de äldre synpunkterna har fastighetsägaren även lämnat följande synpunkter i granskningen.

### *Planförslagets felaktiga inriktning*

Bästa tiden i detta område har varit från ursprungsstyckningen i början av 1950-talet för nästan 70 år sedan till nutid. Nu anser jag att området förfulas och förfelas med den planerade förtätningen, som slår sönder ursprungsharmonin i området och försämrar närmiljön för människorna när det blir så tätt. Områdets nuvarande och forna skönhet och harmoni förstörs genom förtätningen. Området blir totalförändrat för all framtid. Det innebär dock inte att jag inte respekterar varje fastighetsägares rätt att dela sin tomt om han/hon så önskar.

### *Fastighetsägaren vill inte dela fastigheten*

Jag vill inte dela min tomt och anser dessutom att den inte går att dela. Med den styckning ni har föreslagit försvinner hela min trädgård med bärbuskar, fruktträd, rosor, clematis, värililjeäng och rara blommor i hundratal från 1950-talet. Hur ni har tänkt uppfarten till respektive hus förstår jag inte heller. Att dessutom betala dyrt för något som jag inte vill göra, stör mig mycket.

Jag kommer inte att dela min tomt. Att sitta i mitt lilla fritidshus med en stor villa tätt inpå mig utan min trädgård skulle inte göra mig gott. Att dessutom få uppfarten fylld av andras bilar är inte något jag önskar. Friheten, naturen, växtligheten och djurlivet på den stora tomten har varit oerhört viktig både för mina föräldrar och mig under ett hårt arbetsliv. Ni skriver att Nacka kommun inte tar hänsyn till fastighetsägarens synpunkter. Skönhetsvärden och mjuka värden som har personlig betydelse för hur man mår, bryr man sig inte om. Ni gömmer er bakom "kommunen", som om det skulle vara ett slags neutrum som beslutar utan personers ansvar, men så är ej fallet. De politiker och tjänstemän som har beslutat om och godkänt förtäningen är ansvariga för denna för all framtid. Politiker och tjänstemän inom kommunalt arbete skall tjäna invånarna.

#### *Förskola*

Avseende den nya planerade förskolan med 80 barn tar jag för givet att Ni ordnar vändplan för alla bilarna så att de som lämnar och hämtar med sina bilar inte behöver åka runt Bågvägen varje gång utan kan vända och åka ut den kortaste vägen ut till Vikingshillsvägen. Det räcker med alla bilar till och från nuvarande lekskola.

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

##### *Planförslagets felaktiga inriktning*

Planenheten svar är samma som i samrådsredogörelsen: Planenheten bedömer att det antal avstyckningar som föreslås i planförslaget är lämpligt och att den föreslagna exploateringsnivån är rimlig. Påverkan på landskapsbilden blir måttlig, bland annat eftersom området även fortsättningsvis kommer att omges av skogsridåer i de flesta väderstreck.

##### *Fastighetsägaren vill inte dela fastigheten*

Planenheten har skickat ritningar till fastighetsägaren som redovisar hur en avstyckning skulle kunna se ut. Infarten blir sannolikt en gemensam infart som delas mellan de båda fastigheterna med servitut eller gemensamhetsanläggning, eftersom terrängen är brant. Att dela infart på detta sätt är inget ovanligt och kommer att göras för flera av fastigheterna längs Bågvägen och Åbroddsvägen.

Fastighetsägaren menar att fastigheten är olämplig att dela på grund av att det är olämpligt att bebygga trädgården på fastighetens södra del. Detta är inte ett sådant skäl som Nacka kommun kan ta hänsyn till vid bedömningen av fastighetens byggbarhet. Trädgården är ju oerhört viktig för nuvarande fastighetsägare, men det är sannolikt att framtida fastighetsägare kommer att bedöma fastigheten som avstyckningsbar. Det går att placera huvudbyggnad och garage på platsen, och lutningarna är låga på fastighetens östra del. Den västra delen är mycket kuperad men denna del av fastigheten behöver inte bebyggas för att rymma en villa på platsen. Således kvarstår vår bedömning att fastigheten Velamsund 14:35 är avstyckningsbar. Se även följande stycke i planbeskrivningen:

"Planenheten har för varje fastighet i planområdet bedömt om fastigheten är avstyckningsbar eller ej. Denna bedömning görs oberoende av nuvarande fastighetsägares vilja att stycka av, med syfte att få en långsiktighet i bedömningen så att detaljplanen inte behöver ändras vid eventuella framtida ägarbyten. Det är sedan frivilligt för fastighetsägaren om de vill stycka av sin tomt eller inte. Däremot kommer gatukostnad att debiteras för avstyckningsrätten. Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter

att de allmänna anläggningarna har byggts ut och slutbesiktigats. För mer information se Nacka kommuns aktuella riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.”

#### *Förskola*

Området betecknat LOKALGATA vid korsningen Bågvägen-Åbroddsvägen är dimensionerat på ett sådant sätt att en vändmöjlighet för personbil kan anläggas. Detta möjliggör att besökare till förskola och återvinningsstation kan vända nära infarten till området. Detaljplanen är alltså flexibel och korsningen kan utformas med möjlighet till rundkörning för personbilar, alternativt som T-korsning, detta klargörs i kommande detaljprojektering av gatorna. Illustrationsplanen redovisar hur korsningen kan utformas med vändmöjlighet.

### **25. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:36**

#### *Ljudstörningar från elnätstationen*

Fastighetsägaren önskar att plank uppförs vid transformatorstationen som är belägen mellan Bågvägen 26 och Bågvägen 28, även om ljudet understiger 55 decibel. Ljudet är mycket besvärande: fläktljud och elknastrande och ljudet är starkast i riktning mot fastighetsägarens mark, det är inte alls lika mycket ljud i andra väderstreck. Det är särskilt besvärande nattetid.

#### *Bågvägens nya läge*

Fastighetsägaren önskar att ledningar för VA, el och bredband flyttas ifrån gamla, södra, infarten till den nya, östra, infarten där garaget är beläget. Fastighetsägaren önskar också att den nya gatulinjen flyttas någon meter österut i kurvan eftersom fastighetsägarens nybyggda hus är placerat 4 meter från fastighetsgränsen. Om den 4-5 meter breda zonen mellan huvudbyggnaden och gatan används för ledningar för VA, el och bredband kan det leda till problem, det kanske till och med kan leda till krav på att huset flyttas? Fastighetsägaren anser att eftersom Nacka kommun beviljat ett bygglov där huset får stå 5 meter från gatan istället för de 6 meter som anges i planen, så bör vi också ta konsekvensen av detta och se till att den framtida gatan inte hamnar så nära fastighetsägarens nybyggda hus att det blir störande.

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

##### *Ljudstörningar från elnätstationen*

Synpunkten har vidarebefordrats till Miljöenheten. Störningen från elnätstationen bedöms inte vara en planfråga.

##### *Bågvägens nya läge*

Det nybyggda bostadshuset kommer inte att behöva flyttas. Det som kommer närmast fastigheten Velamsund 14:36 är ett dike, och ledningarna för VA, el och bredband kommer att ligga på andra sidan gatan.

Att Nacka kommun har beviljat bygglov närmare än 6,0 meter från gatan innebär inte en utfästelse att flytta gatan längre från huset. Frågan kommer att studeras i kommande detaljprojektering. Gatuområdet är så pass brett att det kan vara möjligt att skjuta vägbanan lite i sidled. Det behöver dock säkerställas att det inte medför störningar för fastighetsägare på andra sidan gatan.



## **26. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:39**

I samband med att planförslaget redovisades i maj 2017 framgick det att ett antal fastighetsägare getts möjlighet att avstycka sina fastigheter till radhus. När jag i maj 2017 ställde frågan till planarkitekten om det fanns möjlighet för mig att göra motsvarande fick jag till svar att det är för sent nu och att förutsättningen för att få avstycka till radhustomter är att man har en fastighet som ligger i anslutning till skolan och gärna nära Vikingshillsvägen och inte mitt i området då det skulle generera mer trafik. Jag anser att principen en för alla, alla för en ska gälla. Antingen ges alla möjlighet att avstycka radhustomter där så är möjligt med hänsyn till topografin eller så ska ingen få tillåtelse. Vi fastighetsägare har under alla år matats med information från Nacka kommun att områdets karaktär ska bevaras med sina stora tomter. Sedan kom samrådsmötena 2014 då kommunen utan att fråga fastighetsägarna beslutat att frångå principen om stora tomter, plötsligt var det möjligt för de flesta att avstycka sina fastigheter. Nu avviker kommunen ytterligare från grundtanken genom att ge några få tillåtelse att avstycka radhustomter.

### ***Planenhetens kommentar***

Synpunkterna noteras och föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Planenheten bedömer att den föreslagna exploateringsnivån är rimlig.

## **27. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:45**

Den nya förskolan som planeras kommer att förstöra hela vårt område och kommer att orsaka bilkaos med mera. Förskolan passar ej in i områdets karaktär, det räcker med att den befintliga förskolan får bli större. Lämpligare plats för förskolan är Vikingshillsvägen 25 som kommunen redan äger och som ligger vid huvudvägen.

Vi anser även att dom planerade radhusen på Åbroddsvägen 2 ej bör vara där, passar absolut inte in i området, och återvinningsanläggningen räcker det mer än väl med den som finns korsningen Värmdövägen/Kummelnäsvägen. Alla inom området är bilburna. Hoppas att ni ser till oss boende och värnar om Kummelnäs och Vikingshill och inte förstör området.

### ***Planenhetens kommentar***

Synpunkterna noteras och föranleder inga ändringar i planhandlingarna.

Den föreslagna alternativa platsen för förskola, Vikingshillsvägen 25A-25B, är planlagd för bostadsändamål, och gällande detaljplan har genomförandetid till år 2021. Ytan är planlagd för bostäder och sannolikt kommer Nacka kommun att sälja marken för bostadsbyggande när ytan inte längre behövs som etableringsområde. En eventuell planändring för förskola här kan ske först efter år 2021 och innebär i så fall en ytterligare, kompletterande förskoletomt snarare än en ersättning av förskolan vid Bågvägen. Det finns ett stort antal frågetecken kring att placera en förskola här, bland annat trafikbulerstörningar på förskolegården samt frågan om hur leveransfordon skulle kunna angöra byggnaden och sedan komma tillbaka ut till Vikingshillsvägen. En vändplan för större fordon innebär väldigt stora ytkrav. Dessutom kommer Vikingshillsvägen att ligga 5-10 meter längre västerut än idag, vilket innebär att ytorna för eventuell förskola minskar jämfört med hur platsen ser ut idag samt att trafikbullret kommer närmare den eventuella förskoletomten.

## **28. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:50**

Fastighetsägarna har noterat att kommunen, liksom fastighetsägarna för Velamsund 14:2 och Velamsund 14:9, har fått möjlighet att bygga radhus respektive parhus på sina fastigheter. Eftersom de ligger i samma detaljplaneområde som vår fastighet vill vi också ha möjligheten att antingen bygga fyra radhus alternativt två parhus på den fastighet som vi har. Detta för att bidra till att även Bågvägen, liksom Åbroddsvägen, ska ha fler boendeformer samt bidra till kommunens mål om att fler bostäder ska byggas.

Fastighetsägarna anser också att vår tomt lämpar sig bra för att kunna bygga dessa typer av bostäder och har tagit fram två förslag på hur tomten skulle kunna styckas. Fastighetsägarna har bifogat två skisser. Om hinder skulle finnas för att få igenom dessa förslag önskar vi möjligheten att i alla fall bygga ett parhus.

### ***Planenhetens kommentar***

Önskemålen om en tätare exploatering från fastighetsägarna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Planenheten bedömer att det antal avstyckningar som föreslås i planförslaget är lämpligt och att den föreslagna exploateringsnivån är rimlig. Detaljplanen tillåter att friliggande tvåbostadshus uppförs på samtliga fastigheter.

## **29. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:51**

### ***Budgeten för gatukostnader***

Fastighetsägaren tycker inte att det är rimligt att budgeten för gatukostnader i planområdet har ökat så kraftigt mellan samråd och granskning. Kommunen bör göra en ny utredning gällande detta. Fastighetsägaren godkänner inte förslaget.

### ***Önskemål om parhus***

Fastighetsägaren önskar bygg rätt för parhus på fastigheten.

### ***Synpunkter på radhus***

Radhus främjar inte området på någon punkt. Det passar inte in i områdets karaktär. Det är ett sommartomtsområde med naturmark som bör behålla sin charm med mindre hus.

### ***Förskola***

Förskolan som skall byggas på Bågvägen kommer att sänka fastigheternas värde med all trafik som kommer att dras in i området. Min tomt är den som påverkas mest negativt av förskolan. Trafiken kommer att öka med cirka 200 bilar om dagen bara till förskolan, och sedan med ytterligare 75 fastigheter kommer det att bli ett antal hundra bilar till. Dessutom ett flerbostadshus och en återvinningsstation, som drar ännu mer trafik. Vid höst/vårstädning, luciafirande, julfirande med mera på förskolan kommer det att bli totalt stopp på gatorna. Längre ner på Bågvägen finns redan en förskola och de har i nuläget cirka 40 barn och skall bygga ut sin verksamhet med 40 barn. Det finns alltså redan en förskola på samma väg, det räcker. Reda nu är det störande för boende nära förskolan då föräldrar ställer sina bilar på de närmaste tomterna.

Lägg förskolan närmare Orminge centrum, till exempel vid prästgården. Längs Vikingshillsvägen finns det flera grönområden som till exempel etableringsområdet som Nacka kommun äger på Vikingshillsvägen 25A-25B. Det skulle väl passa utmärkt! Då styr

man inte in all trafik i området, och ni kan göra parkering längs hela Vikingshillsvägen, så att alla bilar får plats.

#### *Besöksparkeringar vid naturreservatet, fotbollsplan och lekplats*

Fastighetsägaren ser inget behov av besöksparkeringar vid naturreservatet eller fotbollsplan eller lekplats. Om Nacka kommun verkligen anser att det behövs får kommunen ta hela kostnaden. Fastighetsägarna ska inte behöva betala för något de inte begär eller vill ha. De som har barn eller barnbarn har redan gungor och hoppborgar med mera på sina egna tomter.

#### *Minskad fastighetsstorlek*

Kommunen har värnat om områdets natur i alla år och slagit ner förfrågningar för att dela tomter. Kommunens svar har varit att områdets karaktär och naturen ska bevaras. Fastigheterna skulle ligga på minst 2000 kvm. Nu måste alla som har mer än 2000 kvm stycka. Snabb vändning, är det pengarna som drar?

#### *Frivilliga avstyckningar*

Låt fastighetsägarna välja själva. De flesta vill nog stycka, men de som inte har möjlighet att betala bör slippa betala tills de självmant flyttar.

#### *Dagvattenmagasin*

Enligt planförslaget ska alla ha en stenkista för att dränera bort regnvatten. De senaste åren har det varit snustorr och grundvattnet har sjunkit, grodorna är borta, och bäcken längs Vikingshillsvägen som runnit i alla år är snustorr. Några fastighetsägare har brunnar som har sinat. Man bör kanske ha någon form av insamling av vatten för bevattning av sin mark.

#### *Allmänna synpunkter*

”Enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Värdeinsknning på fastigheten bör beaktas, se bland annat regeringens beslut M1999/181/Hs/P. Planbeslutet upphävdes då planens fördelar för allmänheten inte ansågs överväga de olägenheter den kunde medföra för enskilda med anledning av värdeinsknningen på omkringliggande fastigheter. En avvägning ska göras mellan de enskilda och allmänna intressena. Planläggning ska även främja en ändamålsenlig struktur med beaktande av natur- och kulturvärdena på platsen.”

Hela området har en lugn, naturlig sommartomtskaraktär med några större fastigheter. Och såvitt jag vet har det aldrig kommit en förfrågan om vad vi fastighetsägare vill, det har bara kommit förslag som Nacka kommun själva sytt ihop efter någons tafatta fantasi och enligt en massa onödiga paragrafer. Låt oss gemensamt göra en bra detaljplan. Demokrati bör vara en bra start. Det kommer bara att dra ut på tiden om vi inte samarbetar. Låt oss få det här överstökat så kan ni påbörja vatten och avlopp i området.

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

##### *Budgeten för gatukostnader*

Synpunkterna avseende budgeten för gatukostnader i planområdet bemöts i gatukostnadsutredningens granskningsutlåtande.

#### *Önskemål om parhus*

Fastigheten kommer att ha samma byggrätt som grannfastigheterna, det vill säga att fastigheten går att dela i två och att ett tvåbostadshus går att bygga på varje fastighet. Parhus är alltså möjligt att bygga på fastigheten. Däremot bedömer Planenheten inte att det finns skäl att tillåta avstyckning av varje enskild parhusbostad, utan ett tvåbostadshus får uppföras på varje fastighet.

#### *Synpunkter på radhus*

Synpunkterna noteras och föranleder inga ändringar i planhandlingarna.

#### *Förskola*

Synpunkterna noteras och föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Planenheten anser att förskolorna är lämpligt placerade. Den föreslagna alternativa platsen för förskola, Vikingshillsvägen 25A-25B, är planlagd för bostadsändamål, och gällande detaljplan har genomförandetid till år 2021. Ytan är planlagd för bostäder och sannolikt kommer Nacka kommun att sälja marken för bostadsbyggande när ytan inte längre behövs som etableringsområde. En eventuell planändring för förskola här kan ske först efter år 2021 och innebär i så fall en ytterligare, kompletterande förskoletomt snarare än en ersättning av förskolan vid Bågvägen. Det finns ett stort antal frågetecken kring att placera en förskola här, bland annat trafikbullerstörningar på förskolegården samt frågan om hur leveransfordon skulle kunna angöra byggnaden och sedan komma tillbaka ut till Vikingshillsvägen. En vändplan för större fordon innebär väldigt stora ytkrav. Dessutom kommer Vikingshillsvägen att ligga 5-10 meter längre västerut än idag, vilket innebär att ytorna för eventuell förskola minskar jämfört med hur platsen ser ut idag samt att trafikbullret kommer närmare den eventuella förskoletomten.

#### *Besöksparkeringar vid naturreservatet, fotbollsplan och lekplats*

Synpunkterna noteras och föranleder ingen ändring i planhandlingarna. Synpunkterna på gatukostnadsutredningen bemöts i gatukostnadsutredningens granskningsutlåtande.

#### *Minskad fastighetsstorlek*

I gällande plan är minsta fastighetsstorlek 2000 kvm vilket är bakgrunden till att Nacka kommun sagt nej till tidigare önskemål om att stycka fastigheter.

Planeringsförutsättningarna för området har förändrats jämfört med sent 1990-tal när planarbetet startade. Bland annat är det idag fler fastighetsägare som är intresserade av att stycka av sin fastighet. Det finns ett stort intresse från många fastighetsägare i planområdet att göra avstyckningar. Planenheten bedömer att det antal avstyckningar som föreslås i planförslaget är lämpligt och att den föreslagna exploateringsnivån är rimlig.

Det ökade antalet avstyckningar på privata fastigheter ger inte ökade intäkter till kommunen. Däremot ger det ökade antalet avstyckningar fler fastighetsägare möjlighet att finansiera gatukostnader, VA-anslutningsavgift, bygglovsavgift och liknande kostnader genom att sälja den avstyckade fastigheten. De fem radhusen som ska byggas på kommunal mark ger däremot intäkter till kommunen, vilket bidrar till att sänka gatukostnaderna för de privata fastighetsägarna i området.

### *Frivilliga avstyckningar*

Planenheten har för varje fastighet i planområdet bedömt om fastigheten är avstyckningsbar eller ej. Denna bedömning görs oberoende av nuvarande fastighetsägares vilja att stycka av, med syfte att få en långsiktighet i bedömningen så att detaljplanen inte behöver ändras vid eventuella framtida ägarbyten. Det är sedan frivilligt för fastighetsägaren om de vill stycka av sin tomt eller inte. Däremot kommer gatukostnad att debiteras för avstyckningsrätten. Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att de allmänna anläggningarna har byggts ut och slutbesiktigats. För mer information se Nacka kommuns aktuella riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

### *Dagvattenmagasin*

Synpunkterna noteras och föranleder inga ändringar i planhandlingarna.

### *Allmänna synpunkter*

Synpunkterna noteras och föranleder inga ändringar i planhandlingarna. I de kvartersdialoger som genomfördes från och med år 2012 tillfrågades samtliga fastighetsägare om vad de önskade göra med sina respektive fastigheter. I samrådet gavs ett nytt tillfälle för samtliga fastighetsägare att uttrycka önskemål om exploateringsnivån på sina respektive fastigheter.

Syftet med samrådet är att i enlighet med plan- och bygglagen få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Det är dock kommunen och de folkvalda politikerna som avgör hur detaljplanen ska utformas. För Bågvägen och Åbroddsvägen har Nacka kommun identifierat att det finns behov av bland annat förskola och återvinningsstation trots att många av fastighetsägarna i planområdet motsätter sig detta. Detta både med anledning av att området får en allt större permanent befolkning, och med anledning av att norra Boo har ett generellt behov av förskoleplatser samt återvinningsstation.

### **30. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:54**

Fastighetsägaren önskar byggrätt för radhus eller parhus på fastigheten 14:54. Om detta beviljas är tanken att sälja samtidigt med grannfastigheten 14:55 vilket möjliggör en samlad exploatering där mark kan regleras mellan fastigheterna.

### ***Planenhetens kommentar***

Önskemålen om en tätare exploatering från fastighetsägarna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Planenheten bedömer att det antal avstyckningar som föreslås i planförslaget är lämpligt och att den föreslagna exploateringsnivån är rimlig. Detaljplanen tillåter att friliggande tvåbostadshus uppförs på samtliga fastigheter.

### **31. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:55**

Fastighetsägarna önskar byggrätt för radhus eller parhus på fastigheten 14:55. Om detta beviljas är tanken att sälja samtidigt med grannfastigheten 14:54 vilket möjliggör en samlad exploatering där mark kan regleras mellan fastigheterna.

### *Planenhetens kommentar*

Önskemålen om en tätare exploatering från fastighetsägarna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Planenheten bedömer att det antal avstyckningar som föreslås i planförslaget är lämpligt och att den föreslagna exploateringsnivån är rimlig. Detaljplanen tillåter att friliggande tvåbostadshus uppförs på samtliga fastigheter.

### **32. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:58**

Fastighetsägarna önskar uppföra ett parhus på den nedre delen av fastigheten med möjlighet att bilda en fastighet för varje bostad i parhuset, det vill säga med fastighetsgräns genom parhuset. Fastighetsägarna bifogar en skiss som redovisar läge för hus och parkeringar. Fastighetsägaren önskar också få ökad byggrätt så att parhuset kan uppföras med byggnadsarea 190 kvm för ett tvåplanshus, alltså 95 kvm byggnadsarea för varje bostad i parhuset.

### *Planenhetens kommentar*

Illustrationsplanen har uppdaterats med ett friliggande hus samt infart med placering ungefär enligt fastighetsägarnas skiss. Två bostadslägenheter kommer att få uppföras i huset precis som i alla andra friliggande hus inom detaljplanen. Däremot bedömer Planenheten inte att det finns skäl att tillåta avstyckning av varje enskild parhusbostad, utan ett tvåbostadshus får uppföras på varje fastighet. Planenheten bedömer heller inte att det finns skäl för att bevilja en större byggrätt på fastigheten än på de omgivande fastigheterna. Detaljplanen kommer att tillåta byggnadsarea 150 kvm för ett tvåplanshus, alltså 75 kvm byggnadsarea för varje bostad i parhuset. Byggnadsarea avser byggnadens fotavtryck på marken.

### **33. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:63**

Fastighetsägarna önskar uppföra ett parhus på den nedre delen av fastigheten med möjlighet att bilda en fastighet för varje bostad i parhuset, det vill säga med fastighetsgräns genom parhuset. Fastighetsägarna bifogar en skiss.

Fastighetsägarna har också fört en dialog med Planenheten om naturvärdesavgränsningen på fastigheten.

### *Planenhetens kommentar*

Illustrationsplanen har uppdaterats med ett friliggande hus med placering och storlek enligt fastighetsägarnas skiss. Två bostadslägenheter kommer att få uppföras i huset precis som i alla andra friliggande hus inom detaljplanen. Däremot bedömer Planenheten inte att det finns skäl att tillåta avstyckning av varje enskild parhusbostad, utan ett tvåbostadshus får uppföras på varje fastighet.

Naturvärdesavgränsningen har justerats på fastigheten Velamsund 14:63 efter platsbesök och dialog med fastighetsägare. Ett annat träd med likvärdiga naturvärden skyddas jämfört med tidigare planförslag. Illustrationsplanen och plankartan har därför justerats.

### **34. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:65**

Fastighetsägarna skickar ett förslag till hur fastigheten kan delas vid avstyckning. Förslaget innebär att befintlig huvudbyggnad rivs.

Fastighetsägarna undrar också om Nacka kommun är intresserade av att köpa fastigheten eftersom Nacka kommun kommer att sälja mark för radhus intill fastigheten.

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

Illustrationsplanen har uppdaterats enligt fastighetsägarnas förslag. Det går dock att dela fastigheten utan att huvudbyggnaden rivs, om så önskas. Fastighetsgränsernas läge bestäms i framtida lantmäteriförrättning i samråd med fastighetsägarna.

Nacka kommun kommer inte att köpa den aktuella fastigheten. Fastigheten kommer att kunna delas, med byggrätt för ett friliggande bostadshus på varje fastighet, på samma sätt som på grannfastigheterna.

### **35. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:73**

Fastighetsägaren påpekar i sitt yttrande att samtliga synpunkter kvarstår sedan samrådet.

Fastighetsägaren anser att placeringen av den föreslagna nya förskoletomten är illa vald, med hänsyn till närheten till Vikingshillsvägen som är kraftigt trafikerad samt med anledning av att tomten ligger mot lokalgator åt två håll. Fastighetsägaren menar att risken för trafikolyckor är stor och föreslås att förskolan istället placeras i området mellan fastigheterna 14:46 och 14:56 eller på den plats där radhusen föreslås utmed Åbroddsvägen.

Fastighetsägaren anser inte att de planerade radhusen i området passar in i övrig bebyggelse. Fastighetsägaren förstår det ekonomiska intresset men tycker att kommunen borde ta hänsyn till området i sin helhet.

Fastighetsägaren anser att föreslagen återvinningsstation inte behövs då det finns en återvinningsstation i korsningen Kummelnäsvägen/Värmdövägen. Dessutom medför återvinningsstationer alltid oönskad biltrafik, buller och nedskräpning vilket inte är önskvärt i ett naturområde och så nära fastigheterna.

Fastighetsägaren anser inte att den egna fastigheten, samt Velamsund 14:72, 14:71, 14:70 och 14:3, är styckningsbara med hänsyn till att så stora ytor är utmärkta med så kallad prickmark (mark som ej får bebyggas) med anledning av höga naturvärden.

Gällande parkering i anslutning till naturreservatet så anser fastighetsägaren att dessa föreslagna platser medför ytterligare trafik på deras väg och anser att det är olämpligt med hänsyn till risk för trafikolyckor. Då det finns en stor parkeringsplats i anslutning till Velamsunds gård borde dessa vara fullt tillräckliga för besökare till naturreservatet.

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

Planenheten anser att förskolorna är lämpligt placerade. Gatorna kommer att förbättras i och med att de byggs ut till kommunal standard, vilket kommer att underlätta framkomligheten på gatunätet och göra det enklare att möta både gående och fordon. Den trafikutredning som tagits fram (Ramböll, 2016-06-30) visar att cirka 2 fordon per minut

kommer att passera den mest trafikerade sträckan under maxtimmen, vilket är relativt låga trafikmängder.

Planenheten bedömer att de föreslagna radhusen kommer att fungera väl på platsen.

Den föreslagna återvinningsstationen kvarstår. Planenheten har prövat alternativa placeringar, men lämplig alternativ lokalisering av återvinningsstation i norra Boo saknas. Trafiklösningen vid återvinningsstationen har justerats.

Planenheten bedömer att avstyckningar är lämpliga och praktiskt genomförbara både på Velamsund 14:73 och på de övriga fastigheter som nämns i yttrandet. Hur byggnader kan placeras med hänsyn till naturvärdena framgår av illustrationsplanen.

Troligen kommer inga besöksplatser att anläggas vid vändplanen, främst eftersom detta kräver dispens från naturreservatets föreskrifter, vilket sannolikt inte kommer att beviljas.

### **36. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:74**

Fastighetsägarna önskar stycka av två fastigheter mot gatan och behålla den inre delen mot skogen som tredje fastighet. Fastighetsägarna bifogar ett bebyggelseförslag.

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

Önskemålen om en tätare exploatering från fastighetsägarna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Planenheten bedömer att det antal avstyckningar som föreslås i planförslaget är lämpligt och att den föreslagna exploateringsnivån är rimlig.

### **37. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:76**

#### ***Besöksparkering vid naturreservatet***

Angående förslag till planerad parkeringsplats på vändplan Åbroddsvägen vill vi framföra följande: Då det kommer bli många barn i framtiden i vårt område, och det kommer inte att finnas gång eller cykelbana, är det inte optimalt att göra parkeringsplats vid vändplanen. I dagsläget kommer hundägare, joggare som kör allt för fort på vägen. Att anlägga en parkering och leda in trafiken i området är inte en bra lösning. Varför inte göra en parkering vid transformatorstationen vid infarten längs Bågvägen så slipper vi leda in trafiken på Åbroddsvägen. Det finns gott om parkeringsplatser vid Velamsund.

#### ***Önskemål om ytterligare avstyckning***

Fastighetsägarna önskar dela fastigheten i tre lika stora delar. Fastighetsägarna bifogar ett bebyggelseförslag.

#### ***Övrigt***

Förskolan kommer att bidra till att det blir många bilar som ska lämna och hämta sina barn. Radhusen kommer att förstöra områdets karaktär, som ni sa skulle bevaras.

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

#### ***Besöksparkering vid naturreservatet***

Synpunkterna noteras. Troligen kommer inga besöksplatser att anläggas vid vändplanen, främst eftersom detta kräver dispens från naturreservatets föreskrifter, vilket sannolikt inte kommer att beviljas.



#### *Önskemål om ytterligare avstyckning*

Önskemålen om en tätare exploatering från fastighetsägarna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Planenheten bedömer att det antal avstyckningar som föreslås i planförslaget är lämpligt och att den föreslagna exploateringsnivån är rimlig.

#### *Övrigt*

Synpunkterna noteras och föranleder inga ändringar i planhandlingarna.

### **38. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:82**

#### *Lekplats*

Fastighetsägarna är emot förslaget att förlägga en lekplats vid Rudsjökroken då de anser att placeringen av denna inte är optimal och att den kommer att bli den enda kommunala lekplatsen i Vikingshill/Kummelnäs. Lekplatsen gynnar inte hela planområdet. Fastighetsägarna anser att kostnaden för lekplatsen inte ska belasta de boende i området.

#### *Förskola*

Fastighetsägarna är emot placeringen av den föreslagna förskolan vid Bågvägen/Åbroddsvägens korsning med hänsyn till hög trafikbelastning. De tror att trafiken skulle blockera utfarten från Åbroddsvägen som är en återvändsgata. När det är evenemang på förskola till exempel högtidsfirande, föräldramöte etc. finns risk för att vägen korkas igen så att inte ens utryckningsfordon kan ta sig fram. De tror även att inlastningsfordon kommer att backa in på skolområdet (även om det inte är tänkt så) och skapa risk för olyckor. De tror att det kommer att bli ökat buller och störa de som är hemma dagtid i området. De tror även att föreslagen utbyggnadsmöjlighet för befintlig förskola kommer att orsaka markant ökad trafik och trafikchaos som följd.

#### *Återvinningsstation*

Fastighetsägarna är emot föreslagen återvinningsstation med anledning av ökad trafik som orsakar trafikstockningar vid en känslig utfart och risk för olyckor och att utryckningsfordon inte kommer fram. De hänvisar även till ökat buller vid oregelbundna tider och risk för nedskräpning i det djurrika planområdet. Fastighetsägarna ser också en risk för miljöpåverkan för nyckelbiotoper i området, då nedskräpning vid återvinningsstationer är vanligt, se exempelvis återvinningsstationen vid Sågsjön.

#### *Parkering till naturreservatet*

Fastighetsägarna är emot föreslagna parkeringsplatser vid vändplanen på Åbroddsvägen då de inte ser syftet med dessa och vilka de skulle gynna. Det är bättre att planera för bättre cykelvägar vilket gynnar folkhälsan. De som vill besöka naturreservatet kan parkera i Velamsund. Skulle 4 parkeringsplatser ändå anläggas skall dessa belastas med gatukostnad för minst fyra tomter. Vi anser att parkeringsplatserna bara gynnar boende utanför planområdet och därför ska kommunen stå för hela kostnaden.

#### *Fördelning av byggrätter*

Fastighetsägarna är emot att det planeras radhus inom planområdet och att enstaka fastigheter får utökad byggrätt på mindre tomter än övriga fastighetsägare i planområdet, till exempel 14:2, 14:9 och fem radhus som kommunen planerar. Radhus och små tomter kommer att förändra områdets natursköna och lantliga karaktär som Nacka borde värna om. Den utökade trafiken kan ha en negativ påverkan på nyckelbiotoper i området. Den utökade trafiken kan även påverka trivseln negativt hos boende i området, t.ex. ökat buller.

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

##### *Lekplats*

Planenheten bedömer att lekplatsens utformning är lämplig, bland annat med tanke på det stora antalet tillkommande boende som blir följden av detaljplanens genomförande. Synpunkter angående andelstal och kostnadsfördelning besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

##### *Förskola*

En trafikutredning har tagits fram (Ramböll, 2016-06-30) som visar att cirka 2 fordon per minut kommer att passera den mest trafikerade sträckan intill förskolan under maxtimmen, vilket är relativt låga trafikmängder.

##### *Återvinningsstation*

Den föreslagna återvinningsstationen kvarstår. Planenheten har prövat alternativa placeringar, men lämplig alternativ lokalisering av återvinningsstation i norra Boo saknas. Trafiklösningen vid återvinningsstationen har justerats.

##### *Parkering till naturreservatet*

Synpunkterna noteras. Troligen kommer inga besöksplatser att anläggas vid vändplanen, främst eftersom detta kräver dispens från naturreservatets föreskrifter, vilket sannolikt inte kommer att beviljas. Synpunkter angående andelstal och kostnadsfördelning besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

#### *Fördelning av byggrätter*

Synpunkterna noteras och föranleder ingen ändring i planhandlingarna. Planenheten bedömer att det antal avstyckningar som föreslås i planförslaget är lämpligt och att den föreslagna exploateringsnivån är rimlig.

### **39. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:86**

Fastigheterna Velamsund 14:85, 14:86, 14:87 och 14:88 kommer sälja sina respektive tomter tillsammans och ansöker om att få bygga radhus/parhus på dessa tomter.

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

Önskemålen om en tätare exploatering från fastighetsägarna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Planenheten bedömer att det antal avstyckningar som föreslås i planförslaget är lämpligt och att den föreslagna exploateringsnivån är rimlig.

#### **40. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:89**

##### *Allmänt*

Vår fastighet har ägts i familjen sedan 4 november 1955 - då var det obruten skogsmark. Planen ändrar helt karaktären på området; den skiljer sig från tidigare planförslag och den diskriminerar oss som varit länge i området, lagt ner massor av arbete och byggt upp en fritidsfastighet och nu kanske inte har råd att betala de mycket stora kostnader som kommer. Som pensionärer har vi begränsade möjligheter till att såväl få lån som att kunna betala av dem. Vi lämnade 14 oktober 2014 synpunkter på samrådshandlingen. Även då motsatte vi oss förslaget att förtäta området, med hänvisning till tidigare utfästelser från kommunen.

Vi vill att områdets karaktär ska bevaras och motsätter oss tomtstyckning. Det är fel att ge enstaka tomtägare rätt att bygga radhus. Det kommer ge dem en stor ekonomisk vinst, som i så fall borde vara en möjlighet för alla (alla som vill tjäna pengar).

Röret som markerar tomtgränsen i sydvästra hörnet (mot vägen och 14:88) är lös och flyttad. Den blev påkörd av tunga fordon som använde infarten en vinter i samband med byggen på närliggande tomter.

##### *Besöksparkeringsplatser vid naturreservatet*

Det finns mycket gott om parkeringsplatser vid Velamsund. De tre parkeringsplatserna vid vändplan kommer skapa mycket onödig biltrafik. Avståndet är 1,1 km från infarten vid Vikingshillsvägen och med bara tre platser kommer många bilar på helger köra helt i onödan för att upptäcka att platserna redan är upptagna. Det kommer antagligen även resultera i att bilar felparkerar (vem vill åka hela vägen tillbaks och vidare till Velamsund när det kanske går att chansa på att stanna? - alternativt parkera vid de breda mötesplatser som planeras, till exempel den mitt emot vår tomt). De tre parkeringsplatserna är (statistiskt sett) alldeles för få för att åka så långt, och de kommer snabbt bli upptagna under helger när många vill ut i naturreservatet. Skrota planen.

##### *Tydligt skydd för ekar*

Vi uppskattar och värnar om naturen och den fina karaktär som området har idag. Vid vår infart till tomten (14:89) finns två stora ekar. Den första (vänstra), som står inne på vår tomt har omkretsen 180 cm i huvudhöjd och den högra, som står på allmän mark (vi har vår vita brevlåda på den eken) har omkretsen 240 cm. Den senare är inte utmärkt som skyddad på illustrationsplanerna. Den eken måste skyddas och de här ekarna är till och med avbildade på det fotografi som används av kommunen som illustration av området.

##### *Synpunkt på avstyckning*

Ifall vår granne på 14:88 väljer att stycka av sin tomt vill vi att säckgatan upp till övre fastigheten inte inkräktar på vår tomt (givetvis annorlunda ifall vi båda styckar av).

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

##### *Allmänt*

Synpunkterna noteras och föranleder ingen ändring i planhandlingarna. Planenheten bedömer att det antal avstyckningar som föreslås i planförslaget är lämpligt och att den föreslagna exploateringsnivån är rimlig. Synpunkterna på gatukostnadsutredningen bemöts i gatukostnadsutredningens granskningsutlåtande.

#### *Besöksparkeringsplatser vid naturreservatet*

Synpunkterna noteras. Troligen kommer inga besöksplatser att anläggas vid vändplanen, främst eftersom detta kräver dispens från naturreservatets föreskrifter, vilket sannolikt inte kommer att beviljas.

#### *Tydligt skydd för ekar*

Träd på kommunal mark skyddas ej i detaljplanen.

#### *Synpunkt på avstyckning*

Det går utmärkt att göra så som ni föreslår, det vill säga att er grannes infart inte går över er fastighet. Frågan regleras inte i detaljplanen utan hanteras i framtida lantmäteriförrättning. Den gemensamma infarten som visas i illustrationsplanen är enbart en skiss från Planenhetens sida och har ingen rättsverkan.

### **Justeringar efter granskning**

Synpunkterna under granskningen, samt andra förutsättningar som tillkommit, har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Bestämmelsen p1 har justerats. Den nya bestämmelsen är följande: ”Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare än 4,5 meter från befintlig fastighetsgräns. Nya tillbyggnader till samtliga huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns.” Syftet med justeringen av bestämmelsen är att tydliggöra att de cirka tio befintliga huvudbyggnaderna som är placerade inom 4,5 meter från befintliga fastighetsgränser får finnas kvar på befintlig plats, men att nya tillbyggnader ska följa placeringsreglerna i den nya detaljplanen och placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- Bestämmelsen om marklov för trädgård och bestämmelsen om skydd av värdefulla träd har justerats i antagandehandlingarna, så att det tydligt framgår att jordkompaktering och skador på rotsystem ska undvikas.
- Planbeskrivningen har reviderats avseende vatten- och avloppsfrågor.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om brandvattenförsörjning.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende återvinningsstationen.
- Planbeskrivningen har justerats med ny information avseende upphävandet av förordnande enligt 113 § byggnadslagen.
- Illustrationsplanen har justerats för att illustrera vändmöjlighet i korsningen Bågvägen-Åbroddsvägen intill den nya förskolan och återvinningsstationen.
- Naturvärdesavgränsningen har tagits bort på fastigheterna Velamsund 14:3 och 14:4 efter platsbesök och dialog med fastighetsägare. Illustrationsplanen och plankartan har därför justerats.
- Markintranget på fastigheten Velamsund 14:22 har justerats så att det börjar först norr om fastighetsägarnas garageinfart.

- För fastigheterna Velamsund 14:26 och 14:27 har bestämmelsen e1 justerats till e3 inom naturvärdesområdet. Detta innebär inte någon förändring av avstyckningsmöjligheterna för fastighetsägarna.
- Illustrationsplanen har justerats avseende Velamsund 14:39 efter synpunkter från fastighetsägare.
- Naturvärdesavgränsningen har justerats på fastigheten Velamsund 14:48, vilket innebär att det inte längre finns risk att den befintliga huvudbyggnaden behöver flyttas eller rivas. Illustrationsplanen, plankartan och fastighetskonsekvensbeskrivningen har därför justerats.
- Det har tydliggjorts i planhandlingarna att befintlig infart behöver flyttas för fastigheten Velamsund 14:51. Nacka kommun står för kostnaden för återställning av marken vid befintlig infart samt kostnaden för anläggande av ny infart.
- Naturvärdesavgränsningen har justerats på fastigheten Velamsund 14:63 efter platsbesök och dialog med fastighetsägare. Ett annat träd med likvärdiga naturvärden skyddas jämfört med tidigare planförslag. Illustrationsplanen och plankartan har därför justerats.
- På fastigheten Velamsund 14:68 har en ny lösning hittats för den tänkta avstyckningen hittats i dialog med fastighetsägarna, vilket innebär att det inte längre finns risk att den befintliga huvudbyggnaden behöver flyttas eller rivas. Illustrationsplanen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har därför justerats.
- Ett område sydväst om Åbroddsvägen bedöms olämpligt för bebyggelse med hänsyn till översvämningensrisk, med hänsyn till att vattenområden riskerar att bli instängda om marken fylls ut, samt med hänsyn till de naturvärden som finns i kärrbiotoper. Avgränsningen av området har justerats på fastigheterna Velamsund 14:70 och 14:71. Illustrationsplanen och plankartan har därför justerats.
- Illustrationsplanen har justerats avseende Velamsund 14:76 efter synpunkter från fastighetsägare.
- Information har lagts till i planbeskrivningen om att fastighetsägarna till Kummelnäs 1:290 har en befintlig nyttjanderätt som avser infiltrationsanläggning på parkmark.
- Utöver ovanstående förändringar har mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Torkel Lindgren  
Planarkitekt