

UTLÅTANDE 2

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

Upprättad på planenheten i januari 2012, justerad i april 2012

Sammanfattning

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större bygggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Planförslaget antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. Beslutet överklagades och regeringen upphävde kommunens antagandebeslut. Planförslaget har därefter arbetats om och ställts ut på nytt. De synpunkter som kom in under den andra utställningen rör främst önskemål om avstyckningar och synpunkter på omfattningen av mark som inte får bebyggas, s.k. prickmark. Efter utställning 2 har endast mindre justeringar gjorts av planförslaget, avseende vilken mark som får bebyggas.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo ska delas in i två planeringskategorier, långsiktigt planering och mer kortsiktig planering. Detaljplanen för Riset och Sångfågelvägen ingår i kategorin mer kortsiktig planering.

Planchefen beslutade att skicka ut förslaget på samråd den 17 april 2009. Samrådstiden pågick i drygt fem veckor, mellan den 21 april och den 29 maj 2009. En samrådsredogörelse, daterad 2009-09-07, har upprättats. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att ställa ut planförslaget den 23 september 2009, § 263. Utställning pågick mellan den 2 oktober och den 30 oktober 2009. Ett utlåtande, daterat 2009-11-23, har upprättats.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 8 mars 2010. Beslutet överklagades och regeringen beslutade att upphäva kommunens antagandebeslut med motiveringen 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."

Efter upphävandet arbetades planförslaget om så att syftet med detaljplanen tydliggjordes och



kommunens avvägningar och skäl för att inte tillåta avstyckningar förtydligades. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 februari 2010, § 49 att ställa ut planförslaget på nytt. Utställning 2 pågick mellan den 6 mars och den 3 april 2012.

Detaljplanens syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten 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 bostadsbebyggelse. 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 kvm. Tomterna är dock större i den östra delen där medelstorleken uppgår till ca 3000 kvm medan den i västra delen är ca 2300 kvm.

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.

Inkomna synpunkter

Synpunkter har inkommit från sex remissinstanser. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Tekniska nämnden anser att det ska vara en separat anslutningspunkt för vägbelysning. Inga av synpunkterna påverkar planförslagets utformning. Synpunkter har även inkommit från ägarna till elva av planområdets ca 115 fastigheter. Synpunkterna rör främst önskemål om avstyckningar och synpunkter på omfattningen av mark som inte får bebyggas, s.k. prickmark.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. (*Bilaga 1*)
2. **Tekniska nämnden** anser att det ska vara en separat anslutningspunkt för vägbelysning. Nämnden har inga ytterligare synpunkter utöver tidigare yttrande över samrådsremissen. I samrådsremissen lämnade tekniska nämnden synpunkter på att vägarna i rubricerat område inte uppfyller dagens krav för en säker avfallshämtning. I de fall hämtning inte kan ske vid den enskilda fastigheten får fastighetsägaren rulla ut sitt kärl till hämtbar plats i samband med tömning. (*Bilaga 2*)

Planenhetens kommentar: *Frågan angående anslutningspunkt för vägbelysning regleras inte i detaljplanen. Denna typ av frågor hanteras i projekterings- och utbyggnadskedet. Tekniska nämndens synpunkt har därför vidarebefordrats till projektets genomförandeorganisation.*



Områdets vägförening har tidigare under planprocessen informerats om vilka konsekvenser som kan uppstå om vägar/vändplaner inte uppfyller de krav som finns för en säker avfallsantering.

3. **Länsstyrelsen** har inga synpunkter på planförslaget.
4. **AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)** har inga synpunkter på planförslaget utöver de som lämnades under samråd och utställning 2009. (Bilaga 3)

Planenhetens kommentar: SL:s tidigare synpunkter rörde samordning och framkomlighet under utbyggnadstiden, se samrådsredogörelse daterad 2009-09-07 och utlåtande daterat 2009-11-23.

5. **Boo Hembygdsförening** har inga synpunkter på planförslaget.
6. **Nacka miljövårdsråd** har inget att erinra mot planerad utbyggnad av vatten och avlopp men vill att kommunen ska tillämpa mer omsorg vid medgivande till såväl tillbyggnad som nybyggnad. Föreningen anser att det är viktigt att kommunen håller uppsikt över allmänna stränder så att inte privata bryggor byggs. Föreningen anser att det är bra att vägarna och parkmarken även fortsättningsvis sköts av områdets förening även om de tror att ett kommunalt huvudmannaskap för såväl vägar som VA blir nödvändigt i framtiden. Oavsett vem som ansvarar för vägarna vill föreningen se öppna diken då dessa är en viktig biotop för många utrotningshotade växter och smådjur. Föreningen ser gärna att tomterna i området förblir stora. Rent generellt anser föreningen att områden för friliggande villor bör planeras med större omsorg än vad som sker idag samt att fristående dubbelgarage inte ska tillåtas på tomter under 1100 kvm. (Bilaga 4)

Planenhetens kommentar: För de delar av planområdet som omfattas av riksintressen finns särskilda bestämmelser angående anpassning till omgivningen för om- och nybyggnation. Utformningen vid om- och nybyggnationer prövas i bygglovskedet. Övriga synpunkter noteras.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

7. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:166** lämnar följande synpunkter på planförslaget:
 - Fastighetsägarna vidhåller tidigare inlämnade synpunkter, se samrådsredogörelse daterad 2009-09-07, utlåtande daterat 2009-11-23 samt bilaga 5.
 - Fastighetsägarna hänvisar även till de synpunkter som anförts i samband med tidigare överklagan till länsstyrelsen och regeringen, se bilaga 5.
 - Fastighetsägarna anser att de grundläggande kraven i PBL frångås. Nuvarande planförslag har inte frångått det tidigare kritiserade förenklade planförfarandet med enskilt huvudmannaskap. Kommunen verkar fortfarande utgå från ett kommunalt beslut fattat av kommunstyrelsen avseende riktlinjer vid detaljplaneläggning med enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägaren anser inte att kommunen redovisat den bedömning som motiverar en särbehandling av deras fastighet och de övriga fåtal fastigheter som uppfyller samma förutsättningar för att kunna styckas. Kommunens argumentation är av högst övergripande natur, t.ex. att ”rådande bebyggelsemönster ska bevaras”. Innebörden av detta är svårt att förstå och de faktiska sakskälen är svårbedömda. Kommunens argumentation i övrigt mot avstyckning strider mot planförslagets syfte då planförslaget innebär utökade byggrätter för små tomter som innebär en generös exploatering och större krav på trafiksäkerhet och kommunal service.



Fastighetsägarna anser att deras starka enskilda intresse av att proportionellt kunna utnyttja fastigheten på samma sätt som merparten av övriga andra fastighetsägare i planområdet inte har kunnat bedömas av kommunen eftersom behövliga utredningar och sakliga bedömningar saknas.

Fastighetsägarna anser att deras fastighet är synnerligen lämpad för en delning med hänsyn till sin storlek och till befintlig bebyggelse. Fastigheten är även lämplig att dela utifrån en bedömning enligt fastighetsbildningslagen. Kommunens argument att ett tidigare givet bygglov skulle ha avsett en komplementbyggnad saknar relevans. En plan bör utgå från befintliga och för framtiden lämpliga förhållanden.

Fastighetsägaren anser att de missgynnas av planförslaget då övriga fastighetsägare genom planen får avsevärt utökade byggrätter inom mycket små tomter. Något som fastighetsägaren menar är i strid med den kommunala likhetsprincipen. Om en sådan princip ska frångås ska kommunen redovisa omfattande sakliga motiveringar, vilket fastighetsägarna inte anser har skett i detta fall. (Bilaga 5)

Planenhetens kommentar.

- *För sammanfattning av fastighetsägarens tidigare inskickade synpunkter samt kommunens bemötande av dessa se samrådsredogörelse daterad 2009-09-07, utlåtande daterat 2009-11-23 samt "Komplettering av samrådsredogörelse och utlåtande" daterad 2012-01-30.*
- *Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär med dess närmiljö, landskapsbild och kulturvärden. En viktig del i karaktären är vegetationens dominans över bebyggda ytor. En förtätning av området bedöms påverka närmiljön, landskapsbild och kulturhistoriska värden på ett sätt som inte är förenligt med detaljplanens syfte. Fastigheten Velamsund 1:166 är 4287 kvm och ligger i den östra delen av planområdet där tomterna idag är större än i den västra delen av planområdet. Om fastigheten skulle styckas innebär detta att både den nybildade tomten och ursprungsfastigheten skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer att vara tillåtet i planområdet. 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, planförslagets bestämmelse ska därför kvarstå.*

Planförslaget ger en byggrätt för permanentbostadsbebyggelse till fastigheter som är bildade som bostadsfastigheter och som alltså i tidigare beslut bedömts lämpliga för bebyggelse. Utifrån krav på likabehandling är det inte lämpligt att göra skillnad på fastigheternas byggrätter utifrån om nuvarande fastighetsägare valt att bo permanent på fastigheten eller om de använder fastigheten för fritidsboende. Att i planförslaget tillåta flera huvudbyggnader per fastighet eller nya avstyckningar är däremot en åtgärd som innebär en förtätning av befintlig fastighetsstruktur, vilket inte bedömts lämpligt vid avvägning mot att bevara områdets karaktär med befintlig närmiljö, landskapsbild och kulturvärden.

Byggrätternas storlek är i detaljplanen satta till en viss procent av fastighetens area, vilket innebär att byggrätterna är mindre för små fastigheter än för stora. För att byggrätterna inte ska påverka områdets karaktär där vegetationen dominerar över bebyggelsen finns dock en övre maxgräns för hur stora byggrätter som är tillåtna. Detta tak för byggrätten (180 kvm för envåningshus och 140 kvm för tvåvåningshus) är stora byggrätter jämfört med byggrätterna i många andra likartade planområden. Planenheten bedömer inte att fastigheten Velamsund 1:166 särbehandlats då fastigheten får rätt att bygga upp till detaljplanens maximala



byggrätt. En detaljplanläggning innebär inte att alla fastighetsägare ska ges rätt att bygga ut lika mycket i förhållande till vad de kan bygga idag utan syftet med detaljplanen är att möjliggöra lämplig utbyggnad för permanentbostadsbebyggelse på befintliga fastigheter samtidigt som områdets karaktär, närmiljö, landskapsbild och kulturvärden bevaras. Vissa fastigheter, t.ex. Velamsund 1:166, har redan enligt gällande områdesbestämmelser haft möjlighet att bygga större hus. Följaktligen innebär det nya planförslaget mindre förändringar av utbyggnadsmöjligheterna för dessa fastigheter än för de fastigheter där utbyggnadsmöjligheten varit begränsad till 45 kvm. Ytterligare förtätning av området bedöms inte vara lämplig med hänsyn till detaljplanens syfte, planförslagets bestämmelse om antal tillåtna fastigheter ska därför kvarstå.

8. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:185** protesterar mot omfattningen av prickmark (mark som inte får bebyggas) som gör att större delen av fastigheten är satt som naturmark. Inom prickmarkerat område finns även två mindre byggnader (vedbod och garage) som kan anses olovligt uppförda i framtiden. Prickmarken gör att fastighetsägaren inte kan komma till fastigheten och att fastighetens värde minskar. (Bilaga 6)

Planenhetens kommentar: Prickmarkeringen har minskats något så att befintlig mur, gräsmatta och garage inte ska omfattas av prickmarkeringen. Övriga delar av det område som är prickmarkerat är dock en sluttning som är brant och därför inte bedöms som lämplig att bebygga. Den obebyggda sluttningen är även en värdefull del av områdets karaktär som syns från farleden. Prickmarken medför inte att byggrätten på fastigheten begränsas då det finns tillräckligt med andra områden som får bebyggas. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att prickmarken ska minskas och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär där vegetationen dominerar över bebyggelsen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Sluttningen bör därför bevaras obebyggd. Prickmarkeringen bedöms inte minska fastighetens värde på sådant sätt att prickmarkeringen inte är skäligen med hänsyn till de miljö- och naturvärden som prickmarken avses skydda.

Prickmarkeringen innebär att fastighetsägaren inte får uppföra anläggningar som kräver bygglov på dessa områden. Beteckning "n" som står på delar av det prickmarkerade området innebär att fastighetsägaren måste söka marklov hos kommunen om de vill fälla träd inom detta område. Marken som är prickmarkerad är fortfarande en del av den privata fastigheten och inte naturmark. På prickmarken kan fastighetsägaren fortfarande få lov till åtgärder som kräver marklov. Prickmarken innebär inget hinder mot att marken används för tillfart till fastigheten. Byggnader som uppförts enligt de tillstånd som krävdes vid uppförandet blir inte olovliga även om byggnaderna i ett senare skede hamnar inom prickmark i en ny detaljplan. Det är även tillåtet att utföra normalt underhåll på sådana byggnader.

9. **Bostadsrättsföreningen Fridtorp, ägare till fastigheterna Velamsund 1:186 och 1:187 samt 1:3** har inkommit med ett yttrande. Fastigheterna 1:186 och 1:187 ligger inom aktuellt planområde. Huvudfastigheten, Velamsund 1:3, ligger strax utanför planområdet. Föreningen ser de tre tomterna som en enhet och framför till viss del synpunkter som berör samtliga fastigheter.
- Föreningen är ense med kommunen om vikten av att ge skydd för värdefulla natur- och kulturhistoriska miljöer och anser att det är bra att befintlig fastighetsindelning bevaras. Föreningen är därför beredd att avsätta merparten av den idag obebyggda marken som naturmark även i fortsättningen. De anser att hela skogsbacken bakom den befintliga bebyggelsen bör bevaras obebyggd. Endast i dalgången i det sydöstra hörnet av den nuvarande tomtmarken anser föreningen att bebyggelse kan ske utan att störa Fridtorps kulturhistoriska karaktär. Föreningen föreslår därför att ett område om ca 2000 kvm



avsätts för avstyckning eller nybyggnation medan resten av de två obebyggda fastigheterna bevaras obebyggda utan byggrätt.

- Föreningen vill ha möjlighet att i framtiden sammanlägga de tre fastigheterna till en och anser att planförslaget inte ska utgöra hinder för en sådan sammanslagning.
- Förening anser att det är bra att det enskilda huvudmannaskapet för det lokala vägnätet behålls.
- Föreningen anser att en sanering av nuvarande VA-lösning i Norra Boo är nödvändig och brådskande. De anser att kommunen bör hålla öppet för småskaliga kretsloppsanpassade lösningar förutsatt att en sådan lösning åstadkommer mindre miljöpåverkan än anslutning till befintligt VA-nät. (Bilaga 7)

Planenhetens kommentar.

- *Planförslaget ger varsin byggrätt till de obebyggda bostadsfastigheterna Velamsund 1:186 och 1:187. Det är dock upp till fastighetsägarna att välja om de vill utnyttja dessa byggrätter eller om de låter fastigheterna vara som de är idag. Att planlägga marken som naturmark innebär att marken blir allmän plats och därmed ska den som är ansvarig huvudman för allmän plats, i detta fall området vägförening, lösa in marken från nuvarande ägare. Kostnaden för en sådan inlösen fördelas mellan de fastighetsägare som ingår i samfälligheten som vägföreningen förvaltar. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att i detta skede av planprocessen göra en sådan förändring av planförslaget. Planenheten bedömer inte heller att det är lämpligt att markera hela fastigheterna med byggförbud (prickad mark).*
- *Planförslaget reglerar hur många fastigheter som maximalt får finnas inom ett visst område. Själva detaljplanen innebär därför inte något hinder mot en sammanslagning av fastigheterna. Däremot kan en sammanläggning strida mot fastighetsbildningslagen i andra avseenden. Lämpligheten av en sammanslagning prövas i en förrättning som görs av lantmäterimyndigheten.*

Vid en sammanslagning påverkas dock byggrätterna enligt detaljplanen eftersom byggrätten definieras per fastighet. Om två fastigheter sammanläggs till en är det alltså bara möjligt att bebygga den nya fastigheten med en huvudbyggnad.

- *Planförslaget för område B tillåter att kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan få anordnas inom tomtmark efter särskild prövning. Velamsund 1:3 omfattas dock inte av dessa bestämmelser då den ligger utanför planområdet. För Velamsund 1:3 gäller de bestämmelser som finns i dp 85 och dp 489.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

10. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:190** framför önskemål om att vid ett framtida bygge på fastigheten Velamsund 19:2 ska ett hustak inte få vara högre än bergsknallen. Fastighetsägaren skulle även uppskatta om bergsknallen överhuvudtaget inte fick bebyggas. Fastighetsägaren tolkar kartorna som att berget som högst är ca 25 meter över havet på fastigheten Velamsund 19:2 och önskar en begränsning i byggrätten kopplat till detta. Anledningen är att fastighetsägaren anser att en bebyggelse där först och främst skulle skymma norrljuset för henne. Fastighetsägaren bifogar även ett utdrag ur en artikel från Lunds Tekniska högskola om ”Bäst ljus mot norr”, se bilaga 8.

Fastighetsägaren framför även en estetisk synpunkt om att huvudbyggnaderna på de tomter som gränsar till Velamsund 19:2 är vackra byggnader med stora kulturhistoriska värden och att det kan vara en poäng att nya byggnader inte avviker i utförande mot dessa grannbyggnader. Å andra sidan finns det även byggnader med modern utformning på vikens



västra sida. Fastighetsägaren tycker att det är viktigt att ta ställning till detta i samband med den nya planen. (Bilaga 8)

Planenhetens kommentar. Detaljplanen innehåller bestämmelser om hur höga byggnaderna får vara sett från medelmarknivån för det område där byggnaden uppförs. För ett envåningshus får nockhöjden vara högst 6,5 meter och för ett tvåvåningshus får nockhöjden vara högst 8,0 meter. Delar av bergknallen på fastigheten Velamsund 19:2 är i planförslaget markerat som mark som inte får bebyggas. Planenheten bedömer inte att det är skäligt att ytterligare begränsa byggrätten på fastigheten Velamsund 19:2. Den eventuella påverkan som en ny byggnad på Velamsund 19:2 kan medföra för Velamsund 1:190 bedöms ligga inom ramen för vad ägaren till Velamsund 1:190 får tåla i ett område med permanentbostadsbebyggelse. I avvägningen mellan det enskilda intresset för ägaren till Velamsund 1:190 att bevara solljus och utsikt och det enskilda intresset för ägaren till Velamsund 19:2 att förfoga över sin fastighet bedöms äganderätten för ägare till Velamsund 19:2 väga tyngre. Planenheten bedömer därför att befintligt planförslag ska kvarstå.

För de fastigheter som ligger inom område för riksintresse, bl.a. fastigheten Velamsund 19:2, innehåller planförslaget en bestämmelse om att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningen.

11. **Bostadsrättsföreningen Sångvillan, ägare till fastigheten Velamsund 1:204** anser att planförslaget leder till att de får ökade kostnader för vatten och avlopp, mer prickmark och rivningsförbud utan att få utökad byggrätt.

De anser att prickmarken (mark som inte får bebyggas) ska tas bort i anslutning till den västra fastighetsgränsen där det finns befintliga komplementbyggnader. Prickmarken bör tas bort längst hela den västra fastighetsgränsen eller åtminstone där byggnader står och har stått. Detta för att byggnaderna ska kunna byggas om eller byggas upp vid t.ex. en eldsvåda.

Huvudbyggnaden inrymmer idag bostadsrätter och är betydligt större än andra huvudbyggnader i området. Ägarna anser att det är fel att de tre andelsägarna endast ska få en byggrätt för komplementbyggnader på totalt 60 kvm, vilket är mindre än den yta som befintliga byggnader upptar. Byggrätten för komplementbyggnader bör därför utökas till totalt 120 kvm (varav största byggnaden ska få vara 40 kvm).

Huvudbyggnaden har fått beteckningen q_1 (rivningsförbud). Beteckningen begränsar möjligheten till förändringar av byggnaden mer än nödvändigt och bör därför tas bort. (Bilaga 9)

Planenhetens kommentar. Syftet med prickmarken längs med fastighetsgränsen att byggnader inte ska placeras för nära tomtgränsen. Befintliga uthusbyggnader ligger idag delvis eller helt utanför fastigheten Velamsund 1:204. I gällande byggnadsplan, Bpl 98, finns inga uthusbyggnader redovisade på grundkartan och ett 6 meter brett område längs med hela fastighetsgränsen är prickmarkerat. Planenheten anser inte att det är lämpligt att befästa befintliga uthusbyggnader i detaljplaneförslaget i och med att de delvis ligger utanför fastighetsgränsen. Prickmarkeringen på 4,5 meter längs med den västra fastighetsgränsen bör kvarstå i likhet med den begränsning som finns för övriga fastigheter i planområdet. Det nya planförslaget innebär en minskning av prickmarken jämfört med de 6 meter som gäller idag.

I gällande byggnadsplan, Bpl 98, tillåts uthus på högst 30 kvm. På den grundkarta som hör till byggnadsplanen finns inga befintliga komplementbyggnader redovisade. Byggnader bör därmed ha tillkommit efter att byggnadsplanen upprättades. Det nu aktuella planförslaget innebär alltså att byggrätten för komplementbyggnader



fördubblats jämfört med vad som är tillåtet idag. Planförslaget medför generella utökade byggrätter till befintliga fastigheter. Planenheten bedömer inte att det finns skäl att införa särskilda bestämmelser avseende byggrätten för komplementbyggnader för fastigheten Velamsund 1:204.

Huvudbyggnaden, Herzogska villan, är en grosshandlarrvilla från 1905. Villan bedöms ha så stora kulturhistoriska värden att ett rivningsförbud är motiverat enligt bestämmelserna i 3 kap. ÄPBL (1987:10). Bestämmelsen om rivningsförbud medför inte att det är omöjligt att göra förändringar av villans exteriör men förändringarna ska göras men hänsyn till villans kulturhistoriska värden. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att rivningsförbudet ska tas bort och Plan- och bygglagens krav på att kulturhistorisk värdefull bebyggelse ska skyddas vid detaljplanering bedömer planenheten att kravet på att skydda kulturhistorisk värdefull bebyggelse väger tyngre. Planbestämmelsen ska därför kvarstå.

12. **Ägaren till fastigheten Velamsund 18:91** motsätter sig all prickning av mark (byggförbud) bortsett från generell prickning kring tomtgränsen. Prickmarkeringen sänker fastighetsvärdet. Angränsade fastighet Velamsund 18:90, som är kommunens mark, saknar helt prickning vilket fastighetsägaren ställer sig frågande till.

Fastighetsägaren önskar att tidigare överenskommelse med Risets tomtägareförening gällande vändplan ska kvarstå.

Fastighetsägaren ifrågasätter även placeringen av planerad pumpstation och anser att denna lämpligast borde placeras på baksidan av fastigheten. (Bilaga 10)

Planenhetens kommentar. Den obebyggda sluttningen är en värdefull del av områdets karaktär och har bedömts innehålla värdefull vegetation som bör skyddas från bebyggelse. Prickmarkeringen har dock minskats något. Prickmarkeringen medför inte att byggrätten på fastigheten begränsas då det finns tillräckligt med andra områden som får bebyggas. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att prickmarkeringen ska tas bort helt och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär där vegetationen dominerar över bebyggelsen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Sluttningen ner mot Karbosjön bör därför bevaras obebyggd.

Inom områden markerade med prickmark kan åtgärder som kräver marklov prövas. Friggebodar får placeras inom prickmarkerade områden förutsatt att Plan- och bygglagens bestämmelser angående friggebodar följs. Prickmarkeringen bedöms inte minska fastighetens värde på sådant sätt att prickmarkeringen inte är skäligt med hänsyn till de miljö- och naturvärden som prickmarkeringen avses skydda.

Bedömningen av vilka markområden som ska omfattas av prickmarkeringen utgår från hur värdefull vegetation och naturmark bedöms vara för områdets närmiljö och landskapsbild. Vem som är fastighetsägare har ingen betydelse vid bedömningen. För fastigheten Velamsund 18:90 har bedömningen gjorts att forstsättningen på sluttningen från Velamsund 18:91 är värdefull att skyddas från bebyggelse samt även ett område på norra delen av fastigheten. I övrigt omfattas stora delar av Velamsund 18:90 av krav på marklov för trädfällning även om dessa partier inte bedöms så skyddsvärda att det varit motiverat att införa byggförbud.

Det omarbetade planförslaget innebär ingen ändring av vändplanens utformning utan detaljplanens förslag överensstämmer med den överenskommelse som finns mellan fastighetsägaren och Risets tomtägareförening.

Detaljplanen reglerar inte var anslutningspunkten för kommunalt vatten- och spillvatten (VS) ska placeras utan detta avgörs i samband med projekteringen av VS-ledningarna. Anslutningspunkten placeras vanligtvis strax

utanför gränsen mellan den privata fastigheten och allmän plats. Frågor och synpunkter på placeringen av anslutningspunkten för VS-ledningarna kan ställas till kommunens VA-enhet.

13. **Ägarna till fastigheten Velamsund 18:103** anser att planförslaget ska ändras så att fastigheten Velamsund 18:103 blir möjlig att stycka. Fastigheten är 3060 kvm stor vilket gör att den är en av de största i området. Om den delas i två tomter kommer ingen av de nya fastigheterna att bli så liten att områdets karaktär ändras. En avstyckning bör därför kunna ske trots kommunens principiella utgångspunkt att områdets karaktär inte ska förändras.

Fastigheten har även en sådan utformning att det är naturligt med en uppdelning i två tomter. Det finns två angoringsvägar och tomtdelarna är naturligt avskilda genom markens nivåskillnader. Nivåskillnaden gör att den nedre delen inte utnyttjas av fastighetsägarna och de önskar därför att planen möjliggör att denna del styckas av. En avstyckning av fastigheten uppfyller kraven i fastighetsbildningslagen om att en fastighet ska vara varaktigt lämplig för sitt ändamål. Att inte tillåta avstyckning är en tydlig avvikelse från den proportionalitet vad gäller den intresseavvägning som ska finnas mellan allmänt och enskilt intresse. Det allmänna intresset kan inte i någon mening skadas medan den enskildes intresse i detta fall mycket tydligt skulle skadas.

Argumenten om att planen inte medför trafiksäkerhetshöjande åtgärder eller ny kommunal service är orimliga eftersom det endast rör sig om något enstaka tillkommande hushåll.

Fastighetsägarna anser även att den markinlösen som föreslås i planförslaget ska minskas. Föreslagen inlösen kommer att påverka nyttjandet av fastigheten högst påtagligt eftersom marken ligger inom det område som är naturligast att utnyttja för byggande av uteplats då här är kvällssol och viss utsikt mot sjön. Det är därför angeläget att inlösen blir så begränsat som möjligt. Även prickmarkeringen bör begränsas för att inte förhindra angöring och byggande av garage på denna del av fastigheten. (Bilaga 11)

Planenhetens kommentar: Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär med dess närmiljö, landskapsbild och kulturvärden. En viktig del i karaktären är vegetationens dominans över bebyggda ytor. En förtätning av området bedöms påverka närmiljön, landskapsbilden och kulturhistoriska värden på ett sätt som inte är förenligt med detaljplanens syfte. Fastigheten Velamsund 18:103 är 3060 kvm. Om fastigheten skulle styckas innebär detta att både den nybildade tomten och ursprungsfastigheten skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer att vara tillåtet i planområdet. 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, planförslagets bestämmelse om antal tillåtna fastigheter ska därför kvarstå.

Den markinlösen som föreslås i planförslaget bedöms som nödvändig för att åstadkomma en vändplan med lämpliga mått. Föreslagen markinlösen innebär en vändplan av mindre mått. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att markinlösen minimeras och det allmänna intresset av vändmöjligheter bedöms det allmänna intresset väga tyngre. Föreslagen markinlösen föreslås därför kvarstå.

Planförslaget innebär generellt att prickmark är utlagt 6 meter från den tomtgräns som gränsar mot gatan. Detta beror på att kommunen av trafiksäkerhets skäl vill ha ett öppet gaturum med bra sikt och att det ska vara möjligt att parkera en bil framför garaget utan att hamna utanför den egna fastigheten. Planenheten bedömer inte att det



är lämpligt att placera garage närmare vändplanen, prickmarkeringen bör därför kvarstå. Prickmarkeringen innebär inget hinder mot angöring till fastigheten.

14. **Ägarna till fastigheten Velamsund 18:107** anser att planförslaget gör ett för stort ingrepp på fastigheten vad gäller prickad mark. Då den enda byggplatsen för ett bostadshus är på den övre delen av fastigheten medför den prickade marken att de inte kommer att kunna uppföra en väg med stödmur upp till bostadshuset, vilket är enda möjliga sättet att bygga en väg. Vägen är även en förutsättning för att kunna uppföra byggnaden på övre delen av fastigheten.

Då fastighetsägarna har handikappade föräldrar är en väg upp till bostadshuset nödvändig för att föräldrarna ska kunna besöka dem. Avsaknaden av väg medför också stora praktiska besvär och faror när man har små barn. Den prickade marken medför även ett stort ingrepp i äganderätten som är större än den nytta åtgärden åstadkommer vilket strider mot proportionalitetsprincipen. (Bilaga 12)

Planenhetens kommentar. *Omfattningen av prickmarken har minskats för att möjliggöra angöringsväg. Planenheten bedömer dock inte att det är lämpligt att ta bort all prickmark då slutningen är en värdefull del av områdets karaktär. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att prickmarken ska tas bort och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär där vegetationen dominerar över bebyggelsen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Delar av slutningen bör därför bevaras obebyggd. Prickmarkeringen bedöms inte minska fastighetens värde på sådant sätt att prickmarkeringen inte är skäligen hänsyn till de naturvärden som prickmarken avses skydda. Inom områden markerade med prickmark kan åtgärder som kräver marklov prövas. Friggebodar får placeras inom prickmarkerade områden förutsatt att Plan- och bygglagens bestämmelser angående friggebodar följs.*

15. **Ägaren till fastigheten Velamsund 19:7** påpekar att det barrträd som på plankartan har fått en bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning inte finns kvar.

Fastighetsägaren önskar att prickmarkeringen i anslutning till befintligt garage ska minskas för att möjliggöra att ett nytt större garage kan uppföras på ungefär motsvarande plats när detaljplanens större byggrätter börjar gälla. (Bilaga 13)

Planenhetens kommentar. *Barrträdet har tagits bort från plankartan. Planförslaget innebär generellt att prickmark är utlagt 6 meter från den tomtgräns som gränsar mot gatan. Detta beror på att kommunen av trafiksäkerhets skäl vill ha ett öppet gaturum med bra sikt och att det ska vara möjligt att parkera en bil framför garaget utan att hamna utanför den egna fastigheten. Planförslaget har dock justerats så att viss möjlighet finns att bygga ut befintligt garage. Vid en utbyggnad bör garageportarna, av trafiksäkerhets skäl, inte placeras på den bussida som vetter mot Fösabacken. På aktuell fastighet finns annars möjlighet att placera ett nytt garage längre in på tomtens på mark som inte omfattas av prickmarkering. Planenheten bedömer därför att det inte finns skäl att ta bort prickmarkeringen i övrigt.*

16. **Ägaren till fastigheten Velamsund 19:10** vidhåller de önskemål och ståndpunkter som framförts under tidigare samråd och utställning samt de synpunkter som framfördes vid överklagan till länsstyrelsen och regeringen. Han anser att de kompletteringar som anges i dokumentet ”Komplettering av samrådsredogörelse och utlåtande” angående att det behövs en frizon för att kulturhistoriska värden inte ska gå förlorade är grundlösa och godtyckliga argument för att inte tillåta avstyckning.



Fastighetsägaren anser att kommunen utan skäl delar in planområdet i en östra och västra del och beskriver tomtstorlekar utifrån denna indelning i syfte att framställa tomter på över 4000 kvm som mindre än de är.

Kommunen skrivning om 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 boende i området" är vilseledande eftersom planförslaget omfattar ett betydande antal tomter som inte är bebodda. Byggnationer på dessa tomter kommer att medföra en påtaglig ökning av trafik i området. Att i samband med detta även tillåta ytterligare en huvudbyggnad på Velamsund 19:10 (alternativt avstyckning) skulle inte kräva några ytterligare trafiksäkerhetshöjande åtgärder eller ny kommunal service.

Fastighetsägaren anser att kommunen i planförslaget utförligt skriver om kulturmiljön och riksintressen och att fastighetsägarens önskemål om ytterligare en huvudbyggnad eller avstyckning inte tillgodoses för att den kulturhistoriska byggnaden behöver en frizon. Samtidigt ger planförslaget en byggrätt för fastigheten Velamsund 19:2 inom nuvarande strandskydd som tar bort en del av sjöutsikten från huvudbyggnaden på Velamsund 19:10 liksom husets framträdande plats sett utifrån farleden vilket är inkonsekvent. Fastighetsägaren begär därför att nockhöjden för eventuell nybyggnation på Velamsund 19:2 begränsas till befintliga husets nockhöjd.

Ett ytterligare hus placerat i den östra vinkeln av tomtgränsen, utformat i liknande stil som befintlig huvudbyggnad skulle knappt vara synlig från vare sig Fösabacken eller och inte påverka kultur- eller riksintressevärden. Fastighetsägaren begär därför att planförslaget ändras så att Velamsund 19:10 utökas med ytterligare en byggrätt för att skapa förutsättningar för ett generationsboende. Alternativt önskar fastighetsägaren få möjlighet att dela fastigheten.

(Bilaga 14)

Planenhetens kommentar. För sammanfattning av fastighetsägarens tidigare inskickade synpunkter samt kommunens bemötande av dessa se samrådsredogörelse daterad 2009-09-07, utlåtande daterat 2009-11-23 samt "Komplettering av samrådsredogörelse och utlåtande" daterad 2012-01-30.

Planområdet består av ca 115 fastigheter och det är ett faktum att fastigheterna i den östra delen av planområdet är större än fastigheterna i den västra delen av planområdet. Hänsyn till detta faktum är en del i bedömningen av om en åtgärd påverkar planområdets karaktär.

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär med dess närmiljö, landskapsbild och kulturvärden. En viktig del i karaktären är vegetationens dominans över bebyggda ytor. En förtätning av området bedöms påverka närmiljön, landskapsbilden och kulturhistoriska värden på ett sätt som inte är förenligt med detaljplanens syfte. Fastigheten Velamsund 19:10 är 4416 kvm och ligger i den östra delen av planområdet där tomterna idag är större än i den västra delen av planområdet, i en del som dessutom omfattas av riksintresse för kulturmiljön och riksintresse för kust och skärgård. Om fastigheten skulle styckas innebär detta att både den nybildade tomten och ursprungsfastigheten skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer att vara tillåtet i planområdet. 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, planförslagets bestämmelse ska därför kvarstå.



Planförslaget ger en byggrätt till fastigheter som är bildade som bostadsfastigheter. Planförslaget kan inte göra skillnad på om nuvarande fastighetsägare valt att bo permanent på fastigheten eller om de använder fastigheten för fritidsboende. Att i planförslaget tillåta flera huvudbyggnader per fastighet eller nya avstyckningar är dock en åtgärd som innebär en förtätning av befintlig fastighetsstruktur, vilket inte bedömts lämpligt vid avvägning mot att bevara områdets karaktär med befintlig närmiljö, landskapsbild och kulturvärden.

Huvudbyggnaden, Villa Bergshyddan, är från 1880-talet. Villan bedöms ha så stora kulturbistoriska värden att ett rivningsförbud är motiverat enligt bestämmelserna i 3 kap. ÄPBL 1987:10. För sådana kulturbistoriska värdefulla byggnader är det inte enbart av intresse att skydda själva byggnaden utan även omgivningen har stor betydelse för upplevelsen av byggnaden. En styckning av fastigheten innebär att en ny huvudbyggnad uppförs i nära anslutning till Villa Bergshyddan. Detta bedöms inte förenligt med huvudbyggnadens kulturbistoriska värde och Plan- och bygglagens krav på att kulturbistorisk värdefull bebyggelsemiljö ska skyddas vid detaljplanering. I avvägning mellan fastighetsägarens önskemål om avstyckning och det allmänna intresset av att skydda de kulturbistoriska värdena på fastigheten bedömer planenheten att skyddet för den kulturbistoriska värdefulla bebyggelsen väger tyngre. Planförslagets bestämmelse om antal tillåtna fastigheter ska därför kvarstå.

Detaljplanen innehåller bestämmelser om hur höga byggnaderna får vara sett från medelmarknivån för det område där byggnaden uppförs. För ett envåningshus får nockhöjden vara högst 6,5 meter och för ett tvåvåningshus får nockhöjden vara högst 8,0 meter. Delar av bergknallen på fastigheten Velamsund 19:2 är i planförslaget markerat som mark som inte får bebyggas. Planenheten bedömer inte att det är skäligt att ytterligare begränsa byggrätten på fastigheten Velamsund 19:2. Den eventuella påverkan som en ny byggnad på Velamsund 19:2 kan medföra för Velamsund 19:10 bedöms ligga inom ramen för som får tålas i ett område med permanentbostadsbebyggelse. I avvägningen mellan påverkan på kulturmiljön och det enskilda intresset för ägaren till Velamsund 19:2 att förfoga över sin fastighet bedöms äganderätten för ägare till Velamsund 19:2 väga tyngre. Planenheten bedömer därför att befintligt planförslag ska kvarstå.

Synpunkter inkomna efter utställningstidens utgång

Ägarna till fastigheten Velamsund 18:51 framför önskemål om att detaljplanen ska ändras så att möjlighet finns att bygga garage på mark som delvis är prickmarkerad i planförslaget. Det markområde som är prickmarkerat är den yta där det är möjligt att bygga ett garage utan att göra omfattande sprängningar på tomten. I dagsläget står en bod på denna plats. En placering av ett garage på denna plats skulle inte medföra försämrade siktförhållanden eller någon andra trafikfara eftersom tomten ligger högre än Risvägen och uppfarten går parallellt med Risvägen. (Bilaga 15)

Planenhetens kommentar: *Prickmarkeringen har minskats något för att möjliggöra uppförande av garage.*

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt