

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2018-03-23

Dnr KFKS 2015/785-214

Projekt 9423

Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Detaljplan för Område A (Eols udde) i Kummelnäs, norra Boo, Nacka kommun**

#### **Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, förbättra vägarna i området samt möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Vidare syftar detaljplanen till att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kultur- och naturmiljöer och landskapsbild.

Detaljplaneförslaget var ute på samråd mellan den 17 maj 2017 och 28 juni 2017, sammanlagt 6 veckor. Synpunkter inkom från 11 remissinstanser och från ägarna till 23 stycken av planområdets cirka 50 fastigheter. Länsstyrelsen framförde synpunkter angående dagvattenhantering och översvämningsrisk vid extremregn. Nacka vatten och avfall AB och Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun framförde synpunkter på formuleringar i planbeskrivningen. Synpunkter från föreningar handlar bland annat om strandskydd, att byggrätternas storlek bör utredas vidare samt att en naturinventering behöver göras. Synpunkter som inkommit från flera fastighetsägare rör bland annat upphävande av strandskydd, kontors-/studiobyggnaden som prövades i samrådet, styckning av fastigheter samt inlösen/upplåtelse av mark.

Efter samrådet har ändringar gjorts både vad gäller planbestämmelser och planbeskrivning. Bland annat har följande ändringar gjorts: byggrätten för kontors-/studiobyggnad på fastigheten Kummelnäs 7:14 har tagits bort, områden där strandskyddet föreslås upphävas har justerats, utformningsbestämmelser har justerats och preciserats, och markklovsplikten har ändrats.

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

## Planförslagets syfte och innehåll

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Kummelnäs, norra Boo, och berör 48 bostadsfastigheter. En övervägande del av bostäderna utgörs av permanenthus men det finns en mindre andel fritidshus kvar. Hela planområdet ligger inom riksintresseområden för kulturmiljövården samt kust och skärgård, och utgör ett kulturhistoriskt värdefullt område. Området har en värdefull landskapsbild och höga naturvärden, och delar av området ligger inom strandskyddat område.

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, förbättra vägarna i området samt möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Vidare syftar detaljplanen till att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kultur- och naturmiljöer och landskapsbild.

Projektet genomförs, i enlighet med kategorin mer kortsiktig planering i arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo, med kommunalt huvudmannaskap för vatten och spillvatten (VS) och enskilt huvudmannaskap för allmän plats (vägar och naturmark).

Detaljplaneförslaget medger att en huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter får uppföras per bostadsfastighet. Värdefulla kulturhistoriska byggnader förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Vidare utökas lovplikten för så kallade "Attefallsåtgärder" ("Attefallshus", två takkupor, 15 kvadratmeter tillbyggnad, inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus) inom området. För att värna områdets värdefulla karaktär och vegetation utökas lovplikten inom hela planområdet för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 centimeter eller större. Inom vissa delar av planområdet får ädellövträd och tallar om 15 centimeter eller större inte fällas. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

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

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av biträdande planchef på delegation den 8 maj 2017. Samrådstiden varade mellan den 17 maj 2017 och 28 juni 2017, sammanlagt 6 veckor. Den 8 juni 2017 hölls i Nacka stadshus även ett öppet hus till vilket ett fyrtiotal personer kom.

## Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Ellevio AB
- Fortum Värme

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Kulturnämnden
- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka vatten och avfall AB

- Skanova AB
- Boo hembygdsförening
- Boo Miljö- och Naturvänner
- Nacka miljövårdsråd
- Trafikförvaltningen (SLL)
- Sjöfartsverket
- Södertörns brandförsvarsförbund

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 23 stycken av planområdets cirka 50 fastigheter.

## Inkomna synpunkter

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

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kulturnämnden** anser att det är positivt att 14 byggnader berörs av rivningsförbud och skyddsbestämmelser och 2 av varsamhetsbestämmelser. Nämnden bedömer att riksintresset för kust och skärgård är tillgodosett. Vidare vill kulturnämnden förtydliga att det är extra viktigt att estetiska värden ska finnas med från början i gestaltningen av hela bebyggelsen.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkterna.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsens** synpunkter (återges i sin helhet).

#### *Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Detta utgår från att Länsstyrelsens synpunkter nedan beaktas.

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

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

#### *Riksintresse*

Området ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården Stockholms Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet (AB 51, 58) och är utpekad i kommunens kulturmiljövårdsprogram. Området har således stora kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen ser positivt på att områdets kulturhistoriska värden har bedömts i planbeskrivningen och att de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har listats och försetts med rivningsförbud och/eller skydds- och varsamhetsbestämmelser. Länsstyrelsen ser också positivt på att en större del av

området är markerat som prickmark eller korsmark för att bevara områdets kulturhistoriska värden.

Länsstyrelsen har inget att invända mot planen utan anser att de kulturhistoriska värdena tas väl om hand.

#### *Miljö kvalitetsnormer*

Länsstyrelsen ser det som positivt att kommunen planerar för att ansluta fastigheterna inom detaljplaneområdet till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

#### *Strandskydd*

Delar av planområdet omfattas av det generella strandskyddet som gäller 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet. På fastigheten Kummelnäs 7:35 är strandskyddet idag upphävt men återinträder när ny detaljplan antas enligt 7 kap 18 g §, miljöbalken, MB. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. För att upphäva strandskydd inom område som avses ingå i detaljplan krävs att särskilda skäl föreligger och att intresset av att ta området i anspråk för bebyggelse väger tyngre än strandskyddsintresset.

Eftersom planarbetet påbörjats efter den 1 juli 2009 så ska de nya strandskyddsbestämmelserna tillämpas vilket innebär att kommunen ska upphäva strandskyddet med en bestämmelse i den nya detaljplanen. Förutsättningarna och vilka särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § MB, som ligger till grund för upphävandet ska framgå av planhandlingarna.

Kommunen föreslår att strandskyddet upphävs på kvartersmark som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Områden som upphävs med detta skäl är ianspråktagna för bostadsbebyggelse med tillhörande hemfridszon och de saknar långsiktig betydelse för växt- och djurliv i området. För vissa fristående mindre byggnader inom den zon inom vilket strandskyddet föreslås ligga kvar upphävs strandskyddet med samma skäl, 7 kap 18 c § punkt 1 MB. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att kvartersmarken under lång tid varit ianspråktagen för enskilt bruk. Motiveringen att särskilt skäl enligt 7 kap. 18c § punkt 1 MB föreligger kan därför godtas.

Kommunen föreslår även att de bryggor inom detaljplaneområdet som är lagligt uppförda ska ges dispens från strandskyddet i plankartan. Med lagligt menar kommunen att bryggorna antingen tidigare har fått dispens från strandskyddet enligt 7 kap 15 § MB, eller att de uppfördes innan gällande strandskydds lagstiftning trädde i kraft år 1975. Kommunen anser att särskilt skäl enligt 7 kap 18 c punkt 1 MB föreligger. För bryggor som ligger i anslutning till mark som är tillgänglig för allmänheten upphävs strandskyddet med stöd av särskilda skäl 7 kap. 18 c punkt 3 (anläggningen måste för sin funktion ligga i vatten). Även här gör Länsstyrelsen samma bedömning som kommunen och anser att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c punkt 1 respektive punkt 3 MB föreligger.

Vidare föreslår kommunen att återuppföra ett badhus på befintlig brygga/stenpir på fastigheten Kummelnäs 7:34. Kommunen anser att särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § 1, 3 och 5 MB föreligger. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga på vilket sätt platsen idag är ianspråktagen på sådant sätt som avses enligt 7 kap 18 c § punkt 1 MB då det under en längre tid inte funnits något badhus och platsen därför kan anses vara övergiven. Även för särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § punkt 3 MB behöver kommunen förtydliga på vilket sätt badhuset för sin funktion måste ligga vid vatten samt på vilket sätt det enskilda och/eller det allmänna intresset vägs vid eventuell dispens. Däremot instämmer Länsstyrelsen att det kan anses vara ett angeläget allmänt intresse att återställa en kulturhistorisk värdefull miljö. Särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB föreligger därför.

#### *Hälsa och säkerhet*

I planbeskrivningen hänvisas till Miljöredovisning – konsekvenser av planen, där det konstateras att det inom planområdet finns ytor som kan komma att översvämmas vid extremregn (100-årsregn). Kommunen redovisar vidare i planbeskrivningen att kommande dagvattenlösningar kan behöva anpassas till översvämningsrisken samt att bygglovsprövningen bör beakta detta vid lovgivning. Länsstyrelsen anser att kommunen i planskedet ska visa att marken är lämplig för föreslagen bebyggelse och behöver därför förtydliga ifall dagvattenhanteringen är dimensionerad utifrån klimatförändringar och kan hantera de förväntade höga flöden som kan uppstå, och därmed visa att större vattenmängder kan hanteras så att inte byggnader eller viktig infrastruktur skadas. Detta bör inte skjutas till bygglovet.

#### *Behovsbedömning*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar synpunkterna. Avsnittet i planbeskrivningen vad gäller upphävande av strandskydd har justerats efter samrådet. Vad gäller dagvatten har kommunen utrett frågan vidare efter samrådet. Allmänt finns goda förutsättningar att avleda vatten säkert utan risk för skada på byggnader. Undantaget är fastigheterna Kummelnäs 7:13 och 7:14, där delar av fastigheterna ligger i en svacka i terrängen som riskerar att drabbas av stora ytliga flöden och översvämning vid ett större skyfall. För att säkerställa att inte ett stort ytligt flöde riskerar att skada nya byggnader regleras aktuellt område inom fastigheterna med prickmark. Inga ytterligare anpassningar i detaljplanen bedöms som nödvändiga.

- 3. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** efterfrågar en digital plankarta. De har även förslag till vissa tillägg till och förtydligande av skrivningar i planbeskrivningen, främst under avsnittet Fastighetsrättsliga åtgärder.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten har skickat en digital plankarta till lantmäterimyndigheten. Vad gäller på skrivningarna i planbeskrivningen har planenheten ändrat dessa enligt lantmäterimyndighetens synpunkter.

- 4. Nacka vatten och avfall AB** har synpunkter på formuleringar i planbeskrivningen vad gäller avsnittet om Teknisk försörjning – Vatten och avlopp, Fastighetsrättsliga

åtgärder, Gemensamhetsanläggning inom kvartersmark och övriga servitut Ledningsrätt samt Ekonomiska frågor. Vidare framför de att om berörda fastighetsägare motsäger sig att lämna rest- och matavfall i kärl på uppsamlingsplats, behöver kommunen kunna anvisa plats via beslut i nämnd. För att tydliggöra detta bör därför nödvändiga uppsamlingsplatser pekats ut i detaljplanen.

**Planenhetens kommentar:** Dialog har förts med Nacka Vatten och Avfall AB och planbeskrivningen har ändrats efter deras synpunkter. Vad gäller uppsamlingsplatser för rest- och matavfall i kärl har allmän plats GATA utökats vid infarten till Västra uppfartsvägen för att möjliggöra utrymme för en framtida placering av sopkärl vid behov.

5. **Skanova AB** informerar om att de har ledningar i området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning, samt att detta ska noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen. Kommunen har inlett en dialog med Skanova, som deltar i projektering av ledningar. Ledningarna ska i framtiden markförläggas i samband med VS-utbyggnaden.

6. **Boo hembygdsförening** anser att planen är bra och att enskilt huvudmannskap lämpar sig mycket väl för aktuell del av Kummelnäs.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen.

7. **Boo Miljö- och Naturvänner** anser att det är positivt att det inte föreslås några styckningar av tomter i området, att det finns omfattande skydd för befintliga träd och att det slingrande och grusbelagda vägnätet avses att behållas. Vidare anser de att planförslaget endast ska möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten och en varsam förbättring av vägarna. De framför att möjligheten att uppföra permanentbostadshus på fastigheter som idag är klassade som fritidshus behöver utredas vidare och diskuteras liksom möjligheten att bygga större hus på befintliga fastigheter. Detta för att områdets naturvärden påverkas negativt om nya hus byggs.

Boo Miljö- och Naturvänner efterfrågar en illustrationskarta och anser vidare att det är svårt att se vilka bostadshus som är befintliga och vilka som är möjliga nya byggrätter. De anser också att byggrätt i relation till fastighetsstorlek bör införas, i likhet med andra planer, då en byggnadsarea om 180 kvadratmeter på en mindre tomt ger relativt stora konsekvenser.

Boo Miljö- och Naturvänner anser att det är mycket viktigt att en naturvärdesinventering görs, som underlag för bygglovsenheten vid bygglovsprövning samt vid beslut om framtida skötsel av området. Vidare menar de att en inventering sannolikt skulle visa på att fler områden ska regleras genom n1-bestämmelse, exempelvis området läng Västra Uppfartsvägen. De anser även att det

är oklart om den administrativa bestämmelsen om marklov för trädfällning står över möjligheten till gallring i bestämmelsen n<sub>2</sub>. Vidare anser de att det är mycket viktigt att reglerna för de värdefulla naturområden som vägföreningen blir huvudman för är tydliga, samt att den skötselplanen som omnämns i planbeskrivningen biläggs planhandlingarna.

Boo Miljö- och Naturvänner undrar vidare varför detaljplanen inte reglerar att sprängning och schaktning inte är tillåtet inom hela planområdet. De anser även att skrivningen ”Det är väsentligt att hårdgjorda ytor undviks. Hårdgjorda ytor bör beläggas med grus och stödmurar bör undvikas.” från planbeskrivningen ska utgöra en planbestämmelse på plankartan så att det inte bara blir till en intention.

Boo Miljö- och Naturvänner efterfrågar avslutningsvis med vilket argument ett kontor ska få byggas i det unika kulturområdet.

**Planenhetens kommentar.** Ett av syftena med detaljplanen är att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Planenheten bedömer att den byggrätt för fastigheterna som föreslås i detaljplanen inte kommer att påverka naturmiljön och områdets karaktär på ett oacceptabelt sätt. Vidare bedömer planenheten att det inte är nödvändigt att reglera byggnadsarean i relation till fastighetsstorleken då fastigheterna och befintliga byggnader i området är relativt stora. En sådan reglering skulle även innebära att flera byggrätter skulle behöva skraddarsys för att inte göra byggnaderna planstridiga. Vad gäller naturinventering bedömer kommunen att befintligt underlag, samt platsbesök, utgör tillräckligt underlag för att värna naturmiljön i området. Då detaljplanen inte medger några avstyckningar bedömer planenheten att det inte är nödvändigt att upprätta en illustrationsplan över området. Marklov för trädfällning för ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 cm eller större gäller inom hela planområdet men innebär inget strikt förbud. Bestämmelsen n<sub>2</sub> syftar till att bevara område med skogskaraktär. Naturvårdande gallringar får dock genomföras för att gynna kronutveckling och för att skapa äldre grova träd. Bestämmelse om att tallar och ädellövträd med en stamdiameter om 15 cm eller större inte får fällas har efter samrådet även införts på allmän plats natur. Vad gäller skötselplanen över Eols udde bedömer planenheten att det inte är nödvändigt att bilägga den. Det är fastighetsägarna som ansvarar för skötseln av området.

Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att reglera att sprängning och schaktning inte är tillåten inom hela planområdet då det i vissa fall kan vara nödvändigt för att möjliggöra bebyggelse. Planenheten bedömer att det inte är nödvändigt att införa en bestämmelse som reglerar hårdgörandegrad på plankartan.

Planenheten har efter samrådet bedömt att det inte är lämpligt att gå vidare med förslaget för kontors-/studiobyggnaden på fastigheten Kummelnäs 7:14. Byggrätten har således tagits bort.

8. **Nacka miljövårdsråd** är positivt till att kommunalt vatten och avlopp införs i planområdet samt till föreslagna förbättringar av vägnätet. De tycker dock det är viktigt att förändringarna genomförs med stor hänsyn till den befintliga naturmarken inom området, som till stora delar har höga naturvärden och en

värdefull historisk bruksmiljö.

Miljövårdsrådet framför att:

- det är bra att så många träd som möjligt bevaras i området.
- det är bra att stora delar av den för Stockholms samhällshistoriska miljö bevaras.
- att bevara landskapsbilden är mycket viktigt.
- det är bra att utsiktspunkten bevaras.

Nacka miljövårdsråd föreslår vidare att strandskyddet ska bevaras i större utsträckning. De framför även att det på udden finns stora områden som inte utgör privata tomter och att detta område borde planläggas som natur. Vidare framför de att andelen ”hård jordyta” bör minimeras – allt för att minska avrinningen ut i Askrikefjärden.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen. Vad gäller strandskydd bedömer planenheten att strandskyddets skyddsvärden gällande allmänhetens tillgänglighet till platsen och naturvärden är säkrade med den utsträckning som strandskyddet föreslås upphävas. Vad gäller Eols udde bedömer planenheten att det inte är lämpligt att planlägga den som allmän plats natur. I planbeskrivningen framgår att det är väsentligt att hårdgjorda ytor undviks. Planenheten bedömer att det även fortsatt finns goda förutsättningar för infiltrering på fastigheterna inom planområdet.

- 9. Södertörns brandförsvarsförbund** framför att brandvattenförsörjning ska ordnas med ett konventionellt system med tätt placerade brandposter eller med räddningstjänsten tankbilar och ett gles brandpostnät (så kallat alternativsystem). I aktuellt planområde kan brandvattenförsörjning ordnas med alternativsystem. Södertörnsbrandförsvaret anser att man bör beakta avstånd till närmaste brandpost, dimensionerande flöde 600 l/minut, gatunät som möjliggör rundkörning av tankbilar och bärighet vid brandpost som tål minst 10 tons axeltryck.

Vidare framför brandförsvaret att framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska beaktas för att inte fördröja insats vid brand eller annan olyckshändelse. Om det allmänna gatu- och vägnätet inte medger tillräcklig framkomlighet ska en speciell räddningsväg enligt Boverkets Byggregler, BBR, kap 5:94 anordnas. Räddningsvägen bör utgöras av hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. En räddningsväg skall på raksträckor ha en minsta körbanebredd om 3,0 m, fri höjd om 4,0 m och skall tåla ett axeltryck av 100 kN. Maximal tillåten längslutning är 8%, tvärfall 2% och vertikalradien skall vara minst 50 m. Innerradien i kurvor skall vara minst 7,0 m och i ytterradien skall finnas sådan breddökning och hinderfritt område att stegfordon kan framföras med tanke på det främre överhänget. Infartsvägar till och vägar inom områden bör utföras så att rundkörning eller vändning möjliggörs. Eventuella hinder skall utföras som bommar eller liknande som går att öppna med en så kallad "brandskåpsnyckel". Betongsuggor, blomkrukor, träd, planteringar, stenar eller andra fasta hinder får inte användas. För områden som byggs ut etappvis eller om byggnader tas i bruk innan om det är färdigbyggt skall framkomligheten säkerställas även under själva byggskedet.



**Planenhetens kommentar.** Nacka vatten och avfall AB bedömer att villkor för alternativsystem är uppfyllt. Det finns två korsningar för Föreningsvägen och Drottningvägen. Brandposter finns utplacerade i båda korsningarna och de båda brandposterna är avsedda för fyllning av tankvagnar och täcker ett stort område inklusive Område A.

Kummelnäs vägförening föreslås vara huvudman för allmän plats och ansvarar därmed för vägarna inom området och förbättringar av dessa. I detaljplanen ställs dock krav på att väggroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton. Planenheten vidarebefordrar Brandförsvarets synpunkter till Kummelnäs vägförening.

- 10. Sjöfartsverket** gör bedömningen att planförslaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och att de därmed inte har något att erinra. Sjöfartsverket konstaterar att kommunen tagit hänsyn till riksintresseområdet för farleden, norr om planområdet. Vidare framför Sjöfartsverket information om att anpassning av bostäderna som kommer att ligga mot farleden bör utformas så att boendet inte störs av fartygstrafiken och att all belysning inom planområdet utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Sjöfartsverket anser även att kommunen bör utreda möjligheten till båtpendling. I övrigt förutsätter Sjöfartsverket att följande planområden kommer att samrådats med verket även fortsättningsvis.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar informationen. Inom planområdet planeras ingen direkt förtätning utan det kommer fortsatt att vara villabebyggelse av gles karaktär, dock kan någon ytterligare enstaka fastighet bebyggas utmed farleden. Inga nya vägar, gemensamma parkeringsplatser eller strandpromenader tillkommer. Planenheten bedömer att sjöfarten inte kommer att påverkas av planförslaget. Planenheten bedömer att det inom ramen för denna detaljplan inte är möjligt att anlägga en allmän brygga för båtpendling med tillhörande tillgänglig väg och infartsparkering inom planområdet.

- 11. Trafikförvaltningen (SLL)** refererar bland annat till RUFS 2010. Vidare skriver de att det finns en befintlig busshållplats, med anslutning mot Orminge centrum och vidare mot slussen, cirka 200 - 900 meter utanför planområdet, vilket är i linje med RiPlan. Trafikförvaltningen vill även att kollektivtrafiken omnämns i planbeskrivningen.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar informationen. Busstrafiken finns beskriven i planbeskrivningen, men avsnittet uppdateras utifrån Trafikförvaltningens synpunkter.

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

- 12. Ägarna till fastigheterna Kummelnäs 7:5 och 7:6** anser att kommunen med den föreslagna detaljplanen inte gör en konsekvent och proportionerlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, samt att det bör prövas om detaljplanen är

juridiskt korrekt vad gäller likställighetsprincipen för alla fastighetsägare inom område A. Fastighetsägarna framför att om strandskyddets syften fortfarande har betydelse i Område A bör ytterligare utbyggnad av permanentbebyggelse på strandskyddad mark inte vara förenligt med strandskyddets syfte och att området då bör bevaras utan förändring. Vidare framför de att kommunen dock bedömer att det sammantagna intresset av att ta strandskyddsområdet i anspråk enligt detaljplaneförslaget väger tyngre än strandskyddsintresset. Fastighetsägarna önskar att få bebygga fastigheten Kummelnäs 7:5 och framför att de nya omständigheter som detaljpaneläggningen innebär gör att strandskyddet för fastigheten bör prövas på nytt. De särskilda skäl som bör föreligga (såsom utökade hemfridszoner och lucktomt) kommer att bli ännu starkare i och med aktuell detaljplan.

Vidare önskar de att få stycka fastigheten Kummelnäs 7:6 (i likhet med styckning som skett av Kummelnäs 7:7), då den är stor och väl rymmer två bebyggelser. De önskar även fastigheten Kummelnäs 7:6 ges en större byggrätt samt att strandskyddet upphävs på att den.

Fastighetsägarna ställer sig även frågande till formuleringen ”om samtliga bostadsfastigheter utnyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad möjliggör planförslaget för totalt cirka 100 bostäder” i planförslaget.

Fastighetsägarna framför även frågor om huruvida byggrätterna för badhuset på fastigheten Kummelnäs 7:34 och kontorsbyggnaden på Kummelnäs 7:14 är förenliga med strandskyddsbestämmelserna, samt om kontorsbyggnaden är förenlig med kulturmiljön och områdets övriga värden.

Fastighetsägarna har även framfört frågor som avser att det i planbeskrivningen nämns att: "Vidare skall befintlig fastighetsindelning behållas, vilket medför att inga avstyckningar tillåts". De frågar bland annat vem har initierat detta beslut samt hur, när och av vem beslutet fattades.

**Planenhetens kommentar.** Kommunen föreslår i detaljplanen att strandskyddet upphävs där särskilda skäl, enligt miljöbalken, föreligger och intresset av att ta marken i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Vad gäller fastigheten Kummelnäs 7:14 är den idag bebyggd och planenheten bedömer att hela fastigheten är ianspråktagen på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vad gäller badhuset bedömer kommunen att det särskilda skälet angeläget allmänt intresse, för att återskapa ett kulturhistoriskt värde, föreligger.

Fastigheten Kummelnäs 7:5 är obebyggd och ligger i sin helhet inom strandskyddat område och inom riksintresseområde för kulturmiljövården. Kommunens bedömning är att det inte föreligger några särskilda skäl, enligt miljöbalken, för att upphäva strandskyddet på fastigheten. Kommunen har även tidigare prövat frågan om att bebygga fastigheten i en detaljplan. Kommunen begärde då att Länsstyrelsen skulle upphäva strandskyddet inom fastigheterna Kummelnäs 7:5 och del av 7:6. Länsstyrelsen avslog kommunens begäran med motiveringen att det inte förelåg några särskilda skäl. Beslutet överklagades till regeringen som avslog överklagan med motiveringen att det inte var någon lucktomt och att det vid en

avvägning mellan allmänna och enskilda intressen inte framkommit några skäl för att upphäva strandskyddet.

Fastigheten Kummelnäs 7:6 ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården och är väl exponerad mot farleden. Cirka hälften av fastigheten ligger även inom strandskyddat område. Fastigheten är obebyggd och är belägen på en sluttning ner mot farleden.

Fastigheten utgörs idag av en tallskog med höga naturvärden och karaktärsskapande träd. Den västra delen av fastigheten utgörs av en tallbacke med 200-åriga tallar som har ett mycket högt naturvärde som bör bevaras i sin helhet. Dessa värden har även betydelse för riksintresseområdet.

Fastigheten Kummelnäs 7:6 ges en byggrätt på den nordöstra delen av fastigheten. Vad gäller strandskydd som gäller på del av fastigheten Kummelnäs 7:6 bedömer planenheten dels att det inte föreligger några särskilda skäl, enligt miljöbalken, för att upphäva strandskyddet på fastigheten dels att intresset av att ta marken i anspråk för bostadsbebyggelse inte väger tyngre än strandskyddsintresset.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter samtidigt som områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. En förtätning av området skulle påverka dess karaktär, dels i form av mer bebyggelse, avverkning av träd och hårdgjorda ytor, dels i form av att vägnätet skulle behöva byggas ut för att klara belastningen.

Planenheten bedömer att fastigheten Kummelnäs 7:6 inte är lämplig att avstycka då det inte finns utrymme för mer än en byggrätt för huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader och övrigt utrymme som behövs för att fastigheten ska kunna bebyggas på lämpligt sätt. Planenheten gör bedömningen att en avstyckning skulle innebära att strandskyddat området behöver tas i anspråk för att möjliggöra ytterligare en tomt på fastigheten Kummelnäs 7:6. Det skulle även påverka områdets karaktär negativt genom att en betydande del vegetation skulle behöva tas bort, betydande markbearbetningar skulle behöva genomföras och att bebyggelsen därmed blir tätare än idag. Detta skulle kunna innebära en stor negativ påverkan på områdets karaktär. En avstyckning skulle även strida mot detaljplanens syfte.

Inte heller en större byggrätt bedöms som lämpligt av samma skäl som redovisas i föregående stycke. Då fastigheten Kummelnäs 7:6 är obebyggd saknas skäl att frånga den generella byggrätten enligt  $e_1$  som anges i planen.

I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten eller att få en större byggrätt och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär, skyddsvärda tallar och tillgodose riksintresseområdet och strandskyddet bedömer planenheten att de allmänna intressena väger tyngre.

Planförslaget möjliggör för totalt cirka 100 bostäder då det medger att två bostadslägenheter får inredas per huvudbyggnad, vilket redovisas i planbeskrivningen. Planenheten har efter samrådet bedömt att det inte är lämplig att gå vidare med förslaget för kontors-/studiobyggnaden på fastigheten Kummelnäs 7:14. Byggrätten har således tagits bort.

Ramarna för vad som ska ingå i planarbetet fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) genom beslut om start-PM för detaljplanen. KSSU antog start-PM för denna detaljplan den 8 december 2015, § 244.

- 13. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:14** har inkommit med information om strandskyddsdispens för bryggor som givits på fastigheten och vill att besluten avspeglas i detaljplanen.

Fastighetsägarna framför även att de har diskuterat med sina grannar med anledning av den föreslagna studiobyggnaden på fastigheten. Fastighetsägarna framför att de flesta av grannarna är positiva men att det finns grannar som är oroliga dels för eventuella framtida ägares sätt att utnyttja byggrätten, med bland annat kontor med stora parkeringsytor, och dels för en blockerad utsikt. Med anledning av det framför fastighetsägarna att de kan tänka sig att planen begränsar antalet arbets- och parkeringsplatser samt att bygganden vrids för att minska det visuella uttrycket, att byggnadens yta minskas till 150 kvadratmeter och att den byggbara ytan för kontorsändamål minskas.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten justerar detaljplanen så att de lagliga bryggorna bekräftas.

I samrådet prövades lämpligheten att möjliggöra för en kontors-/studiobyggnaden på fastigheten Kummelnäs 7:14. Efter samrådet har planenheten utrett förslaget vidare och bedömer att det inte är lämpligt att gå vidare med byggrätten för kontors-/studiobyggnaden. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter samtidigt som områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Inga avstyckningar eller förtätning föreslås inom området. Under samrådet inkom önskemål från en annan fastighetsägare att få motsvarande byggrätt på sin fastighet samt synpunkter från flera fastighetsägare som motsatte sig byggnaden.

Planenheten bedömer att den föreslagna byggnaden, med sin placering, storlek och utifrån hur området planeras att utvecklas inom ramen för denna detaljplan, skulle ge ett påtagligt intryck och påverkan som inte är förenligt med planen syfte, områdets karaktär, landskapsbild och närmiljön. Det har inte framkommit tillräckligt starka skäl till att avvika från uppdraget och syftet med projektet. I en avvägning mellan det enskilda intresset att uppföra en kontors-/studiobyggnad och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär, samt utifrån detaljplanens syften och inkomna synpunkter bedömer planenheten att det enskilda intresset får stå tillbaka. Byggrätten har därför tagits bort.

- 14. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:35** föreslår att de ska få möjlighet att lösa in all mark mellan deras fastighet och vägen, för att kunna underhålla marken som håller på att växa igen.

Fastighetsägarna framför vidare att strandskyddet har varit upphävt för hela fastigheten sedan 25 år och anser att det är fel att strandskyddet enligt planförslaget inte upphävs för den övre delen av fastigheten. Fastighetsägarna framhåller att

denna delen är en uppodlad trädgårdstomt med fruktträd och gräsmatta, att den inte har någon betydelse för det rörliga friluftslivet eller miljön vid stranden samt att de vill bygga ett garage där. Ägarna har också synpunkter på att gångbryggan, som löper efter berget från tomten till tomtgräns mot Kummelnäs 1:330, och trädäcket runt gäststugan inte har markerats på plankartan.

Vidare ansöker fastighetsägarna om en byggrätt för kontor/lager/garage uppe vid vägen, i likhet med byggrätten på fastigheten Kummelnäs 7:14.

Vidare framförs att fastigheterna Kummelnäs 7:35, 7:25 och 11:42 idag har en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp, och att de vill bilda en ny gemensamhetsanläggning för anslutning till det kommunala systemet i samband med detaljplanen. Tanken är att befintlig LPS-pump vid sjön drivs i samfälligheten och att de installerar en LPS-pump från kommunen nära tomtgräns vid Föreningsvägen 7 på fastigheten Kummelnäs 7:35. På så sätt behöver fastigheterna Kummelnäs 7:25 och 11:42 inte gräva upp sina tomter för att ansluta till VS.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten har efter samrådet justerat planhandlingarna och utökat kvartersmarken mot gatan efter samråd med Kummelnäs vägförening, se plankarta och planbeskrivning för avgränsning och beskrivning av konsekvenser.

Vad gäller strandskyddet har planenheten utrett frågan vidare efter samrådet och bedömer att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på den övre delen av fastigheten, samt för gångbryggan, då området är lagligt ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planhandlingarna ändras utefter detta.

Planenheten har efter samrådet bedömt att det inte är lämplig att gå vidare med förslaget för kontors-/studiobyggnaden på fastigheten Kummelnäs 7:14. Byggrätten har således tagits bort. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt, utifrån planens syfte och områdets karaktär, att möjliggöra för en kontors-/lagerbyggnad på fastigheten Kummelnäs 7:35.

När gemensamhetsanläggningen för Kummelnäs ga:23 bildades upprättades ett avtal om provisorisk anslutningen till det kommunala VS-nätet. I avtalet framgår det att fastighetsägarna ska anslutas till det kommunala VS-nätet när en utbyggnad av den allmänna anläggningen i området sker. Bedömningen från Nacka vatten och avfall AB är att varje fastighet ska ha sin egen förbindelsepunkt. Detta är dock ingen fråga som regleras i detaljplanen.

- 15. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 11:43** anser att strandskyddet ska undantas för kajbryggan på fastighet Kummelnäs 1:326, då de menar att den funnits redan innan 1970. Som stöd för detta hänvisar fastighetsägarna till servitut, som skrevs vid styckning av den större fastigheten 1954, med rätt att för bland annat bad- och båtplats använda stamfastigheten, samt köpekontrakt som medger rätt att anlägga brygga vid stranden nedanför tomten. Vidare anser fastighetsägarna att det finns starka bevis för att gångväg/trappor/kajbrygga använts sedan 1950-talet för att ta sig ner till bryggan. I det fall kommunen inte anser att strandskyddet kan upphävas på grund av hävdbevis, som stöder att kajbrygga funnits innan strandskyddet infördes på 1970-talet, vill fastighetsägarna att strandskyddet upphävs med stöd av

att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Vidare är fastighetsägarna inte intresserade av föreslagen gemensamhetsanläggning (g) för VS-anlutning som föreslås i samrådshandlingen. De redovisar istället en annan punkt som de anser är bättre och enklare, i direkt anlutning till Lövbergavägen.

**Planenhetens kommentar.** Detaljplanen justeras så att bryggan markeras med WB-område på plankartan då planenheten bedömer att bryggan är lagligt uppförd innan strandskyddsreglerna trädde i kraft.

Nacka vatten och Avfall AB kommer att placera förbindelsepunkten i samråd med fastighetsägaren. Nacka vatten och avfall AB ställer sig i nuläget inte negativt till den föreslagna placeringen vid Lövbergavägen. Syftet med bestämmelsen g är att vara ett markreservat för en möjlig gemenhetsanläggning för utfart. Eftersom utrymmet används gemensamt av flera fastigheter är bedömning att det är lämpligt att ha kvar bestämmelsen.

- 16. Ägaren till fastigheten Kummelnäs 1:14** ifrågasätter huruvida huset fortfarande kan anses bära en tillräcklig tidsenlig karaktär för att q-klassning ska vara motiverat, då huset utvändigt har förändrats (ändringarna listas i yttrandet). Fastighetsägaren önskar istället att få fastigheten k-märkt.

Fastighetsägaren framför också att det ursprungligen fanns bland annat ett stall, ett badhus vid vattnet, en stor brygga i T-format och en stensatt väg från bryggan upp till huset. Vidare framförs att alla byggnader fanns kvar när fastigheten förvärvades 1961, men att de med åren har försvunnit bland annat på grund av väder etcetera. Fastighetsägaren vill, likt fastighetsägaren till Kummelnäs 7:34, få tillstånd att återuppföra bryggan. Idag finns landfästet kvar.

Vidare framför fastighetsägaren synpunkter på att kommunen klassar den del av fastigheten som ligger utom strandzonen som mark som ej får bebyggas (den del som är prickmarkerad) och vidare förhindrar en eventuell framtida avstyckning och tillskapande av en ny fastighet med bygg rätt. Fastighetsägaren finner det oskäligt då samtliga tomter inom planområdet har väsentligt mindre tomtstorlekar än ägarens fastighet på drygt 2,3 ha. Fastighetsägaren påpekar att merparten av fastigheterna inom närområdet under åren succesivt medgivits avstyckning av kommunen och tomter har skapats som är anpassade till en mer stadsmässig struktur. Fastighetsägaren anser att det är orättvis behandling och en stor inskränkning på äganderätten att kommunen vill bevara endast en tomt i sin ursprungliga utformning.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten bedömer att det är motiverat att ändra q-bestämmelsen till k efter de uppgifter som framkommit i samrådet och vidare utredning, dock kvarstår rivningsförbudet då bygganden är viktig för kulturmiljön, landskapsbilden och områdets karaktär.

Planenheten bedömer att det inte finns särskilda skäl, enligt miljöbalken, att upphäva strandskyddet för en brygga på platsen, då det inte funnits någon brygga där på flera år.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter samtidigt som områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. En förtätning av området skulle påverka dess karaktär, dels i form av mer bebyggelse, avverkning av träd och hårdgjorda ytor, dels i form av att vägnätet skulle behöva byggas ut för att klara belastningen. Fastigheten är väl exponerad mot Stockholms farled och inlopp som är utpekad som riksintresseområde för kulturmiljövården och huvudbyggnaden på fastigheten är viktig för kulturmiljön, landskapsbilden och områdets karaktär. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär samt tillgodose riksintresseområdet för kulturmiljövården bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. En avstyckning skulle även strida mot detaljplanens syfte.

Efter samrådet har en del av ytan på fastigheten som markerades med prickmark (mark som inte får förses med byggnad) ändrats till korsmark (mark som med undantag av komplementbyggnader inte får förses med byggnad).

- 17. Ägaren till fastigheten Kummelnäs 5:1** vill dela sin fastighet i två tomter, en på 4000 kvadratmeter och en på 3004 kvadratmeter. Fastighetsägaren menar att det redan är två tomter idag. Vidare framför fastighetsägaren att sjöstugan redan har el och vatten, att ägaren kan tänka sig ett attefallshus eller friggebod på den tomten och att det de båda tomterna ska få varsin VS-anslutning. Fastighetsägaren framför också att det i Kummelnäs byggs på tomter som är cirka 1000 – 1500 kvadratmeter och att det måste finns någon rättvisa i området.

**Planenhetens kommentar.** Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter samtidigt som områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. En förtätning av området skulle påverka dess karaktär, dels i form av mer bebyggelse, avverkning av träd och hårdgjorda ytor, dels i form av att vägnätet skulle behöva byggas ut för att klara belastningen. Aktuell fastighet ligger inom strandskyddat område och är väl exponerad mot Stockholms farled och inlopp, som är utpekad som riksintresseområde för kulturmiljövården. Det är även svårt att ordna en lämplig anslutning i form av väg till den nedre delen av fastigheten. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset att ytterligare ianspråkta strandskyddad mark, bevara områdets karaktär samt tillgodose riksintesseområdet för kulturmiljövården bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. En styckning skulle även strida mot detaljplanens syfte.

Vad gäller förbindelsepunkt för VS tillhandahåller Nacka vatten och avfall AB endast en per fastighet.

- 18. Ägaren till fastigheten Kummelnäs 7:21** framför att det inte kan vara kommunens avsikt att värna områdets kulturhistoriska miljö och värdefulla landskapsbild genom att uppföra ett modernt höghus/industrifastighet mitt i den

gamla bebyggelsen. Fastighetsägaren accepterar inte den föreslagna detaljplanen. Fastighetsägaren hänvisar till planförslaget och att endast en huvudbyggnad får finnas per bostadsfastighet och att det på fastigheten Kummelnäs 7:14 möjliggörs för en hypermodern hög byggnad på 180 kvadratmeter med glasfasader samt att den placeras på en hög bergsknalle som gör den mer iögonfallande. Vidare ställer sig fastighetsägaren frågande till varför fastigheten undantas från bestämmelsen endast en huvudbyggnad per bostadsfastighet.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten har efter samrådet bedömt att det inte är lämplig att gå vidare med förslaget för kontors-/studiobyggnaden på fastigheten Kummelnäs 7:14. Byggrätten har således tagits bort.

- 19. Ägarna till fastigheterna Kummelnäs 7:27-7:34** har gemensamt i egenskap av dels ägare till fastigheterna Kummelnäs 7:27-7:33, dels medlemmar i samfälligheten Kummelnäs 7:34 inkommit med synpunkter angående strandskyddet. Fastighetsägarna framhåller att Eols udde är unik och att udden sedan 1800-talet utgör i allt väsentligt ianspråktagen trädgårdsmark vilken tjänat som trädgård för de 7 hus som ingick i den ursprungliga fastigheten Kummelnäs 7:1. Vidare lyfter de fram att Eols udde som helhet alltjämt är en till största delen anlagd trädgård som fastighetsägarna - dels på egen hand avseende de egna fastigheterna, dels i egenskap av medlemmar i samfälligheten avseende den samfälliga marken - sköter, underhåller och utvecklar/upprustar. Detta gemensamma ansvar grundas på det åtagande som dåvarande fastighetsägaren redan 1981, genom en överenskommelse med Nacka kommun, förband sig att uppfylla. Vidare lyfter de fram att det finns en fastställd skötselplan som syftar till att säkerställa den gamla miljön och trädgårdsanläggningen inklusive byggnader.

Fastighetsägarna framför att förutsättningen för att de fortsatt ska kunna sköta, underhålla och utveckla/upprusta trädgårdsmiljön är att detaljplanen inte inverkar negativt på dessa möjligheter. Enligt deras uppfattning är inte strandskyddet upphävt i tillräckligt utsträckning för att uppnå detaljplanens syfte att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, miljöer och landskapsbild. De ser det som tydligt att svårigheterna att bevara Eols udde som den ser ut idag skulle bli stora om lov behöver sökas för varje åtgärd.

Fastighetsägarna vill att strandskyddet ska upphävas för fastigheterna Kummelnäs 7:27 – 7:33 enligt förslaget, samt att strandskyddet upphävs för hela fastigheten Kummelnäs 7:34, för att inte riskera eller omöjliggöra deras arbete med att bevara Eols Udde.

Fastighetsägarna har i yttrandet även bilagt *Förslag till fortsatt upprustning av trädgårdsanläggningen, 2017.*

**Planenhetens kommentar.**

Strandskydd gäller idag inom 100 meter från strandlinjen på fastigheterna Kummelnäs 7:27-7:34. Kommunen har möjlighet att upphäva strandskyddet under vissa förutsättningar. Planenheten bedömer dock att det inte finns de särskilda skäl som behövs för att upphäva strandskyddet för hela fastigheten. Utöver bedömningen av särskilda skäl ska även en



intresseavvägning ske när strandskyddet upphävs i en detaljplan, en avvägning mellan strandskyddets intressen och behovet av att upphäva. Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen måste väga tyngre än strandskyddsintresset.

Att strandskyddet ligger kvar enligt planförslaget bedöms inte innebära ett hinder för att genomföra planen på fastigheten Kummelnäs 7:34. Att upphäva strandskyddet på hela området bedöms kunna inverka menligt på strandskyddets skyddsintressen på lång sikt eftersom en hel stor yta upphävs, inte endast för vissa konkreta åtgärder. Sammantaget bedömer planenheten därför att strandskyddsintresset i detta fall väger tyngre och att det inte går att upphäva strandskyddet på hela fastigheten.

För kommande åtgärder som strider mot strandskyddets förbud kan dispens sökas även fortsättningsvis, och då prövas från fall till fall.

**20. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 1:392** framför att de köpt fastigheten till ett värde där kommunal anslutning till vattnet redan har räknats in och att det därmed är svårt att se hur värdet på fastigheten kan gynnas och ökas genom detaljplanen. Fastighetsägarna anser att en subvention av taxan för det kommunala vattnet bör göras för de fastigheter som redan idag har en lösning som anses vara kommunal, då det inte sker någon värdeökning som gynnar dem och inte heller motiverar den kostnad som presenterats.

Vidare anser fastighetsägarna att det behövs strängare nybyggnadsregler, för att detaljplanen ska värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, miljöer och landskapsbild, där det finns risk att fritidshus rivs och moderna nybyggnader tar plats. Fastighetsägarna anser att området inte bör utvecklas på detta sätt, och eftersom att det är så få byggnationer som det handlar om borde man i byggloven se till att hustyperna anpassas till miljön. Till exempel bör taklutningen preciseras i planbestämmelserna för att undvika platta tak och på så sätt undvika moderna hustyper som ser ut som lådor. Ett område som Eols udde skulle gynnas av att karaktären bibehålls och i detta fall skulle det vara onödigt att tillåta modern nybyggnation.

Fastighetsägarna anser även att det bör regleras i detaljplanen så att bostadsrättsföreningar inte kan skapas med hjälp av Attefallsregler, samt att striktare regler behövs för trädfällning, att fler områden markeras med n1 och n2 och att fler träd kräver bygglov för att fällas.

**Planenhetens kommentar.** När gemensamhetsanläggningen för Kummelnäs ga:4 bildades upprättades ett avtal om provisorisk anslutningen till det kommunala VS-nätet. I avtalet framgår det att fastighetsägarna ska anslutas till det kommunala VS-nätet när en utbyggnad av den allmänna anläggningen i området sker och anslutningsavgift ska då betalas enligt vid tidpunkten för anslutningen gällande taxa.

Efter samrådet har planenheten preciserat och förtydligat utformningsbestämmelserna för tillkommande bebyggelse i detaljplanen. Vidare bedömer planenheten att den utökade lovplikten för trädfällning samt markerade n<sub>1</sub>- och n<sub>2</sub>-områden är tillräckligt för att värna områdets naturvärden och karaktär.

Detaljplanen reglerar att bygglovsbefrielsen för så kallade attefallsåtgärder inte gäller inom detaljplaneområdet. Detaljplanen reglerar även att högst två lägenheter får inredas per huvudbyggnad, däremot är det inte möjligt enligt plan- och bygglagen att reglera upplåtelseform.

- 21. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:32** framför att Eols udde är unik och att udden sedan 1800-talet i allt väsentligt utgör ianspråktagen trädgårdsmark som tjänat som trädgård för de sju unika hus som ingick i den ursprungliga fastigheten Kummelnäs 7:1. Vidare framför ägarna synpunkt angående att de inte förstår den klassificering som gjorts i Antikvarisk platsanalys gällande att deras fastighet endast har en tidtypiskhet klassad som mellan, till skillnad mot de andra tillbyggda fastigheterna på Eols udde. Fastighetsägarna vill att kommunen förtydligar grunderna till klassificeringen.

Vidare framför fastighetsägarna att fastigheten är inritad som om det är längre till vattnet än vad de sen tidigare har uppfattat det som. De undrar om en ny inmätning gjorts.

*Planenhetens kommentar.* Initialt bedömdes byggnadens tidstypiskhet som mellan på grund av senare tillkomna fasadinstallationer. Vid en närmare granskning bedöms dock bygganden ha en hög tidstypiskhet. Planenheten ändrar därmed texten i den antikvariska platsanalysen till hög.

Någon ny inmätning av fastigheten har inte gjort. Grundkartan har tillhandahållits av Nacka kommuns lantmäterienhet.

- 22. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:10** framför synpunkter på den planerade studion/kontorsbyggnaden på fastigheten Kummelnäs 7:14 med avseende på främst dess placering men även utformning. Fastighetsägarna anser att ytan på 180 kvadratmeter utgör ett stort ingrepp i områdets kulturhistoriskt värdefulla miljö, som detaljplanen värnar om. Vidare ställer fastighetsägarna sig frågande till att byggnaden placeras på den högsta punkten på tomten, vilket gör att totalhöjden på byggnaden sett från vägen och omkringliggande hus, bland annat deras, blir mycket iögonfallande och ändrar landskapsbilden väsentligt. Detta utifrån att tomten ger möjlighet till att placera byggnaden på bergets baksida, från vägen sett, där det står en bod idag. De ifrågasätter också ytan om 180 kvadratmeter, om fler än de boende på fastigheten ska ha det som arbetsplats innebär det en ökad biltrafik på deras vägar.

Fastighetsägarna anholder även om utökad byggrätt (Attefallshus) för fastigheten Kummelnäs 7:10.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten har efter samrådet bedömt att det inte är lämplig att gå vidare med förslaget för kontors-/studiobyggnaden på fastigheten Kummelnäs 7:14. Byggrätten har således tagits bort.

Bygglovsbefrielsen för så kallade attefallsåtgärder gäller, enligt 9 kap. 4d § PBL, bland annat inte inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården och kommunen bedömer bebyggelseområdet som särskilt värdefullt enligt 8 kap 13 § PBL. Av den anledningen regleras att bygglovsbefrielsen för attefallsåtgärder inom planområdet inte gäller. Däremot medger detaljplanen att komplementbyggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea (yta på marken) om högst 60 kvadratmeter per fastighet, varav den största byggnaden får vara högst 40 kvadratmeter.

**23. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:15** föreslår att strandskyddet upphävs i sin helhet för samtliga bostadsfastigheter inom planområdet, på samma sätt som Värmdö kommun gjort i liknande planer. Vad gäller strandområdet för deras fastighet framför fastighetsägarna att det redan är ianspråktaget sedan långt innan strandskyddsreglerna infördes, genom privatiserande åtgärder som funnits på platsen sedan 1960-tal eller tidigare, bl.a. båtslip, vattencistern med pumpanordning, brygga och boj, plank vid strandlinjen, samt sjöstugan en liten bit upp med privat uteplats strax utanför. Vidare framför fastighetsägarna att det inte finns några realistiska möjligheter för allmänheten att vandra från andra fastigheter längs strandlinjen och att möjligheterna att lägga till från havet är begränsade med hänsyn till de ständigt inkommande svallvågorna. Fastighetsägarna menar att intresset att kunna nyttja fastigheten bör väga betydligt tyngre i detta fall än den i praktiken försumbara inskränkningen av strandskyddets syfte.

Vidare framför fastighetsägarna att detaljplanen bör tillåta återuppförandet av en gammal brygga som fanns på platsen sedan 1940-talet, vars yttre delar raserades under tidigt 2000-tal. 2013 återuppfördes en mindre brygga som inte räcker till vid lågvatten då det är långgrund. De vill kunna förlänga bryggan cirka 5 meter, ungefär i samma storlek som den tidigare som fanns. De anser att de ska få återuppföra bryggan i och med att det tillåts på grannfastigheten. Fastighetsägarna önskar även att detaljplanen medger installation av en båthiss, antingen vid den förlängda bryggan eller på samma ställe som befintlig båtslip.

Fastighetsägarna har även synpunkter på skrivningen att ”Enskilt byggande, dvs byggstart efter beviljande av bygglov, kan ske först när angiven utformning av vägarna på allmän plats är uppfyllda”. De föreslår att texten justeras så att vägförbättringar inte måste vara klara innan bygglov kan ges, i linje med hur det reglerats i andra detaljplaner inom Kummelnäs och Vikingshill. För att bygglov ska beviljas krävs att vägföreningen utfärdar bärighetsintyg, och att det borde vara en tillräcklig kontrollpunkt, menar fastighetsägarna.

**Planenhetens kommentar.** Inom hela detaljplaneområdet ligger strandskyddet kvar längs stranden så att fri passage så långt det är möjligt möjliggörs, goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras och påverkan på vattenområdet minimeras. Den zon av strandskydd som behålls på ianspråktagen tomtmark motiveras dock i första hand av att påverkan på det skyddade vattenområdet ska minimeras eftersom det oftast är så ianspråktaget där att passage på land inte är möjligt. Planenheten bedömer att zonen fortsatt ska ligga kvar.

Vad gäller utökning av bryggan bedömer planenheten att det inte finns några särskilda skäl, enligt miljöbalken, för att undanta ytterligare yta från strandskyddsbestämmelserna.

Efter samrådet har planbestämmelsen ”bygglov får inte ges förrän angiven utformning av vägar på allmän plats är uppfylld” samt skrivningen om detta i planbeskrivningen tagits bort.

**24. En av ägarna till fastigheterna Kummelnäs 7:33 och 7:34** informerar om att det på plankartan saknas ett befintligt hus inom fastigheten Kummelnäs 7:33 och att den bör ritas in. Vidare vill fastighetsägaren kunna bygga till huvudbyggnaden med en farstuvist/veranda och en balkong, samt utöka sin fastighet till att även omfatta komplementbyggnaden som ligger strax utanför fastigheten.

Vidare framför fastighetsägaren att Kummelnäs 7:34s gemensamhetsanläggning som sköts av Eols uddes samfällighetsförening inte omfattar drift och investeringar i ett gemensamt VA-system, och att varje bostadsfastighet ansvarar för sitt eget avlopp. Ägaren anser därför att kommunen måste erbjuda de bostadsfastigheter på Eols udde som så begär att få en egen anslutningspunkt till kommunens VA-system.

Fastighetsägaren framför även att trädgårdsanläggningarna på Eols udde har ett unikt högt kulturvärde. Inte alla enskilda bygg- eller trädgårdselement, utan sammantaget representerar Eols udde en kulturmiljö som saknar motstycke. Ägaren anser att Eols uddes unika karaktär bör förtydligas i planen så att deras upprustningsarbete inte försvåras. Bifogat yttrandet finns *Antikvariskt utlåtande gällande de gröna kulturvärdena på Eols udde, Saltsjö-Boo* som beskriver och lyfter fram de kulturhistoriskt värdefulla utemiljöerna i området.

Vidare hävdar ägaren att strandskyddet ska undantas för hela fastigheten 7:34 för att därmed möjliggörs deras fortsatta upprustningsarbete.

Fastighetsägaren hävdar även att kommunen förminskar Eols uddes unika kulturvärden genom att slarva med benämningen av hela planförslaget. Eols udde är en viktig kulturhistorisk del i området, men hela området får inte benämnas Eols udde.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten bedömer att det inte är nödvändigt att mäta in den befintliga komplementbyggnaden och markera den på plankartan. Byggnaden är placerad på korsmarkerad mark, som medger komplementbyggnader, i detaljplanen. Vad gäller till-/utbyggnad av huvudbyggnaden enligt önskemål från fastighetsägaren bedömer planenheten att det inte är lämpligt att utöka byggrätten för detta på grund av byggandens kulturhistoriskt särskilt värdefulla värde. Ändringar av byggnaden får prövas genom bygglov utifrån förutsättningarna i detaljplanen. Frågan om att genomföra fastighetsbildning hanteras inte inom ramen för detaljplanen. Fastighetsägarna får själv kontakta lantmäterimyndigheten i Nacka kommun som får pröva frågan i en lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning för VS kan komma att behöva bildas för Eols Udde. Förbindelsepunkter för VS för fastigheterna på Eols udde kommer att placeras på allmän platsmark. Nacka vatten och avfall AB kommer att tillhandahålla en gemensam

förbindelsepunkt för VS för samtliga fastigheter på Eols udde. Om överenskommelse träffas mellan fastighetsägarna och Nacka vatten och avfall AB finns dock möjlighet att upprätta enskilda förbindelsepunkter för fastigheterna Kummelnäs 7:27-7:33 på Eols udde. Placeringen av förbindelsepunkterna kommer i så fall vara på allmän platsmark och fastighetsägarna ansvarar sedan för att bygga ut och säkerställa rätten till ledningarna från förbindelsepunkterna till respektive fastighet. Utrymme måste även finnas för en mindre pumpanläggning för spillvattnet på kvartersmark.

Planenheten delar synpunkten att trädgårdsanläggningen på Eols udde har ett högt kulturhistoriskt värde och planbeskrivningen förtydligas i detta avseende. Vad gäller benämningen på detaljplanen bedömer planenheten att det inte är lämpligt att ändra namnet då det kan bidra till en otydlighet.

Vad gäller strandskydd på fastigheten Kummelnäs 7:34, se vidare planenhetens kommentar till synpunkter från ägarna till fastigheterna Kummelnäs 7:27-7:34 (punkt 19).

- 25. Ägare till fastigheten Kummelnäs 7:4** har synpunkter beträffande strandskyddet. Fastighetsägaren framför att den intensiva båttrafiken omöjliggör strandhugg med båt på grund av de stora svall som båttrafiken orsakar, samt att strandlinjen till större delen består av berg som slutar vid vattenbrynet som gör det problematiskt för privatpersoner att beträda eller passera strandremsan. Att trygga allmänhetens tillgång till strandområden är här en fara för allmänheten om inte stora investeringar görs. Fastighetsägaren önskar att strandskyddet hävs helt för fastigheten då strandområdet redan är anspråktaget sedan 60-talet.

**Planenhetens kommentar:** Inom hela detaljplaneområdet ligger strandskyddet kvar längs stranden så att fri passage så långt det är möjligt möjliggörs, goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras och påverkan på vattenområdet minimeras. Den zon av strandskydd som behålls på ianspråktagen tomtmark motiveras dock i första hand av att påverkan på det skyddade vattenområdet ska minimeras eftersom det oftast är så ianspråktaget där att passage på land inte är möjligt. Planenheten bedömer att zonen fortsatt ska ligga kvar.

- 26. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:20** anser att det är anmärkningsvärt att fastigheten Kummelnäs 7:14 har bedömts lämplig för kontorsändamål med hänsyn till detaljplanens syfte och likabehandlingsprincipen, och efterfrågar ställningstagande vad gäller enskilda och allmänna intressen.

Vidare framför de att föreslagen byggnads storlek, placering och utformning förändrar den befintliga bebyggelsestrukturen och kommer att ge mer insyn på omkringliggande framsidor, som idag är fredade, särskilt vintertid när det saknas städsegröna. En kontorsbyggnad om 180 kvadratmeter kan även inrymma många arbetsplatser. Vidare har fastighetsägarna funderingar över att kontorsbyggnadens utformning inte alls styrs av detaljplaneförslaget, samt hur tillgänglighetskraven i BBR påverkar landskapsbilden eller de stora ekarnas livsmiljö.

Fastighetsägarnas önskan är att fastigheten Kummelnäs 7:14 behandlas som alla andra fastigheter i området, och med samma byggrätt. I det fall det ur kommunens synvinkel ändå anses förenligt med detaljplan och platsens förutsättningar med en

kontorsbyggnad tycker de att det vore mer lämpligt med en mindre byggnad anpassad till fastighetens naturliga förutsättningar och terräng.

Vidare önskar fastighetsägarna få med i detaljplanen en komplementbyggnad om max 40 kvadratmeter på baksidan av deras hus.

Fastighetsägarna invänder i egenskap av ägare till fastigheten Kummelnäs 7:24 mot att den fastigheten planläggs som allmän platsmark, och för fram flertalet synpunkter angående detta. Synpunkterna rör i princip samma frågor som förs fram i ett gemensamt yttrande från fastighetsägarna till Kummelnäs 7:24.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten har efter samrådet bedömt att det inte är lämpligt att gå vidare med förslaget för kontors-/studiobyggnaden på fastigheten Kummelnäs 7:14. Byggrätten har således tagits bort.

Detaljplanen medger byggrätt om sammanlagt högst 60 kvadratmeter, varav den största får vara högst 40 kvadratmeter, för komplementbyggnader per bostadsfastighet.

Vad gäller synpunkter om allmän platsmark på fastigheten Kummelnäs 7:24, se planenhetens kommentar till synpunkter från ägarna till fastigheterna Kummelnäs 7:24 (punkt 27) nedan.

**27. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:24** framför att fastigheten har varit i deras ägo sedan 1969 och används som en förlängning av deras egna tomter, med bland annat brygga - där var och en har sin egen båtplats – och sandstrand. De framför invändningar mot detaljplanen och godkänner varken att deras fastighet är annat än tomtmark eller att den ändras till att bli allmän plats – naturmark. De framför att en expropriering skulle påverka dem stort på grund av dels sänkt värde på deras fastigheter och dels förlorad sjötomt. De framhåller även att det finns andra fastigheter inom planområdet som har högre natur- och kulturvärden, men som inte föreslås bli naturmark. Vidare framför de att deras fastighet redan är tillgänglig enligt såväl allemansrätt som strandskydd, och att de inte önskar ändra något av detta.

Fastighetsägarna godkänner inte heller att deras privata brygga betecknas som WV, den bör istället betecknas WB.

Vidare önskar fastighetsägarna att tomtgränsen mellan fastigheterna Kummelnäs 7:24 och 7:18 korrigeras till att följa tomtgränsen i land och därefter ut i vattnet, för att kunna flytta befintlig brygga till mitten av fastigheten Kummelnäs 7:24 där en brygga tidigare har legat. De önskar även att strandskyddsdispens medges för y-bommar på bryggans västra sida, då de menar att det nu är svårt att angöra bryggan.

**Planenhetens kommentar.** Planenhetens bedömning är att den allmänna platsen inom fastigheten Kummelnäs 7:24 ska kvarstå. För området gällde tidigare en avstyckningsplan som reglerade användningen av marken. Det område inom fastigheten Kummelnäs 7:24 som är allmän platsmark i samrådshandlingarna var i avstyckningsplanen avsatt för att tillgodose gemensamma utrymmen såsom grönområde. Det var även ändamålet när fastigheten bildades. Delar av Kummelnäs 7:24 är redan idag bland annat upplåten som

vägmark för gemensamhetsanläggningen Kummelnäs ga:1 och förvaltas av Kummelnäs vägförening.

Eftersom det är enskilt huvudmannaskap regleras allmän platsmark enligt anläggningslagen. Detta innebär bland annat att området för allmän platsmark kommer att upplåtas till en gemensamhetsanläggning. Ägandet av fastigheten kommer inte ändras genom att området upplåts till en gemensamhetsanläggning. Om fastighetsägaren begär det kan det bli aktuellt för anläggningssamfälligheten att lösa in området.

Det vattenområde som tillhör Kummelnäs 7:24 berörs inte av allmän platsmark.

Frågan om att genomföra fastighetsbildning hanteras inte inom ramen för detaljplanen. Fastighetsägarna får själva kontakta lantmäterimyndigheten i Nacka kommun angående detta.

Vad gäller bryggan ändras planbestämmelsen till WB. Efter samrådet har ytan för upphävande av strandskyddet för bryggan ändrats till att omfatta endast bryggan och inte befintliga y-bommar, dock inkluderar WB-området y-bommarna. Vad gäller y-bommar på bryggans västra sida bedömer planenheten att det inte är lämpligt att utöka brygganläggning enligt önskemål från fastighetsägarna till Kummelnäs 7:24. Anledningen till detta är att planenheten bedömer att det inte finns särskilda skäl, enligt miljöbalken, att utöka brygganläggningen enligt önskemål samt att fastighetsägarna till Kummelnäs 7:24 inte visat att de har någon rådighet över det aktuella området.

**28. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:23** anser att planen innebär en orimligt stor kostnad för att få vatten och avlopp i och med att de redan har kommunalt vatten och avlopp anslutet, och att det på så sätt inte ger något mervärde för dem eller vid framtida försäljning.

Vidare anser fastighetsägarna att det är mycket positivt att man vill bevara Eols uddes karaktär, och välkomnar att inga styckningar får genomföras så att inte tomterna blir för små och området mer tätbebyggt. Utifrån det tycker de att kontorsbyggnaden som är inritad inte känns rätt. De anser att den fastigheten kommer att innebära en för stor avvikelse från den karaktär de fäster stort värde vid.

Fastighetsägarna är även delägare av fastigheten Kummelnäs 7:24, och hänvisar till att de inkommit med synpunkter för den fastigheten i ett gemensamt brev.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten har efter samrådet bedömt att det inte är lämpligt att gå vidare med förslaget för kontors-/studiobyggnaden på fastigheten Kummelnäs 7:14. Bygggrätten har således tagits bort.

När gemensamhetsanläggningen för Kummelnäs ga:4 bildades upprättades ett avtal om provisorisk anslutningen till det kommunala VS-nätet. I avtalet framgår det att fastighetsägarna ska anslutas till det kommunala VS-nätet när en utbyggnad av den allmänna anläggningen i området sker och anslutningsavgift ska då betalas enligt vid tidpunkten för anslutningen gällande taxa.

Vad gäller synpunkter om allmän platsmark på fastigheten Kummelnäs 7:24, se planenhetens kommentar till synpunkter från ägarna till fastigheterna Kummelnäs 7:24 (punkt 27) ovan.

**29. Ägare till fastigheten Kummelnäs 7:2** önskar att strandskyddet upphävs för hela deras fastighet, och hävdar att nyttan med strandskyddet på Kummelnäs 7:2 och närliggande fastigheter inte står i proportion till inskränkningen av nyttjandet av den egna fastigheten. Som skäl till det framför de i huvudsak att strandlinjen präglas av otillgängliga klippartier, att den är mycket svårtillgänglig både från vattnet och ifrån land, och att svallvågorna från fartyg gör det omöjligt för privatpersoner med båtar att lägga till. Vidare att det i dagsläget inte heller går att promenera längs med strandlinjen och att strandområdet redan är ianspråktaget sedan 1940-talet. Fastighetsägarna framför vidare att strandskyddet slopats i närliggande område med snarlika förutsättningar som på Telegrafberget, Hasseludden, Gåshaga samt Koviksudde.

Fastighetsägarna framför även att de vill upphäva strandskyddet för ett annat mycket angeläget intresse, för en salongsbåt från tidigt 1900-tal som är under process att K-märkas. Ägarna framhåller att det är angeläget att bevara dessa svenskbyggda kulturskatter, varpå behovet av en brygganläggning vid och i vattnet är stort, och att detta inte går att tillgodose någon annanstans på fastigheten Kummelnäs 7:2 än vid strandremsan.

**Planenhetens kommentar.** Inom hela detaljplaneområdet ligger strandskyddet kvar längs stranden så att fri passage så långt det är möjligt möjliggörs, goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras och påverkan på vattenområdet minimeras. Den zon av strandskydd som behålls på ianspråktagen tomtmark motiveras dock i första hand av att påverkan på det skyddade vattenområdet ska minimeras eftersom det oftast är så ianspråktaget där att passage på land inte är möjligt. Planenheten bedömer att zonen fortsatt ska ligga kvar.

Planenheten bedömer att det inte finns särskilda skäl, enligt miljöbalken, att upphäva strandskyddet för en brygga, utöver den som finns på fastigheten.

**30. Ägaren till fastigheten Kummelnäs 7:22** motsätter sig att det byggs ett kontor på fastigheten Kummelnäs 7:14, då de anser att det inte passar in i området.

De motsätter sig även att den gemensamt ägda fastigheten Kummelnäs 7:24 planläggs som park- eller naturmark, då det är deras egen tomt med deras egna privata brygga, och hänvisar i övrigt till den gemensamma skrivelsen från samtliga ägare till fastigheten Kummelnäs 7:24.

Fastighetsägarna framför också att de har invändningar mot inlösen av del av deras fastighet längs Beatebergsvägen.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten har efter samrådet bedömt att det inte är lämpligt att gå vidare med förslaget för kontors-/studiobyggnaden på fastigheten Kummelnäs 7:14. Byggrätten har således tagits bort.



Vad gäller synpunkter om allmän platsmark på fastigheten Kummelnäs 7:24, se planenhetens kommentar till synpunkter från ägarna till fastigheterna Kummelnäs 7:24 (punkt 27) ovan.

Efter dialog med Kummelnäs vägförening har mötesplatsen längs med Beatebergsvägen tagits bort från planförslaget.

- 31. Ägaren till fastigheten Kummelnäs 11:42** framför att bryggan på Kummelnäs 1:326 inte är utmärkt som brygga (WB) och önskar att den märks ut som brygga då den legat där långt för strandskyddet.

**Planenhetens kommentar.** Detaljplanen justeras så att bryggan markeras med WB-område på plankartan då planenheten bedömer att bryggan är lagligt uppförd innan strandskyddsreglerna trädde i kraft.

- 32. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:12** anser att befintliga bryggor ska ges beteckningen WB i planen. De framför även att befintlig huvudbyggnad kan ha en högre höjd än den i planen medgivna och vill att kommunen säkerställer att byggnaden inte är högre än de 10 meter planen medger. Vidare framför fastighetsägarna att planen i rimlig utsträckning ska beakta befintlig bebyggelse varför de invänder mot att lagligen uppförda komplementbyggnader inte ryms inom planbestämmelserna; Befintligt garage är 50 kvm (dp max 40) och därutöver finns fler lagligen uppförda äldre byggnader som överstiger resterande 20 kvm. Ett klagande behövs över hur befintliga bygglovsbefriade åtgärder beaktas eftersom dessa får en utökad lovplikt i planen. Fastighetsägarna motsätter sig även att lovplikten utökas för bygglovsbefriade åtgärder - dessa ska självklart få utföras utan krav på lov. De vill vidare att alla byggnader blir planenliga och att befintlig altan om 90 kvm ska ges en byggrätt. Vad det gäller den prickade marken anser de att befintliga byggnader/anläggningar inte ska göras planstridiga utan där de finns ska prickad mark tas bort.

**Planenhetens kommentar.** Kommunen bedömer att den bryggan som är markerad med WB på plankartan är lagligt uppförd. Däremot bedömer kommunen att det saknas särskilda skäl, enligt miljöbalken, för att upphäva strandskyddet för resterande bryggor på fastigheten. Vad gäller nockhöjden på byggnaden är den enligt planenhetens beräkningar lägre än 10 meter. Planenheten bedömer att detaljplanen är utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden. Komplementbyggnader får enligt planförslaget ha en sammanlagd byggnadsarea om högst 60 kvadratmeter per fastighet, varav den största komplementbyggnaden får ha en byggnadsarea om högst 40 kvadratmeter. Om arean för befintliga lagligt uppförda komplementbyggnader överskrider på en fastighet utgör bestämmelserna dock inget hinder mot att dessa står kvar. Däremot kan det innebära att bygganden inte får byggas till eller återuppföras i sitt tidigare utförande vid rivning, skada eller brand. Kommunen bedömer att det är en rimlig avvägning i förhållande till den byggrätt som ges för huvudbyggnad och komplementbyggnader. Bygglovsbefrielsen för så kallade attefallsåtgärder gäller, enligt 9 kap. 4d § PBL, bland annat inte inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården och kommunen bedömer bebyggelseområdet som särskilt värdefullt

enligt 8 kap 13 § PBL. Av den anledningen regleras att bygglovsbefrielsen för så kallade attefallsåtgärder inom planområdet inte gäller. Det krävs således bygglov för dessa vilket innebär att byggnadsåtgärderna prövas mot bestämmelserna i detaljplanen. Efter samrådet har den utökade lovplikten för så kallade friggebodar tagits bort.

Vad gäller altanen bedömer planenheten att det inte är lämpligt att ge den en byggrätt om 90 kvadratmeter i detaljplanen, då det skulle även skulle kunna innebära att huvudbyggnaden byggs till med 90 kvadratmeter vilket skulle ge en för stor påverkan på omgivningen. Vad gäller prickmark reglerar den att marken inte får förses med byggnad. Inga byggnader inom fastigheten ligger på prickmark. Området för befintligt garage, som ligger inom 6 meter från gata, har markerats med korsmark inom vilket komplementbyggnader får uppföras.

**33. Ägaren till fastigheten Kummelnäs 11:111** motsätter sig att en extra komplementbyggnad som är 120 kvadratmeter större än tillåtna 60 kvadratmeter för övriga fastigheter i planområdet tillåts på fastigheten Kummelnäs 7:14, vilket motsäger likhetsprincipen. Vidare framför fastighetsägaren att placeringen av en stor byggnad på berghällen är ett gravt övergrepp på ett genuint, orört naturområde och fullständigt omotiverat då tomten för övrigt består av en stor, plan yta. Att tillåta en stor byggnad, som är avsedd för betydande näringsverksamhet, på berghällen strider mot detaljplanens intentioner att värna om kulturmiljövärden i kulturhistoriskt värdefulla områden, fastigheten ligger i Beatebergsområdet som är kulturhistoriskt väldokumenterat.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten har efter samrådet bedömt att det inte är lämpligt att gå vidare med förslaget för kontors-/studiobyggnaden på fastigheten Kummelnäs 7:14. Byggrätten har således tagits bort.

## Ändringar efter samråd

Följande ändringar och justeringar av planförslaget har gjorts efter samrådet:

- Byggrätten för kontors-/studiobyggnad på fastigheten Kummelnäs 7:14 har tagits bort.
- Planbestämmelsen om att bygglov inte får ges förrän utformningen av allmänna vägar är uppfylld har tagits bort
- Lydelsen för bestämmelsen W har ändrats till Öppet vattenområde.
- Utbredningen av prick- och korsmark har ändrats på fastigheter med huvudbyggnader som har rivningsförbud.
- WB-områden har lagts till eller justerats på fastigheterna Kummelnäs 1:326, 7:14, 7:24, 7:34.
- Upphävande av strandskydd har justerats på fastigheterna Kummelnäs 7:35 och 7:12 samt för tillkomna WB-områden.
- Bestämmelse om att ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 cm eller större mätt 1,3 meter ovan mark inte får fällas har lagts till inom NATUR.
- Lovplikten gällande marklov har ändrats. Marklovsplikten för schaktning, sprängning och fyllning har tagits bort. Marklovsplikten för trädällning har ändrats så att det gäller ädellövträd och tallar istället för att omfatta alla träslag.

- Den utökade lovplikten för så kallade friggebodar har tagits bort.
- Utformningsbestämmelserna har justerats och preciserats i form av de nya bestämmelserna  $f_1$ ,  $f_3$  och  $f_4$ .
- Bestämmelsen  $n_2$  har ändrats till  $n_1$  på fastigheterna Kummelnäs 5:1, 7:2, 7:4 och 7:15.
- En mötesplats på Beatebergsvägen har tagits bort.
- Kvartersmarken har utökats vid fastigheterna Kummelnäs 7:35 och 1:330.
- Vändplats har möjliggjorts på Västra uppfartsvägen.
- Gatumark har utökats vid Jenny Linds väg, Västra uppfartsvägen och vid infarten till Västra uppfartsvägen.
- Regleringen till skydd för översvämningsrisk vid skyfall på fastigheterna Kummelnäs 7:13 och 7:14 har ändrats.
- Planbestämmelserna som reglerar badhuset på fastigheten Kummelnäs 7:34 har justerats.
- I övrigt har mindre ändringar, förtydliganden och justeringar av redaktionell karaktär gjorts på plankartan och i planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Roger Björk  
Planarkitekt