

## **KOMPLETTERING AV SAMRÅDSREDOGÖRELSE OCH UTLÅTANDE**

### **Detaljplan för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo, Nacka kommun**

Regeringen upphävde i oktober 2011 Nacka kommuns beslut att anta detaljplanen för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo. Regeringen ansåg att "... kommunen vid planutformningen, genom att hänvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplanering, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer i reglerna av ÄPBL."

Denna komplettering av samrådsredogörelsen och utlåtandet förtydligar de avvägningar och skäl som ligger till grund för att Nacka kommun inte tillgodosett de önskemål om avstyckningar som framförts från ägarna till tre fastigheter under tidigare genomförda samråd och utställning.

Övriga synpunkter som inkom under samrådet och utställningen finns sammanfattade och bemötta i samrådsredogörelsen, daterad 2009-09-07 respektive i utlåtandet, daterat 2009-11-23.

### **Detaljplanens syfte**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten<sup>1</sup> samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. Medelstorleken på tomterna inom hela planområdet är idag ca 2500 m<sup>2</sup>. Tomterna är dock större i den östra delen där medelstorleken uppgår till ca 3000 m<sup>2</sup> medan den i västra delen är ca 2300 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Spillvatten är det avloppsvatten som kommer från hushållets toalett, dusch, tvätt och disk.



Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt riksintresse för kust och skärgård.

## Avvägningar och motiveringar

Nedan redovisas kommunens skäl för att inte tillåta avstyckning för respektive fastighet:

### Fastigheten Velamsund 1:165

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. En viktig del av karaktären är områdets variation av tomtstorlekar där tomterna är mindre i den västra delen av planområdet och större i den östra delen av planområdet. I östra delen är genomsnittlig tomtstorlek ca 3000 kvm. Velamsund 1:165, som är 4535 kvm, ligger i den östra delen av planområdet. Placeringen av befintlig huvudbyggnad medför att om fastigheten skulle styckas skulle sannolikt en ny fastighet bildas i den västra delen av Velamsund 1:165. För att detaljplanens krav på huvudbyggnaders avstånd från tomtgräns ska uppfyllas för befintlig huvudbyggnad skulle en avstyckad tomt del bli betydligt mindre än den andra tomt delen. Detta skulle innebära att både den nybildade tomten och ursprungsfastigheten skulle avvika till storlek och form samt medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i planområdets östra del. I avvägningen mellan att bevara områdets karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att stycka av fastigheten.

Planförslaget syftar inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

### Fastigheten Velamsund 1:166

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. En viktig del av karaktären är områdets variation av tomtstorlekar där tomterna är mindre i den västra delen av planområdet och större i den östra delen av planområdet. I östra delen är genomsnittlig tomtstorlek ca 3000 kvm. Velamsund 1:166, som är 4287 kvm, ligger i den östra delen av planområdet. Om fastigheten skulle styckas innebär detta att en ny fastighet skulle bildas av östra delen av Velamsund 1:166. Då fastigheten slutar brant ner mot Vikingshillsvägen skulle infart till den nya fastigheten behöva anordnas över västra delen av nuvarande Velamsund 1:166 och vidare över intilliggande fastigheter till Enrisvägen. Denna typ av tredubbla rader med fastigheter och s.k. skaftväg stämmer inte överens med det rådande bebyggelsemönstret i området. Detta skulle också innebära att både den nybildade tomten och ursprungsfastigheten skulle avvika till storlek och form samt medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i planområdets östra del. I avvägningen mellan att bevara områdets karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre.



Planförslaget syftar inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

Fastighetsägaren anser att fastigheten bör få styckas eftersom det finns två permanentbostadshus på tomten. Det finns dock endast bygglov för en permanentbostad, villa, på fastigheten. Det andra bygglovet avser en komplementbyggnad. Fastighetsägarens argument om två permanentbostadshus bedöms därför inte vara ett skäl för avstyckning.

### **Fastigheten Velamsund 19:10**

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. En viktig del av karaktären är områdets variation av tomtstorlekar där tomterna är mindre i den västra delen av planområdet och större i den östra delen av planområdet. I östra delen är genomsnittlig tomtstorlek ca 3000 kvm. Velamsund 19:10, som är 4416 kvm, ligger i den östra delen av planområdet i en del som dessutom omfattas av riksintresse för kulturmiljön och riksintresse för kust och skärgård. Huvudbyggnaden, Villa Bergshyddan, är från 1880-talet och har bedömts så kulturhistoriskt värdefull att den i planförslaget fått bestämmelsen  $q_1$  vilket innebär att byggnaden inte får rivas. Riksintressena i området och huvudbyggnadens kulturhistoriska värde förstärker fastighetens betydelse för områdets karaktär. Det är viktigt att inte bara de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bevaras utan även den omkringliggande tomten som förstärker helhetsupplevelsen och ger bebyggelsen den frizon som behövs för att kulturmiljövärdet inte ska gå förlorat. Tomtens nuvarande storlek bör därför behållas. I avvägningen mellan att bevara områdets karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att stycka av fastigheten.

Planförslaget syftar inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt