

2009-09-07

Dnr KFKS 2002/145 214

Projekt 9300

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Upprättad på planenheten i september 2009

Sammanfattning

Syftet med planläggningen av området är att ge möjlighet till en utbyggnad av permanentbebyggelse samt ordna de sanitära förhållandena genom införande av kommunalt vatten och spillvatten. Genom planförslaget införs också vissa skyddsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av rikintressen.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget fränsett en kommentar om utformningen av bullerbestämmelsen för uteplatser. Tekniska nämnden påpekar att planförslaget inte uppfyller dagens krav för en säker avfallshämtning och att det kan krävas att fastighetsägare flyttar ut sina sopkärl till lämplig hämtningsplats. Utbildningsnämnden begär att behovet av förskolor/skolor ska prövas vid förnyelseplaneringen.

Fyra fastighetsägare inom planområdet har inkommit med önskemål om att få stycka av sin fastighet. Övriga synpunkter från fastighetsägare berör främst omfattningen av prickmark på tomten (dvs. mark som inte får bebyggas), byggrättens storlek samt synpunkter på markintrång.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo ska delas in i två planeringskategorier, kommunalt och enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplanen för Riset och Sångfågelvägen ingår i kategorin enskilt huvudmannaskap.

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.

Planenheten

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen 15

Telefon
Växel 08-718 80 00
Direkt 08-718 93 62
Mobil 070-431 93 62
Fax 08-718 94 54

E-post
therese.sjoberg@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- AB Fortum Värme
- Vattenfall Eldistribution Ab

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Tekniska nämnden
- Kulturnämnden
- Utbildningsnämnden
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Stockholms Lokaltrafik
- Handikapprådet
- Boo miljö- och naturvänner
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från 13 stycken fastighetsägare inom planområdet samt från områdets vägförening.

Ändringar efter samrådet

Efter samrådet har planförslaget justerats på följande sätt: För ett antal fastigheter har omfattningen av prickmark (mark som inte får bebyggas) justerats. Området för föreningsverksamhet i anslutning till den gamla ångbåtsbryggan i norra delen av planområdet har flyttats västerut. Markintrång för allmän plats har justerats. Bestämmelsen för bullernivåer vid uteplatser har justerats. En fastighet utgår ur planområdet och kommer istället tillhöra planområdet för Vikingshillsvägen.

Vad gäller de fastigheter som haft önskemål om avstyckning gör planenheten bedömningen att det inte är lämpligt att frånga de principer som slagits fast för den nya arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo, dvs. att avstyckningar inte ska tillåtas inom de områden som planläggs med enskilt huvudmannaskap. Bedömningar av lämpligheten av styckningar är en tidskrävande process där varje fastighet måste studeras specifikt, vilket inte ryms inom de tidplaner som lagts fram för förnyelseplaneringen. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** lämnar en kommentar angående bestämmelsen på plankartan om att tillåta en ekvivalentbullernivå på max 55 dB(A) för uteplats vilket normalt är den begränsande standard som används för maximalt buller vid byggnads fasad. För uteplats brukar det endast anges maxbullernivå som då ligger på max 70 dB(A). Konsekvensen är annars att uteplatser får en mycket hög bullerstandard vilket i sig är bra men kan vara svårt att klara i utsatta lägen. (*bilaga 1*)

Planenhetens kommentar: Planförslaget har justerats så att det för uteplats endast anges maxbullernivå på 70 dB(A).

2. **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 2*)
3. **Tekniska nämnden** har lämnat följande synpunkter:
 - Ansvarsområde avfall: Vägarna i området uppfyller inte 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.
 - Ansvarsområde vatten och avlopp: Samordning bör ske med vägföreningen vad gäller projektering och utförande av arbetena. Detta är viktigt med hänsyn till avledning av dagvatten, förläggning av vägtrummor och undvikande av korsningsproblem. (*bilaga 3*)

Planenhetens kommentar:

- Enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplaneringen är det upp till områdets vägförening att avgöra vilka vägbreddningar som ska läggas in i detaljplanen. Vägföreningen har informerats om vad det innebär att vägar/vändplaner inte uppfyller dagens krav för en säker avfallshantering.
 - Innan detaljplanen antas ska det upprättas ett genomförandeavtal mellan kommunen och vägföreningen som bland annat reglerar hur utbyggnaden ska samordnas.
4. **Utbildningsnämnden** tillstyrker detaljplaneförslaget, men begär att behovet av förskolor prövas i samband med planeringen av detaljplaner för förnyelseområden i Boo. Detta då föräldrar enligt skollagen ska erbjudas förskole- och skolverksamhet i sitt närområde vilket innebär att frågan om förskole- och skolverksamhet måste prövas i all planering som medför en ökning av antalet barn. (*bilaga 4*)

Planenhetens kommentar: Enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplaneringen ska inte behovet av förskolor/skolor prövas inom detaljplaneområden som planläggs med enskilt huvudmannaskap. Planenheten gör dock bedömningen att kringliggande förskolor/skolor är tillräckliga för att klara det ökade behovet som planförslaget ger upphov till. Inom planområdet finns inte heller någon lämplig kommunal mark för förskole-/skolverksamhet.

5. **Kulturnämnden** tillstyrker detaljplaneförslaget. Nämnden anser det beklagligt att den småskaliga fritidshusbebyggelsen på sikt kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Nämnden ser dock positivt på att särskilda riktlinjer har tagits fram för ny bebyggelse i området, vilket bör minska de negativa effekterna på kulturmiljön. Detta förutsätter dock att kommunen följer upp riktlinjerna i praktiken. (*bilaga 5*)

Planenhetens kommentar: En permanentning av områden innebär ofrånkomligt att områdets karaktär till viss del förändras. Uppföljning av riktlinjer för ny bebyggelse sker i samband med bygglovsprövning.

6. **AB Stockholms lokaltrafik** förutsätter att bussarnas framkomlighet inte försämras under byggtiden och att kommunen vid eventuella problem kontaktar SL. Detta är extra viktigt då utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt

större byggrätter troligtvis gör att befolkningen i området ökar. SL är positiva till att Vikingshillsvägen kommer att breddas och att antalet utfarter mot Vikingshillsvägen minskar. (bilaga 6)

Planenhetens kommentar: Samordning kommer att ske med SL.

7. **TeliaSonera Skanova Access AB** har inget att erinra mot planförslaget men önskar behålla befintliga teleanläggningar i deras nuvarande lägen. Om ledningarna måste flyttas för att genomföra planen förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även beskostar den. Samordning ska ske vid eventuella markarbeten. (bilaga 7)

Planenhetens kommentar: Samordning kommer att ske med Skanova.

8. **Vattenfall Eldistribution AB** har inga anläggningar som berörs och har därför inget att erinra. (bilaga 8)

9. **AB Fortum Värme** har ingen erinran vad gäller produktions- och distributionsanläggningar för fjärrvärme, fjärrkyla och gas. (bilaga 9)

10. **Handikapprådet** anser att den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering inte är acceptabel från handikappsynpunkt och avstyrker planförslaget. De uppfattar det som att kommunen avsäger sig ansvaret för trafiksäkerheten och lägger det på en vägförening. När området bebyggs uppstår förr eller senare krav på ökad service och säkerhet och dessa krav blir svåra att tillfredsställa när området är fullt utbyggt. De som i första hand blir lidande av brister i service och säkerhet är barnfamiljer och äldre, särskilt de med handikapp. Kommunens trafik-säkerhetsarbete är ju också till för att minska risken för olyckor. (bilaga 10)

Planenhetens kommentar: Den förenklade arbetsmodellen togs fram som en följd av att det bedömdes ta för långt tid att ta fram planer för samtliga förnyelseområden i Boo med en långsiktig planeringsprocess. En konsekvens av den nya arbetsmodellen är att vissa frågor, bl a trafiksäkerhetsfrågor, inte utreds på samma sätt som vid en mer långsiktig planeringsprocess. Dessa frågor får vid behov behandlas vid en ny planläggning längre fram i tiden.

11. **Nacka Miljövårdsråd** har inget att erinra mot planerad utbyggnad av vatten och avlopp, men vill att kommunen tillämpar mer omsorg vid medgivande av såväl tillbyggnad som nybyggnad. Föreningen tycker att det är bra att vägföreningen fortsätter ha ansvaret för området i dagsläget, men tror att ett kommunalt huvudmannaskap för både vägar, vatten och avlopp blir nödvändigt i framtiden.

Generellt anser Nacka Miljövårdsråd att områden för friliggande villor bör planeras med större omsorg än vad som sker i Nackas förtättningsområden. Placering på tomten och utformning av husen bör ske med mer stramhet i områden med små tomter. Att tillåta styckning av fritidshustomter för att finansiera vatten, avlopp och vägförbättringar och att sedan tillåta i princip fri byggnation på tomterna är inte bra. Det blir oftast alldeles för stora hus för att harmonisera med tomtens storlek. Nacka Miljövårdsråd anser inte att dubbelgarage bör tillåtas att på tomter under 1100 kvm. (bilaga 11)

Planenhetens kommentar: I det aktuella området tillåts inga avstyckningar. Detaljplanen innehåller bestämmelser om hur byggnader får placeras i förhållande till bl a tomtgränserna och känslig natur. Merparten av fastigheterna i det aktuella området är relativt stora och bedöms klara föreslagna byggrätter utan alltför stor

påverkan på områdets karaktär. Särskilda riktlinjer har tagits fram för bebyggelsen i de områden som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt kust- och skärgård.

12. **Boo miljö- och naturvänner** delar kommunens bedömning att genomförandet av planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan. De ser det som mycket positivt att befintliga naturområden säkerställs som allmän plats natur samt att marklov krävs för trädfällning. De vill dock påpeka att tidigare erfarenheten visar på att trädfällningslov inte har den tänkta effekten när planerna förverkligas och förslår därför att nuvarande och kommande fastighetsägare informeras om att Nacka kommun numera ser allvarligt på brott mot marklovskravet och att olovlig fällning kan innebära kännbara vite. Informationen bör komma från både Nacka kommun, Risets tomtägareförening och Risets vägförening. (bilaga 12)

***Planenhetens kommentar:** Marklov för trädfällning samt ärenden angående olovlig trädfällning hanteras av kommunens bygglovenhet. Information om vad lovplikt för trädfällning innebär finns på kommunens hemsida.*

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet (sakägare)

13. **Ägarna till fastigheten Velamsund 18:11** har synpunkter på två områden på fastigheten som enligt detaljplaneförslaget inte får bebyggas. Det första området ligger i anslutning till befintlig huvudbyggnads norra gavel och är redan utgrävt och förberett för utbyggnad. De planerar en utbyggnad på ca 4 meter i denna utgrävning och önskar därför att det område som markerats som mark som inte får bebyggas minskas så att utbyggnaden möjliggörs. Det andra området ligger nordöst om befintlig huvudbyggnad mot fastighetens östra tomtgräns och här önskar fastighetsägarna bygga en carport. De önskar därför att gränsen för prickmarken flyttas ut så långt mot tomtgränsen som möjligt. (bilaga 13)

***Planenhetens kommentar:** Omfattningen av prickmarken har justerats så det är möjligt att genomföra den tilltänkta utbyggnaden av huvudbyggnaden. Planenheten bedömer det inte lämpligt att minska omfattningen av prickmarkeringen mot naturmarken utan området på 4,5 meter från tomtgränsen bör även fortsättningsvis vara prickmarkerad.*

14. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:165** har en tomt på drygt 4500 kvm och anser att fastigheten därmed uppfyller de avstyckningsregler som diskuterats tidigare om ca 2000 kvm stora tomter. I planförslaget begränsas antalet fastigheter inom kvarteret till 7 stycken vilket motsvarar befintligt antal fastigheter. Fastighetsägaren önskar att planförslaget ändras så att Velamsund 1:165 kan styckas i två tomter.

Omfattningen av prickmarkerade ytor i planförslaget medför att det inte är möjligt att uppföra en carport/garage på nuvarande parkering. Fastighetsägaren önskar därför att planförslaget ändras så att man inom ytan längs med Röde Orms väg åtminstone kan uppföra garage/uthus.

På fastigheten ligger idag en huvudbyggnad med ca 100 kvm byggnadsarea och en gäststuga på drygt 30 kvm byggnadsarea. Byggnaderna ligger tätt och fastighetsägaren har önskemål om att bygga ihop dem. På grund av tomtens topografi är det enligt fastighetsägaren endast möjligt med en

tvåvåningsbyggnad. Han önskar därför att fastigheten får en större byggnadsarea för tvåvåningshus än de 140 kvm som föreslås i planförslaget. (bilaga 14)

Planenhetens kommentar: Inom de detaljplaner som planläggs med enskilt huvudmannaskap är en av principerna att inte tillåta styckning av fastigheter. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande då man måste gå in och titta specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden.

Planförslaget innebär generellt att prickmark (mark som inte får bebyggas) är utlagt 6 meter från tomtragränsen där fastigheter gränsar mot gata. Detta beror på att man av trafiksäkerhetsskäl 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 finns skäl att frånga denna princip för den aktuella fastigheten. Ett garage kan placeras på annan del av tomten som inte omfattas av prickmarkering.

En byggnadsarea på 11 % av tomtarean (max 180 kvm) för envåningshus och 8 % av tomtarean (max 140 kvm) för tvåvåningshus är en stor byggrätt och det bedöms inte lämpligt att utöka byggrätten ytterligare.

15. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:161** ifrågasätter att det i planförslaget införs in- och utfartsförbud för deras fastighet mot Vikingshillsvägen och att de istället skulle få utfart mot Enrisvägen. Fastigheten har haft utfart mot Vikingshillsvägen alltsedan den bebyggdes med nuvarande permanentbostad för ca 60 år sedan. Intill infarten har ägarna uppfört en carport och de har nyligen asfalterat uppfarten. En ändrad utfart skulle medföra att de måste anlägga en ca 35 meter lång anslutningsväg till orimliga kostnader. En ändrad utfart skulle också innebära att stora delar av tomten tas i anspråk av vägar och att de tvingas köra över en stor del av tomten för att komma till carporten. De bedömer att en infart från Enrisvägen dessutom måste göras extra stor för att de ska kunna komma in med husbil samt lastbilar med transporter till den företagsverksamhet som de bedriver. De önskar också en diskussion kring möjligheten att få stycka sin fastighet. (bilaga 15)

Planenhetens kommentar: Fastigheten utgår ur detta planområde och föreslås istället ingå i detaljplanen för Vikingshillsvägen, vilket innebär att fastigheten kan behålla sin befintliga utfart men kommer att få betala gatukostnader i enlighet med den gatukostnadsutredning som tas fram i samband med planarbetet för Vikingshillsvägen. En preliminär bedömning har gjorts av möjligheten att stycka fastigheten och den bedöms i dagsläget inte vara lämplig för avstyckning.

16. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:178** har synpunkter på de prickmarkerade områdena på fastigheten. Han anser inte att det behövs i den omfattningen som planförslaget anger. Han undrar om det är något som försämrar framtidsplanerna för tomten och om det är något som fastslås och inte kan frångås i senare skeden. (bilaga 16)

Planenhetens kommentar: Mark som läggs ut som prickmarkerad i detaljplanen får inte bebyggas. För att frånga denna bestämmelse krävs att detaljplanen ändras. Omfattningen av prickmarken i anslutning till den befintliga huvudbyggnaden har minskats något. Prickmarkeringen i anslutning till vägen bedöms inte lämplig att

justera utan planenheten bedömer att det bör vara 6 meters prickmark vid tomtgräns mot gata. (Se även kommentarer till Velamsund 1:165.)

17. **Ägaren till fastigheten Velamsund 18:61** har synpunkter på det prickmarkerade området mot Risvägen. Han skulle vilja bygga ett förråd på max 15 kvm i det nord-östra hörnet av tomten och undrar om detta omöjliggörs på grund av att området prickmarkerats. (bilaga 17)

***Planenhetens kommentar:** Planenheten bedömer det inte lämpligt att justera omfattningen av prickmarken utan det bör vara 6 meters prickmark vid tomtgräns mot gata. (Se även kommentarer till Velamsund 1:165.) Friggebodar omfattas dock inte av detaljplanens restriktioner utan kan placeras på prickmarkerade områden förutsatt att övriga krav på friggebodar uppfylls, t ex storlek och avstånd till tomtgränser.*

18. **Ägarna till fastigheten Velamsund 18:107** har synpunkter på att omfattningen av prickmarken på fastigheten medför att det inte går att utnyttja byggrätten fullt ut. Tomten är en sluttningstomt där det vore lämpligt att placera ett sluttningshus. Fastighetsägarna anser inte att omfattningen av prickmarken är skälig i förhållande till den inverkan på äganderätten som görs. Den föreslagna prickmarkeringen omöjliggör även ett bygge av en handikappanpassad byggnation om sådan skulle behövas. De önskar att fastigheten endast ska beläggas med prickmark närmast vägen. (bilaga 18)

***Planenhetens kommentar:** Omfattningen av prickmarken har minskas i anslutning till befintlig huvudbyggnad för att ge ökade möjligheter vid byggnation. Slutningen på tomten är dock ett viktigt naturinslag som bör bevaras för att behålla områdets karaktär. Det bedöms därför inte vara lämpligt att ta bort all prickmark i sluttningen.*

19. **Ägarna till fastigheten Velamsund 17:1** anser inte att Ristorpsvägen bör beddas då den är fullt fungerade för stora fordon idag. En breddning skulle innebära ingrepp på Velamsund 17:1 som skulle ge avsevärd förfullning och störande ingrepp på miljön. Uppvuxna buskar och träd skulle behöva tas bort och en bergknalle skulle behöva sprängas bort. Ingreppen skulle medföra att fastighetens insynsskydd minskas. (bilaga 19)

***Planenhetens kommentar:** Intrånget på fastigheten har minskats i enlighet med överenskommelse mellan fastighetsägaren och vägföreningen. Ersättning för intrånget läggs fast antingen genom avtal med vägföreningen som är huvudman för allmän plats eller genom en lantmäteriförrättning.*

20. **Ägarna till Velamsund 1:285** ser positivt på att området detaljplanläggs så att trångbodda får möjlighet att bygga ut och att avloppssituationen förbättras men har en del kommentarer på planförslaget.

- De anser att det är bra för områdets karaktär att avstyckningar undviks.
- De anser att det är olyckligt att detaljplaneförslaget inte i större utsträckning följer detaljplanen för Söder Grävlingsberg och föreslår att genomförande tiden för planförslaget förlängs så den harmoniserar med genomförandetiden för Söder Grävlingsberg.
- De önskar att den västra gränsen för ”plusmarken” vid Fågelsångens ångbåtsbrygga flyttas västerut så att en föreningsbastu kan byggas väster om trappan för att inte störa befintligt äldre båthus.

- De anser att det nya planförslaget ger större begränsningar för området kring Sångfågelvegen och anser att prickmark mot vägområdet bör vara oförändrad jämfört med nu gällande byggnadsplan.
- De önskar att prickmarken vid den västra tomtgränsen tas bort.
- De önskar att prickmarken mot norr minskas till sex meter.
- De önskar att byggrätten för huvudbyggnad i ett plan utökas till 180 kvm oavsett tomtstorlek. Detta är motiverat då de flesta fastigheter inom området kan utnyttja den fulla byggrätten och deras befintliga hus är på 164 kvm. I och med att de får utökade restriktioner vad gäller möjlighet att spränga, schakta, bygga källare, fasadmateriell mm anser de det motiverat att de får samma byggrätt för enplanshus som merparten av övriga fastigheter i området. (bilaga 20)

Planenhetens kommentar: Genomförandetiden bedöms inte lämplig att förlänga då planeringen med enskilt huvudmannaskap är en mer kortsiktigt planeringsmodell, där det kan uppstå behov av att göra en ny planläggning inom en inte allt för avlägsen framtid. Detaljplanen fortsätter dock att gälla på samma sätt som tidigare även efter genomförandetiden gått ut. Området för föreningsverksamhet har flyttats västerut i enlighet med fastighetsägarens önskemål.

Inom planområdet gäller generellt 6 meters prickmark vid tomtgräns mot gata (Se även kommentarer till Velamsund 1:165.). Prickmarken har justerats något men 6 meters prickmark bibehålls i stort sett längs gatan.

Fastigheten ligger inom det område som omfattas av rikintressen för kulturmiljövården samt kust och skärgård. Prickmarken på norra delen av fastigheten i slutningen ner mot vattnet syftar till att skydda landskapsbilden från farleden och det bedöms inte lämpligt att minska denna. I den västra delen av fastigheten har prickmarken minskats till 4,5 meter istället för 6 meter samt tagits bort i den del där terrass är uppbyggd.

En byggrätt på 11 % av tomtarean vid envåningshus och 8 % vid tvåvåningshus är en stor byggrätt. Planenheten anser det inte lämpligt att utöka denna byggrätt särskilt inte med hänsyn till att fastigheten ligger inom område för riksintresse. Den befintliga byggnaden som överskrider den utlagda byggrätten är enligt bestämmelse på plankartan att betrakta som planerlig.

21. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:205** anser att q-märkning av fastigheten och bostadsbyggnaden medför restriktioner för nuvarande och framtida ägare. Det kan innebära ökade kostnader och risk för minskat marknadsvärde. Om kommunen anser att byggnaden är så värdefull ur kulturhistorisk synvinkel borde kommunen även föreslå hjälpmedel eller andra lättnader för att bibehålla det kulturhistoriskt intressanta värdena. Detaljplaneförslaget medför även stora inskränkningar i jämförelse med nuvarande byggnadsplan vad gäller områden som inte får bebyggas även detta medför risk för minskat marknadsvärde. Q-märkning och inskränkningarna som föreslagits på fastigheten Velamsund 1:205 förklaras inte av planens syfte och bör därför tas bort. (bilaga 21)

Planenhetens kommentar: I och med att delar av planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården samt kust och skärgård har planarbetet haft som delsyfte att införa vissa skyddsbestämmelser för dessa områden. Planbeskrivningen har förtydligats så att det framgår att det är en del

av syftet med detaljplanen. Den aktuella fastigheten ingår i ett område som i Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram "Kulturhistoriska miljöer (1987)" har värderats som närmiljö, det vill säga område som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia. Prickmarkeringen och skyddsbestämmelserna är motiverade för att skydda den kulturhistoriska miljön och bedöms inte innebära sådan omfattande inskränkningar för fastighetsägaren att de inte kan införas. För byggnader med högt kulturhistoriskt värde kan bidrag sökas från länsstyrelsen.

22. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:166** anser inte att de särskilda förutsättningar som finns inom deras fastighet vad avser geografi och befintliga byggnader har beaktats. Fastigheten är på ca 4300 kvm och är redan bebyggd med två hus för permanentboende. Den östra av dessa byggnader borde ha utfart samordnad med intilliggande fastigheter Velamsund 1:167 och 1:168. En utfart enligt planförslaget för den i öster belägna permanentbostaden skulle innebära avsevärda körsträckor och belasta gårdsplanen för den andra byggnaden på fastigheten. Antingen bör detaljplanens gräns justeras så att hela eller delar av fastigheten ingår i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen eller så bör planförslaget justeras så att den östra bostadsbyggnaden inom fastigheten erhåller en bättre anpassad utfart samordnad med Velamsund 1:167 och 1:168. En sådan anpassning skulle också ge förutsättningar för att bilda en egen fastighet för det östra bostadshuset. I tidigare skeden av planarbetet har de uppfattat att kommunen varit positiv till en sådan avstyckning.

De anser inte att det är rimligt att påskynda planprocessen på ett sådant sätt att de särskilda förutsättningarna för deras fastighet inte skulle kunna utredas och tillgodoses. Det planförslag som tagits fram gör avsteg från likabehandlingsprincipen. De anser också att ett proportionellt mycket stort område har undantagits från bebyggelserätt jämfört med motsvarande fastigheter i kvarteret.

De anser att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. (bilaga 22)

Planenhetens kommentar: *Inom de detaljplaner som planläggs med enskilt huvudmannaskap är en av principerna att inte tillåta styckning av fastigheter. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande, då man måste gå in och titta specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden. Att det redan finns två hus på fastigheten bedöms inte vara ett skäl för att frånga denna princip. Planförslaget hindrar inte att fastighetsägaren kommer överens med ägaren till Velamsund 1:167 och 1:168 om att utfart från den ena byggnaden ska ske via Velamsund 1:167 och 1:168.*

Omfattningen av prickmark på fastigheten norra del beror dels på områdets branta topografi, som inte lämpar sig för bebyggelse och dels på buller från Vikingshillsvägen. Intilliggande fastigheter som har motsvarande sluttning mot Vikingshillsvägen omfattas också av dessa restriktioner.

23. **Ägaren till fastigheten Velamsund 19:10** har en byggnad som getts rivningsförbud i detaljplaneförslaget. Huset är ett av de mest framträdande husen sett från farleden utanför. Omgivningen bör vara skyddsvärd. På intilliggande fastighet Velamsund 19:2 byggdes en sportstuga som är mycket framträdande från vattnet. En större byggnad på samma plats skulle skada de kulturhistoriska

och landskapsmässiga värden som finns. Även huset på Velamsund 19:10 framträdande plats från farleden skulle förstöras liksom utsikten från huset. När ett hus får rivningsförbud måste väl även värdena i den omgivande miljön beaktas och skyddas. En nybyggnation på Velamsund 19:2 bör placeras där den skadar miljö- och kulturhistoriska värden så lite som möjligt, förslagsvis på den sydvästra delen av tomten. Fastighetsägaren önskar även få en byggrätt för generationsbostad på 100 kvm i två plan i det östra hörnet av tomten. Detta eftersom rivningsförbudet försvårar möjligheten att ordna ett generationsboende inom föreslagen byggrätt. Kommunens beslut om att inte pröva avstyckningar är en betydande inskränkning i nyttjanderätten av fastigheten. En separat bestämmelse borde införas för Velamsund 19:10 och Velamsund 19:2 som gör det möjligt att på vardera fastighet bygga ytterligare ett hus men på ett sätt som är skonsamt mot kulturmiljö och landskapsbild. (bilaga 23)

Planenhetens kommentar: *Planenheten bedömer inte att en byggnad i slutningen på Velamsund 19:2 innebär en sådan skada på riksintresset och på det kulturhistoriska värdet på huvudbyggnaden på Velamsund 19:10 att det är befogat att införa omfattande restriktioner på Velamsund 19:2. Delar av slutningen söder om befintlig huvudbyggnad har dock markerats som mark som inte får bebyggas för att inte en ny byggnad ska hamna högre upp på slutningen. Riktlinjerna för byggelse i de kulturhistoriskt känsliga områdena har kompletterats med att färgsättningen ska vara dov.*

Att införa ytterligare en byggrätt på 100 kvm på fastigheten får i princip samma effekter som att möjliggöra styckning av fastigheten. Planenheten bedömer det inte lämpligt att tillåta en sådan byggrätt med hänvisning till den princip om att styckning inte ska tillåtas inom områden som planläggs med enskilt huvudmannaskap. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden.

24. **Ägarna till Velamsund 18:32** anser att planförslaget ser bra ut och att områdets stora tomter klarar de föreslagna husstorlekarna. (bilaga 24)

Planenhetens kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Synpunkter inkomna efter samråd tidens slut

25. **Ägarna till Velamsund 18:87** motsätter sig en breddning av Gröna vägen som medför att delar av deras fastighet tas i anspråk som vägmark. När huset byggdes fick de inte lägga det så nära vägen som blir fallet om vägen breddas. De har en parkeringsplats med infart från Gröna vägen som redan idag är svår att angöra. Med den nya dragningen ställer de sig frågande till att parkeringen kommer att kunna användas. Framför husets entré är marken uppfylld till en slänt som slutar i en stödmur längs Gröna vägen. Längs vägen finns även en häck och flera stora träd och berg kommer i dagen på flera ställen. De vill ha en detaljritning över intrånget med förslag till lösningar på ovanstående synpunkter. (bilaga 25)

Planenhetens kommentar: *Intrånget har tagits bort efter samtal med vägföreningen. Breddning av Gröna vägen föreslås istället på norra sidan, vilket medför intrång på fastigheterna Velamsund 18:81 och 18:82 enligt överenskommelser mellan vägföreningen och fastighetsägarna. Ersättning för intrånget läggs fast antingen genom avtal med vägföreningen eller genom en lantmäteriförrättning.*

Inkomna synpunkter från föreningar

26. **Risets Vägförening** ser positivt på det utsända planförslaget men har några kommentarer:

- Markinlösen är inte aktuellt på fastigheten Velamsund 18:9 (Risvägen 34).
- Den västra användningsgränsen för området för föreningsanläggning vid vattnet vid Fågelsången bör flyttas så att det hamnar ca 3,5 meter väster om den gamla ångbåtsbryggans stensättning . Om totalytan då anses bli för stor kan den minskas med motsvarande yta från öster.
- Föreningen önskar att markinlösen möjliggörs på Velamsund 18:116 genom att området läggs ut som allmän plats. Detta för att ordna dike och möjliggöra breddning av Risvägens västra sida norr om Röde Orms väg.
- Genomförandetiden på 7 år anses vara i kortaste laget. Vägföreningen föreslår en genomförandetid på minst 11-12 år för att harmonisera med detaljplanen för Grävlingsberg.
- Texten i genomförande beskrivningen under rubriken bygglov bör ändras till ”Bygglov får inte ges förrän planen trätt i laga kraft och ett avtal tecknats med vägföreningen under tiden för utbyggnad av kommunalt VA samt vägföreningens vägförbättringar”.
- Fastigheter med direkt utfart mot Vikingshillsvägen detaljplaneras med kommunalt huvudmannaskap och ska inte belastas med vägförbättringskostnader inom område B.
- Föreningen avser att bilda en sektion för planområdet där vägar som ingår i dp 85 kommer vara med och dela lika på vägförbättringskostnader. Fastigheter med utfart mot Vikingshillsvägen ingår som vanligt i Risets Vägföreningen för den årliga driften (oförändrat andelstal 0,1) (bilaga 26)

Planenhetens kommentar: Markinlösen har tagits bort på Velamsund 18:9. Området för föreningsverksamhet har flyttats längre västerut i enlighet med föreningens önskemål. Markinlösen har lagts till på Velamsund 18:116. Genomförandetiden bedöms inte lämplig att förlänga då planeringen med enskilt huvudmannaskap är en mer kortsiktigt planeringsmodell, där det kan uppstå behov av att göra en ny planläggning inom en inte allt för avlägsen framtid. Detaljplanen fortsätter dock att gälla på samma sätt som tidigare även efter genomförandetiden gått ut. Det är inte möjligt att villkora bygglov med att avtal ska tecknas med en vägförening. Genomförandebeskrivningen kompletteras dock med en text om att samråd bör ske med vägföreningen i samband med bygglovsansökan. Sektionens omfattning och andelstal läggs fast i en anläggningsförrättning efter samråd med lantmäterimyndigheten, vägföreningen och berörda fastighetsägare.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt