

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad mars 2017

Dnr KFKS 2002/116-214

Projekt 9371

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs, i Boo

Sammanfattning

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och reglera utbyggnaden av gator, samt möjliggöra en förtätning. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. Utöver 75 nya friliggande bostadshus möjliggör detaljplanen byggande av 15 radhus och 4 bostäder i 2 parhus. Syftet är även att anvisa plats för en ny förskola med fyra avdelningar. Områdets karaktär ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Inom planområdet finns idag en fastighet som används som förskola samt 80 fastigheter bebyggda med friliggande bostadshus. Bostadsfastigheternas storlek varierar mellan cirka 2000 - 4000 kvm. Planområdet föreslås förtätas genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskar från dagens 2000 kvm till 1000-1800 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt.

Parallellt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Tekniska nämnden, nuvarande Natur- och trafiknämnden, har i samrådet framfört många synpunkter på planförslaget, vilket har föranlett ett antal revideringar. Länsstyrelsen påpekar bland annat att detaljplanen inte bör omfatta naturreservatet, vilket har föranlett en justering av plangräns och bestämmelser.

Fastighetsägarnas synpunkter i samrådet handlar till stor del om trafikfrågor och påverkan på områdets karaktär. Några fastighetsägare framför att de inte vill stycka av, medan andra fastighetsägare är kritiska till att de inte får stycka av. Den föreslagna återvinningsstationen kritiserar av många närboende. Efter samrådet har planförslaget reviderats, bland annat har genomförandetiden justerats och tio radhus samt två parhus har tillkommit.

Bakgrund

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

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

De synpunkter som inkommit under samrådet som berör gatukostnadsutredningen besvaras i en separat samrådsredogörelse som exploateringsenheten ansvarar för.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Social- och äldrenämnden
- Fortum Värme
- Försvarsmakten
- Naturvårdsverket
- Vattenfall

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Fritidsnämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Naturreservatsnämnden
- Tekniska nämnden (nuvarande Natur- och trafiknämnden)
- Utbildningsnämnden
- Länsstyrelsen
- Skanova
- Trafikförvaltningen (tidigare SL)

Synpunkter har inkommit från ägarna till 28 stycken av planområdets 81 fastigheter. Områdets vägförening och ytterligare tre föreningar har också yttrat sig.

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och myndigheter

1. Fritidsnämnden

Fritidsnämnden är positiv till att det planeras för en lekplats i området, men anser även att det behövs en mindre lekbollplan i området.

Idag saknas det allmänna bollplaner i denna del av Boo. Bara inom planområdet väntas antalet fastigheter öka från cirka 80 till cirka 160. Därför menar Fritidsnämnden att det är angeläget att kommunen aktivt söker mark både när nya detaljplaner tas fram och i befintliga planlagda områden. En lekbollplan kan användas flexibelt av olika åldersgrupper och ger förutsättningar till fysisk aktivitet och rekreation. Ur ett folkhälsoperspektiv är det viktigt att dessa möjligheter finns inom rimliga avstånd.

I tidigare diskussioner för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs har det funnits förslag om att anlägga en lekbollplan cirka 20 x 40 meter i området. Vissa förutsättningar för att bygga en bollplan i området finns, och denna möjlighet bör så långt det är möjligt tas tillvara.

Planenhetens kommentar

En lekbollplan med måtten 20 meter x 40 meter har lagts till i planförslaget. Bollplanen finansieras till 50% av Nacka kommun och till 50% av fastighetsägare i planområdet. För mer information om detta, se gatukostnadsutredningen.

2. Lantmäterimyndigheten

Myndigheten har noterat mindre skrivfel i planbeskrivningen. I övrigt ingen erinran.

Planenhetens kommentar

Synpunkterna har åtgärdats.

3. Naturreservatsnämnden

Dagvatten och miljöhänsyn

För närvarande är funktion av dike och rör mellan Rudsjön och Rørsundsviken oklar. Troligen fungerar inte avrinningen mellan Rudsjön och Rørsundsviken eftersom trasiga betongrör syns på flera ställen på gårdet. Det vatten som idag kommer till Rudsjön infiltreras troligen genom marken. En undersökning av avrinningsfunktionen nedströms Rudsjön, inklusive dikens och rörs status behövs för att kunna säkerställa funktionen efter en utbyggnad av planområdet. I dagsläget finns ingen eller mycket bristfällig dokumentation av rör. Det är i dagsläget oklart hur det skall hanteras inom planprojektet, och samordning kan behövas med den påbörjade restaureringen av Rudsjön.

Planprojektet bedömer att det inte behövs någon särskild rening av vattnet från planområdet innan det kommer ner till Fösaområdet. Naturreservatsnämnden har ingen invändning mot den uppfattningen. En ökning av vattenmängden kan vara positiv vid återställning av Rudsjön då den inte har så stora vattenmängder speciellt sommartid. Däremot blir det viktigt att vidare bortledning av dagvattnet från planområdet säkerställs nedströms Rudsjön mot Rørsundsviken, vilket bör ingå i planprojektet.

Gångväg till naturreservatet

Enligt detaljplanen kommer gångstig från Bågvägen till Velamsund förbättras inom planområdet vilket är bra. Det framgår inte klart av handlingarna om gångvägen mellan Bågvägen och gångvägen inom Velamsunds naturreservat kommer att byggas ut i sin helhet eller enbart fram till plangränsen. Samordning bör ske med reservatsförvaltaren, så att gångvägen byggs ut i samma standard utmed hela sträckan.

Parkering till naturreservatet

Planprojektet föreslår att tre parkeringsplatser för besökande till naturreservatet öster om planområdet anläggs vid slutet av Åbroddsvägen. Här finns en anlagd entré med nyligen uppsatt naturreservatsskylt, med översikt över hela Velamsundsområdet. Nämnden föreslår att man inom planprojektet undersöker om det finns möjligheter att utöka antalet allmänna parkeringsplatser dels för besökande till de boende i området men också för besökare till naturreservatet.

Planens kommentar

Dagvatten och miljöhänsyn

Rudsjöns avrinning norrut mot Rørsundsviken sker inom naturreservatet i det område som idag regleras med byggnadsplan, denna byggnadsplan kommer att upphävas så att området endast regleras med naturreservatsbestämmelser och reservatsföreskrifter. Frågan om Rudsjöns avrinning kommer inte att lösas inom planprojektet utan behöver hanteras separat. Enligt Länsstyrelsens yttrande är det inte lämpligt att låta detaljplanen gå in i naturreservatet. Projektet avser inte att bekosta avrinnings- och dagvattenåtgärder inom naturreservatet.

I den nya detaljplanen vidtas åtgärder avseende dagvatten, med krav på att dagvattenmagasin anläggs vid nybyggnation av bostäder. När gatorna i området byggs om kommer även dagvattenmagasin att anläggas längs vägarna i området, exempelvis i form av öppna diken samt krossfyllda diken. De åtgärder som slås fast i detaljplanen medför att avrinningen mot Rudsjön kommer att likna dagens situation för de flesta regnmängder.

Gångväg till naturreservatet

Projektet ansvarar för att gångbanan anläggs fram till plangräns. Läge på kopplingen till naturreservatet kommer att kommuniceras med reservatsförvaltaren.

Parkering till naturreservatet

Fler än tre parkeringsplatser kommer inte att anläggas i detaljplanens utbyggnadsskede. Den budget som finns i projektet omfattar tre parkeringsplatser och eventuella ytterligare besöksparkeringar får finansieras på annat sätt.

4. Tekniska nämnden (nuvarande Natur- och trafiknämnden)

1. Lekbollplan

Tekniska nämnden anser att gatukostnadsutredningen bör kompletteras med en beskrivning av och kalkyl för en lekbollplan om 20x40 meter. Då en bollplan ger nytta för ett större omland än detaljplaneområdet, bör det övervägas om en del av finansieringen bör ligga på skattekollektivet.

I planområdet finns idag cirka 80 fastigheter och planförslaget medger en ökning till cirka 160 fastigheter. Det planeras även för en förskola med fyra avdelningar. Detta innebär att det kommer att finnas en hel del barn inom planområdet. En bollplan kan fylla flera funktioner utöver möjligheter till lek och sport. Den blir ofta en mötesplats över generationsgränserna samt gynnar folkhälsa och gemenskap i området. Den ger särskilt de lite äldre barnen/ungdomarna förutsättningar för fysisk aktivitet, då lekplatsen inte lockar längre.

Under arbetet med att ta fram planförslaget, har en lämplig plats för en mindre lekbollplan (cirka 20 x 40 m) identifierats. Bollplanen har funnits med till slutskedet av utformningen av planförslaget. Motivet för att ta bort planen var att ett dike skulle behöva kulverteras en kortare sträcka och att det skulle bli en extra kostnad. Då bollplaner med fördel, även ekonomiskt, förläggs till förhållandevis plana ytor, är det mycket vanligt att vissa kulverterings- och/ eller dräneringsåtgärder måste utföras. Det är alltså en vanligt förekommande åtgärd vid utbyggnad av en bollplan och utförs vid de flesta utbyggnader av denna typ av anläggningar i Nacka, alltså inte något som skulle kunna ses som en avvikelse i just detta fall.

Det är brist på bollplaner i norra Boo och att inte anlägga en lekbollplan, när de fysiska förutsättningarna finns, är att inte ta till vara de möjligheter som finns för förbättrad folkhälsa och ökad gemenskap i området. Det finns nästan inga bollplaner i norra Boo, då stora områden varit fritidshus och samhällsservice i stort sett saknats. Nu planeras för en framtid med permanentbebyggelse och omfattande förtätning, vilket ställer andra krav även på ytor för lek och annan fysisk aktivitet.

Närmaste bollplan ligger vid Sågtorpsskolan (inte allmän utan på skolans mark, vilken innebär att den kan vara bokningsbar). Närmaste allmänna bollplan ligger i korsningen Värmdövägen - Velamsundsvägen. Båda planerna används flitigt och ligger för långt borta för att barn på egen hand - på ett säkert sätt ska kunna ta sig dit. Detta innebär att spontan fysisk aktivitet hämmas och att barnen måste skjutsas till en plan om de vill vara med och spela boll. Man går även miste om den sociala funktion som en bollplan kan innebära.

2. VA-serviser

Planen ger dålig vägledning över hur många fastigheter som kan bildas. Illustrationsplanen antyder dock att de idag cirka 80 fastigheterna kan bli så många som cirka 160 stycken. Dimensioneringen av VA-anläggningen blir därmed svår. Att från början dimensionera efter 160 fastigheter kan innebära ett överdimensionerat ledningsnät med stora driftproblem som följd. Dricksvattenkvaliteten kan äventyras med stort antal utnyttjade serviser där vattnet blir stillastående. På samma sätt kan spillvattensserviserna slamma igen med driftproblem såsom stopp och luktproblem som följd. Att detta genererar onödigt förhöjda driftkostnader är oundvikligt.

Eftersom fastighetsgränser för eventuellt nyttillkommande fastigheter inte anges i planen kan inte förbindelsepunkter med säkerhet förläggas i omedelbar närhet till fastigheten vilket är ett krav i vattentjänstlagen. Om förbindelsepunkter idag byggs ut på måfå till totalt antal skisserade fastigheter kan resultatet bli att va-verket tvingas flytta dessa med påföljden att den nybyggda vägen måste schaktas upp på ett flertal ställen under lång tid framöver vilket

leder till stora besvär för boende i området samtidigt som kraftigt ökade kostnader för va-kollektivet kan förutses.

Att enbart bygga ut förbindelsepunkter till idag befintliga fastigheter får också till resultat att ett stort antal kompletteringsutbyggnader kan förutses under lång tid med stora olägenheter och stora tillkommande kostnader som följd. Om dimensioneringen av systemet kapacitetsmässigt vid en senare tidpunkt inte klarar den maximala förtätningen kan systemet behöva byggas om från grunden. I ett sådant läge kan inte kostnaden balanseras av nya anläggningsavgifter utan kostnaden får i ett sådant läge huvudsakligen tas av övriga va-kollektivet. Planens utformning medför stora osäkerheter beträffande funktion, kapacitet och kostnader för va-utbyggnaden.

3. Hydrologiska konsekvenser

I och med att fastigheterna ansluts till kommunalt VA finns det risk för höjning av grundvattenytan då uttaget från enskilda brunnar uteblir. Detta kan i sin tur innebära att områden som idag redan är "blöta" blir ännu blötare samt att nya blöta platser kommer till. I de blöta områdena ska en lägsta nivå på grundläggning anges och vara ett krav. Källare bör om möjligt inte tillåtas.

Om källare tillåts i detaljplanen finns risk att fastighetsägare kräver kommunen på skadestånd på grund av skada, till exempel fuktskada eller konstruktionsskada på sin fastighet på grund av fel konstruktion (fastighetsägaren hävdar att kommunen, alltså bygglovenheten, har beviljat ett lov trots att byggnaden byggs på en icke lämplig mark) eller på grund av bakåtströmning av avloppsvatten. Utrymmen som i bygglovsskedet beskrivs som oinredd källare omvandlas med tiden ofta till boendeyta.

4. Planbestämmelser avseende dagvatten

För att främja hållbar dagvattenhantering ska ett krav om maximal andel av fastighetsyta som får hårdgöras införas, för att säkerställa möjlighet att fördröja dagvatten och där så är möjligt infiltrera dagvatten. Införande av bestämmelse om minsta lagringsvolym om 1 m³ i detaljplanekartan är inte tillräckligt ur hållbarhetssynpunkt då den verkliga hårdgjorda ytan på en fastighet kan vara betydande. Den i planbeskrivningen beskrivna lagringsvolymen om 1 m³ är räknat på takyta. Denna volym har ingen eller endast obefintlig verkan om den ska ta emot dagvatten från en mycket större hårdgjord yta. Dagvattnet kommer då att rinna snabbt och okontrollerat till grannfastigheten med risk för skada eller överbelasta ett system, vars primära syfte är att avvattna väg.

5. Avfallshantering

Sophämtningen för radhusen längs Åbroddsvägen behöver beskrivas och uppfylla kraven i Handboken, annars kan följden bli dåligt fungerande sophämtning.

För de framtida eventuella avstyckningarna gäller att skafftomterna vid anslutning till allmän väg ska innehålla plats för uppställning av sopkärl. Brist på angiven plats för uppställning av sopkärl i tomtskafte kan innebära att sophämtningen försvåras eller i värsta fall inte går att upprätthålla med rimlig insats.

I den fortsatta planeringen av förskolan ska placeringen av soputrymmet maximalt placeras 10 meter från lastplatsen. Det är även lämpligt att placera köket i anslutning dit även många av leveranserna sker. Den föreslagna placeringen av lastplatsen medför ökad trafik längs hela Bågvägen då det inte går att komma runt och åka tillbaks *till* Åbroddsvägen. Försämrade funktion för förskolans avfallshantering kan bli följden om planeringen inte utförs rätt. Angöringen för leveranser måste planeras så att trafiksäkerheten inte äventyras.

Utmärkt att en återvinningsstation är inlagd i planen. Närområdet kommer att få påtagligt förbättrade möjligheter att källsortera tidningar och förpackningsmaterial.

6. Parkering förskolan

Det framgår inte i planbeskrivningen om de nio parkeringsplatserna på förskolans fastighet enbart är avsedd för personal eller om den också är till för hämtning/lämning. Oavsett så räcker inte antalet parkeringsplatser till då förskolan ligger i ett område där föräldrar i stor utsträckning lämnar/hämtar sina barn med bil. Då de två parkeringsfickorna på Bågvägen inte är reglerade till att bara användas av besökande till förskolan finns risk att de utnyttjas av andra. I planbeskrivningen bör det även framgå hur många cyklar/ cykelkärror som ryms på den angivna cykelparkeringen. För få hämtnings-/lämningsplatser kan leda till att farliga trafiksituationer uppstår. Bilar kommer med stor sannolikhet parkera längs med Bågvägen och Åbroddsvägen och skapa framkomlighetsproblem för övriga trafikanter.

7. Parkering bostäder

Parkeringstal för bostäder ska anges i planbeskrivningen. Om en trafikutredning påvisar att det angivna antalet parkeringsplatser är tillräcklig på grund av goda förutsättningar för att gå och cykla samt närheten till kollektivtrafik ska det nämnas i planbeskrivningen. Det finns risk att inte kunna tillgodose rätt antal parkeringsplatser inom fastigheterna i planområdet.

8. Gatusektioner

Belysningsstolpar är inte med i gatusektionen, det är bra om de blir inritade.

Behovet av hastighetsdämpande åtgärder i form av fysisk utformning av vägnätet, till exempel upphöjning av korsningar eller väggupp och andra åtgärder, ska utredas i fortsatt planarbete. Det finns stor risk för hastighetsöverträdelser på vägarna inom planområdet vilket innebär låg trafiksäkerhet. Erfarenheter visar att fordonens hastigheter ökar när man uppgraderar en gata.

De föreslagna gångbanorna utmed Åbroddsvägen och Bågvägen ska vara bredare än 1,5 meter som redovisas i planbeskrivningen. Det är svårt att vinterunderhålla gångbanorna som är 1,5 meter breda då snöröjningsmaskiner ofta kräver större bredd. Trafiksäkerheten minskar särskilt vintertid då gående tvingas ut i gatan.

Vägbredden vid mötesplatser ska vara bredare är 4,9 meter som redovisas i planbeskrivning. Mötesplatserna ska redovisas på illustrationsplanen och utrymmen ska finnas i detaljplanekartan. Möten med större fordon än personbilar försvåras speciellt vintertid.

9. Gångväg mellan Bågvägen och naturreservatet

Det framgår inte klart av handlingarna om gångvägen mellan Bågvägen och gångvägen inom Velamsundsnaturreservat kommer att byggas ut i sin helhet eller enbart fram till

plangränsen. Samordning bör ske med reservatsförvaltaren, så att gångvägen byggs ut i samma standard utmed hela sträckan. Samordning bör också ske mellan dikesrensningar inom planområdet och sjörestaurering inom reservatet. Om inte samordning sker mellan utbyggnad av planområdet och naturreservatet, så kan det bli svårare för de boende att ta sig till centrala Velamsund och problem med dagvatten kan uppstå i naturreservatet.

Planenhetens kommentar

1. Lekbollplan

En lekbollplan med måtten 20 meter x 40 meter har lagts till i planförslaget. Bollplanen finansieras till 50% av Nacka kommun och till 50% av fastighetsägare i planområdet. För mer information om detta, se gatukostnadsutredningen.

2. VA-serviser

Det är nödvändigt att detaljplanen ger en flexibilitet när det gäller det exakta läget för nya fastighetsgränser. Om detaljplanen slår fast läget för nya fastighetsgränser utifrån önskemål från nuvarande fastighetsägare, så har det visat sig att det kommer in ansökningar om planändringar när fastigheten byter ägare. Detta är en typ av planändringar som bör undvikas då det inte är resurseffektivt för vare sig kommunen eller fastighetsägarna.

Planenheten bedömer att den illustrationsplan som tagits fram som bilaga till plankartan kommer att vara till god vägledning för de som vill stycka. Det är troligt att många fastigheter kommer att styckas av på ungefär det sätt som illustreras. Dessutom kommer det att ske en överenskommelse med de som ska lägga ner serviser där läge beslutas tillsammans med kommunen, vilket sker innan byggnation påbörjas.

Det är ofrånkomligt att VA-systemet i ett inledningsskede kommer att vara något överdimensionerat. Planenheten bedömer dock att de nya avstyckningsmöjligheterna kommer att utnyttjas i relativt snabb takt eftersom fastighetsägarna har starka ekonomiska incitament för detta.

3. Hydrologiska konsekvenser

Detaljplanen har kompletterats med bestämmelser som anger lägsta grundläggningshöjd, samt förbud att bygga källare, för de fastigheter som har låglänta partier.

4. Planbestämmelser avseende dagvatten

Planenheten har i samråd med bygglovsenheten bedömt att reglering av andel hårdgjord yta är en olämplig planbestämmelse. Att hårdgöra en yta är inte bygglovspliktigt, och därför är det inte något som bygglovsenheten kollar på eller något som behöver framgå av en bygglovsansökan vid nybyggnad av hus. Fastighetsägare behöver inte skicka in någon ansökan vid hårdgörande av yta. På dessa grunder är det därför olämpligt att lägga bestämmelser om begränsning av hårdgjord yta i detaljplanen.

Angående bestämmelser om stenkista/fördröjningsmagasin: En bestämmelse som bara anger att lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas är inte rättsligt hållbar. Den garanterar inte att något görs, och när detta prövas hos bygglov finns ingen garanti att de tittar i dagvattenutredningen som gjorts. Av dagvattenutredningen framgår att om magasin/stenkista som rymmer 1,5 kubikmeter vatten anläggs vid varje ny huvudbyggnad,

så gör detta stor skillnad och innebär att området klarar rådande krav. Bestämmelsen om stenkista/fördröjningsmagasin bedöms av planenheten och bygglovsenheten vara den mest lämpliga planbestämmelsen för att reglera dagvattenflödet från de enskilda fastigheterna.

5. Avfallshantering

Bygglovsenheten bevakar att avståndet mellan soprum och lastzon inte överskrider 25 meter (enligt krav BBR). Kommunen har ingen rätt att ställa högre krav än BBR (enligt Plan- och bygglagen då detta skulle betraktas som tekniskt särkrav). Detta avstånd uppfylls gott och väl enligt den situationsplan som tagits fram för förskolan. Vad gäller radhusen och för alla de enskilda tomterna finns det plats i anslutning till gatan där sopkärlen kan/bör ställas ut inom egen fastighet.

Illustrationsplanen har uppdaterats med plats för uppställning av avfallskärl i tomtskaft.

6. Parkering förskolan

Antalet parkeringar till förskolan är totalt 9 + 3 (hämta/lämna platser längs med gatan). Dessa platser är tänkta att skyltas upp och regleras så att de enbart används för förskolans ändamål. Antalet platser har bedömts som tillräckligt många.

7. Parkering bostäder

Parkeringstal ska följa Nacka kommuns beslutade parkeringstal. I planbeskrivningen finns en hänvisning till ”Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka”, beslutade i kommunstyrelsen 2016-11-28. I framtiden kan parkeringstalen komma att revideras vilket också nämns i planbeskrivningen.

Samtliga föreslagna bostäder i planområdet kommer att klara Nacka kommuns nuvarande rekommenderade parkeringstal.

8. Gatusektioner

De föreslagna gångbanorna har breddats från 1,5 meter till 2,0 meter.

Gatusektionen har reviderats så att placering av belysningsstolpar framgår.

Angående väggupp och breddning av gatusektionen, så vill Planenheten poängtera att genom att hålla nere gatornas breddmått så hålls också hastigheten nere, dessutom finns inte plats för bredare körbanor i området om gatan ska anpassas till området. Gatorna svänger också vilket bidrar till att hålla hastigheterna nere. Det är inte sannolikt att trafikanterna kommer att köra särskilt fort i området, men om så skulle bli fallet kan väggupp och liknande åtgärder adderas i efterhand.

Mötesplatserna redovisas i illustrationsplanen och utrymme för detta finns i detaljplanekartan. Möten med större fordon kommer att vara vanliga i en utbyggnadsfas men när byggtrafiken avtar kommer större fordon att vara ovanliga i området. Rimlig dimensionerande trafiksituation är planområdet vid full utbyggnad, inte själva byggskedet.

9. Gångväg mellan Bågvägen och naturreservatet

Projektet ansvarar för att gångbanan anläggs fram till plangräns. Läge på kopplingen till naturreservatet kommer att kommuniceras med reservatsförvaltaren.

5. Utbildningsnämnden

Utbildningsenheten bedömer att behovet av nya förskoleplatser är tillgodosett i planförslaget. Ytterligare skolplatser kommer att skapas utanför planområdet.

Planenhetens kommentar

Synpunkterna noteras.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

6. Länsstyrelsens yttrande återges i sin helhet.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Dagvatten och risk för översvämning

Med hänsyn till topografiska och geologiska förhållanden samt till kommande klimatförändringar med ökad risk för skyfall behöver översvämningssproblematiken inom planområdet beaktas noga. Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen till att i möjligaste mån följa förslagen på principlösningar för dagvattenhantering i PM för dagvattenhantering som bifogats planförslaget.

Naturreservat

Detaljplaneförslaget ser ut att sträcka sig ett stycke in i det kommunala naturreservatet Velamsund. Enligt Länsstyrelsens information går reservatsgränsen alldeles intill bebyggelsen i väster. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att eventuella frågetecken angående gränsen för naturreservatet klaras ut innan planarbetet fortsätter. Eftersom Velamsund är ett kommunalt naturreservat är det Nacka kommun som ansvarar för gränsfrågan.

Det kan vara formellt möjligt att låta en detaljplan gå in ett stycke i ett naturreservat, men det är inte lämpligt, enligt Länsstyrelsens bedömning. All verksamhet som ska genomföras inom planen kommer då att kräva dispens från reservatsföreskrifterna i den del som ligger inom naturreservatet. Om detaljplanen endast omfattar naturmark i denna del, så finns inget skäl att låta området omfattas av dubbla bestämmelser, utan då ska enbart naturreservatsbestämmelserna gälla för att skydda naturområdet.

Länsstyrelsen vill också påpeka att det inte är möjligt att upphäva reservatet i den del som överlappar med planförslaget. För att det ska vara möjligt att upphäva hela eller delar av ett naturreservat krävs "synnerliga skäl" enligt 7 kap 7 § miljöbalken. Länsstyrelsen har i tidigare prövningar bedömt att infrastruktursatsningar av riksintresse, som t ex arbeten vid E4, E18, Arlanda, etc., kan utgöra "synnerliga skäl" för upphävanden, men inte i något fall detaljplanering för vanlig bebyggelse.

Höga naturvärden

Länsstyrelsen konstaterar att Rotkärrsskogen har mycket höga naturvärden i form av bland annat en nyckelbiotop (dokumenterad livsmiljö för hotade arter) samt ett stort område med gammal skog enligt RTK:s flygbildstolkning av gröna kilarna. Området har alltså stor betydelse för den biologiska mångfalden i området, men bör dessutom vara mycket attraktivt för friluftsliv. Hela det värdefulla skogsområdet ska bevaras enligt planförslaget, vilket är utmärkt.

§ 113-förordnande

Planområdet omfattas av ett § 113-förordnade, byggnadslagen. Länsstyrelsen behandlar frågan om upphävande efter att planförslaget och förslaget till upphävande av förordnandet varit på samråd och kommunen sammanställt inkomna synpunkter.

Behovsbedömning

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

Planenhetens kommentar

Detaljplanen har kompletterats med en bestämmelse som anger lägsta golvnivå för de fastigheter som har låglänta partier.

Nacka kommun kommer att i möjligaste mån följa förslagen på principiösningar för dagvattenhantering i dagvattenutredningen.

Kommunen avser inte att göra några ändringar av naturreservatets avgränsning eller användning. Plangränsen har efter samrådet anpassats så att ingen del av befintligt naturreservat planläggs i den nya detaljplanen. För ett mindre område i naturreservatets västra kant gäller idag en byggnadsplan, denna byggnadsplan föreslås upphävas, vilket innebär att endast naturreservatets föreskrifter kommer att reglera markanvändningen i området.

Inom ett mindre område vid Åbroddsvägens vändplan, cirka 620 kvm, behålls gällande plan, eftersom området ligger inom naturreservatet samtidigt som området har en viktig funktion som vändplan för Åbroddsvägen. Den befintliga vändplanen behöver breddas till 18 meter i diameter, för att säkerställa vändning utan backrörelser för exempelvis sopbilar. En sådan åtgärd följer gällande plan, men kan komma att kräva dispens från reservatsföreskrifterna i den del som ligger inom naturreservatet. För att möjliggöra detta fortsätter Byggnadsplan 105 att gälla i området kring vändplanen.

Efter dessa ändringar bedömer Nacka kommun att Länsstyrelsens synpunkter avseende naturreservatet har åtgärdats.

Kommunstyrelsen beslutade 2014-12-01 § 251 att hemställa hos länsstyrelsen att förordnandet enligt 113 § byggnadslagen upphävs, och gav planenheten i uppdrag att lämna in begäran hos länsstyrelsen efter att samråd skett med berörda rättighetsinnehavare. Ett sådant samråd genomfördes under hösten 2014. Begäran kommer att skickas in till länsstyrelsen i samband med att detaljplanen ställs ut för granskning.

7. Skanova

Skanova har flera luftledningars samt ett mindre antal markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

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. Denna ståndpunkt skall 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

Synpunkterna noteras och information har lagts till i planbeskrivningen.

8. Trafikförvaltningen (tidigare SL)

Trafikförvaltningen ser positivt på att utvecklingen sker i ett kollektivtrafikhögt läge samt att nya gång- och cykelvägar förbättrar tillgängligheten till busshållplatserna. Det är viktigt att det finns gena, trygga och attraktiva gång- och cykelstråk mellan bebyggelse och hållplatser. Utformningen av dessa skall utgå ifrån ett barnperspektiv och vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Planenhetens kommentar

Synpunkterna noteras.

Inkomna synpunkter från föreningar

9. Boo Natur- och miljöväänner

Om planens förslag till förtätning genomförs anser föreningen att områdets nuvarande karaktär väsentligt kommer att ändras. Området kommer mer att likna ett villaområde och kommer därmed att skilja sig från övriga planområden i Kummelnäs och den helhet som utmärker trakten går förlorad. I inledningen till planen sägs att "Områdets karaktär ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt".

Till följd av den förtätning som föreslås kommer många träd att fällas och detta påverkar miljön. Träd bidrar till att marken inte blir vattensjuk vilket kan ha betydelse då området har delar som i dag regelbundet står under vatten. Kommunen bör därför vara restriktiv med marklov för trädfällning på tomtmark och följa upp och beivra när olovlig trädfällning har skett. Även markförhållanden kring markerade och skyddsvärda träd ska bevaras inom en rimlig radie så att trädens rötter inte skadas och träden på sikt dör.

Föreningen anser att detaljplanen saknar beskrivning av hur röjning och arbeten i naturmarken ska utföras och följas upp. De fem radhusen som föreslås kommer att byggas på mark som nu utgör en grön kil mellan naturmark i området. Husens placering är inte lämplig med hänsyn till djurlivet i området.

Föreningen tycker det är bra att en lekpark föreslås i anslutning till den stig som förbinder Rudsjökroken och Vikingshillsvägen och föreslår dessutom att det inom området ordnas med en plats där äldre barn och ungdomar kan samlas och vara aktiva, till exempel en bollplan med utrustning för fotboll/handboll/basket eller volleyboll. Inte någonstans i hela Kummelnäsområdet finns i dag en sådan plats för ungdomsaktiviteter.

Planenhetens kommentar

Det stämmer att det stora antalet nya fastigheter kommer att förändra karaktären i området, men genom att till exempel hålla nere gatornas bredd i området och anpassa dessa till befintlig terräng kan delar av karaktären i området bevaras.

Planenheten bedömer att planhandlingarna anger en lämplig skyddsnivå för träd på tomtmark. Att skydda ännu fler träd än de träd som utpekats i planhandlingarna anses inte motiverat. Det skydd som planbestämmelserna anger för träden är ett starkt skydd och marklov kommer att beviljas restriktivt.

Skötsel och röjning av skogsmark samt röjning av diken och liknande åtgärder regleras inte i detaljplanen och planenheten ser inte något behov av att beskriva åtgärderna i detalj i planbeskrivningen. Vilka åtgärder som ska vidtas, och när, kommer att beslutas av drift- och förvaltningsenheten på Nacka kommun.

Planenheten bedömer att de föreslagna radhusen kommer att fungera väl på platsen. Radhusen innebär att naturmark tas i anspråk, men planenheten bedömer att den naturmark som kvarstår söder om radhusen har en tillräcklig bredd för att djurlivet ska kunna passera och röra sig mellan de olika naturområdena i planområdet.

En lekballplan med måtten 20 meter x 40 meter har lagts till i planförslaget. Bollplanen finansieras till 50% av Nacka kommun och till 50% av fastighetsägare i planområdet. För mer information om detta, se gatukostnadsutredningen.

10. Boo Hembygdsförening

Föreningen anser att det är bra att det äntligen efter år många sker en detaljplaneläggning av det aktuella området och att förslaget innehåller en ny förskola, som med all sannolikhet kommer att behövas när det föreslås en förtätning i området.

När det gäller vägbredden anser Hembygdsföreningen att den förslagna vägbredden är acceptabel. Vägbredden kommer förhoppningsvis att medverka till att hastigheterna sänks, vilket är positivt.

När det gäller tomtstorleken anser Hembygdsföreningen att förslaget innebär en alltför drastisk sänkning. Enligt Hembygdsföreningens åsikt borde man nöja sig med en begränsning av tomtstorleken till 1500 kvm. Risken är annars att områdets karaktär går förlorad.

Planenhetens kommentar

Synpunkterna noteras.

Det stämmer att det stora antalet nya fastigheter kommer att förändra karaktären i området, men genom att till exempel hålla nere gatornas bredd i området och anpassa dessa till befintlig terräng kan delar av karaktären i området bevaras. I planförslaget är 1000 kvm den minsta tomtstorlek som tillåts i planområdet, vilket planenheten anser är lämpligt på vissa platser. För andra fastigheter är minsta tillåtna tomtstorlek högre, exempelvis 1500 eller 1800 kvm, beroende på förutsättningarna på platsen.

11. Nacka Miljövårdsråd

Nacka Miljövårdsråd är positivt till att kommunalt vatten och avlopp införs i planområdet samt föreslagna förbättringar av vägnätet. Föreningen tycker dock att det är viktigt att förändringarna genomförs med stor hänsyn till den befintliga naturmarken inom området och närområdet, som till stora delar har höga naturvärden och som delvis är nyckelbiotopsområde samt naturreservat.

Föreningen framför även följande synpunkter:

- Det är bra att skogen bevaras i stor utsträckning.
- Mark som tidigare varit markerad som prickmark, men som i detaljplaneförslaget ändrats, ska behållas som prickmark.
- Det är bra att en förskola planeras i planområdet, men tycker att man bör vara varsam och inte fälla alltför många träd på förskolans område.
- Några av skaftvägarna blir för branta med föreslagen tomtindelning, varför aktuella tomter ej bör delas.
- De fem radhusen bör inte byggas då de förstör karaktären i området och blockerar en naturlig spridningskorridor för växter och djur. Finansiering av projektet, som anges som en orsak till radhusen, måste lösas på ett bättre sätt.

Planenhetens kommentar

Synpunkterna noteras.

Illustrationsplanen har reviderats för att se till att skaftvägar kan byggas utan alltför branta lutningar. Lutningarna blir måttliga och ingen fastighet bedöms få så brant skaftväg att avstyckning blir olämplig.

Planenheten bedömer att de föreslagna radhusen kommer att fungera väl på platsen. Radhusen innebär att naturmark tas i anspråk, men planenheten bedömer att den naturmark som kvarstår söder om radhusen har en tillräcklig bredd för att djurlivet ska kunna passera och röra sig mellan de olika naturområdena i planområdet.

Inkomna synpunkter från vägförening

12. Rotkärrskogens vägförening

Trafiksäkerhet och trafiksituation

Föreningen saknar en trafikutredning då de anser att detta behövs. De framför oro för att trafiksituationen kan bli ohållbar i och med förslag om ny förskola och utbyggnad av befintlig förskola (cirka 130 barn + cirka 15 anställda enligt deras beräkningar). De anser att trafiksituationen kring förskolorna inte kommer att vara acceptabel. Till exempel är antalet parkeringsplatser, vägbredd och vändningsmöjligheter kraftigt underdimensionerade. Föreningen bedömer att den framtida trafiken kan bli så omfattande att det blir farligt för barn att gå längs Bågvägen och Åbroddsvägen, när barnen rör sig exempelvis från förskolan till grönområden.

Återvinningsstation

Återvinningsstationen kommer att bidra till en förvärrad trafiksituation på grund av närheten till den nya förskolan. Utrymmet vid stationen torde bli starkt begränsat, inte minst beroende på att en GC-bana också ska få plats parallellt med vägen förbi stationen. Dessutom ansåg medlemsmötet att nuvarande återvinningsstation vid Sågsjön är mer än tillräcklig och bör kunna klara av en framtida folkökning. Utredning bör göras.

Park och lekplats vid Rudsjökroken, samt parkeringsplatser vid naturreservatet

Föreningen är orolig för att park och lekplats kommer att föra med sig trafik. Föreningen befärar att parkeringsplatserna vid naturreservatet kan leda till ökad trafik på Åbroddsvägen. Här behövs parkeringsförbudsskyltar gällande själva vändplanen för att undvika stora besvär för större bilar (sopbilen, varubilar, andra större transporter). Redan idag förekommer att bilar parkeras på själva vändplanen. Föreningen önskar parkeringsövervakning med tillhörande böter.

Andelstal

Baserat på vägföreningens beräkningar över antalet trafikrörelser till och från skolorna samt det förmodade användandet av lekplatsen/parker föreslår föreningen att andelstalen för förskolan bör ökas till 12 och för den befintliga förskolan till 6. Beräkningar på dessa finns att läsa i föreningens yttrande och de vill framhålla att beräkningarna är avrundade neråt.

Planenhetens kommentar

Trafiksäkerhet och trafiksituation

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

Med de låga hastigheter som kommer att gälla på gatorna i planområdet är det fullt rimligt att barn går till fots på vägen. Vid de sträckor där flödena av oskyddade trafikanter blir som störst, från förskolorna ut till Vikingshillsvägen, anläggs separat gångbana.

Att anlägga en särskild vändmöjlighet vid förskolan är inte lämpligt då det är mycket ytkrävande och då det kommer att finnas möjlighet för personbilar att vända på andra sätt, exempelvis genom backvändning vid infarten till den föreslagna parkeringen.

Återvinningsstation

Den föreslagna återvinningsstationen kvarstår. Planenheten har prövat alternativa placeringar, men lämplig alternativ lokaliseringsstation i norra Boo saknas. Trafiklösningen vid återvinningsstationen har reviderats.

Park och lekplats vid Rudsjökeroken, samt parkeringsplatser vid naturreservatet

Planenheten bedömer att trafikökningarna blir måttliga. Det kommer att finnas få besöksparkeringar i planområdet, vilket innebär att få besökare kommer att ta bilen till de aktuella besöksmålen. Önskemålet om parkeringsövervakning noteras.

Andelstal

Synpunkter angående andelstal och kostnadsfördelning besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

13. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:2

Fastighetsägaren vill inte att det upprättas någon skafsväg, såsom illustreras på planillustrationen till samrådshandlingarna, som ska tillgodose grannen.

Återvinningsstationen

Fastighetsägaren motsätter sig förslagen återvinningsstation på motsatt sida Bågvägen från hennes tomt med följande argument:

Återvinningsstationen kommer att medföra buller och miljömässiga olägenheter p.g.a. det planerade, nära läget till fastighetens bostadshus på Velamsund 14:2.

- Buller från krossat glas under stora delar av dygnet samt krossat glas på marken.
- Ökad trafik till och från anläggningen på olika tider, dygnet runt.
- Utöver vad som normalt är medgivet att lämna på dessa stationer finner man ej sällan sopor av olika slag utanför återvinningsbehållarna. Ibland kan det handla om kemiskt- och/eller annat miljöfarligt avfall.
- Utöver dessa skäl synes placeringen helt klart olämplig med tanke på den förskola som kommunen planerar att bygga i områdets omedelbara närhet, då bl.a. förskolebarn kommer att vistas i anläggningens närhet.
- Den planerade anläggningen medför helt klart en avsevärd reduktion av fastighetsvärdet.

Fastighetsägaren föreslår istället att en återvinningsstation placeras vid materialdepån utmed Vikingshillsvägen som idag nyttjas av Frentab. På denna plats finns varken boende eller någon kommunal verksamhet som kan störas.

Radhus

Fastighetsägaren bedömer själv att det skulle vara möjligt att bygga radhus på hennes tomt och lämnar i och med detta yttrande en förfrågan om detta till kommunen. Tomten har "allmänning" åt tre håll och ligger precis i början av Åbroddsvägen i nära anslutning till Vikinghillsvägen. Fler bilar till tomten skulle inte påverka grannar eftersom ingen tomt passeras. Om man behåller de träd som är på tomtgränsen till den enda grannen, så skulle avskildheten bevaras. Kommunen skulle få fler hushåll som genererar skattepengar samt nå en del av målet att det byggs fler bostäder p.g.a. tunnelbana till Nacka.

Planenhetens kommentar

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

På fastigheten Velamsund 14:2 skapas byggrätter för tio radhus enligt önskemål från fastighetsägare.

14. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:3

Fastighetsägaren anser att förskolans placering är väldigt dåligt uttänkt då han anser att den inte passar in i omgivningen och att det enligt honom kommer att bli trafikchaos på grund av

denna på morgonen & eftermiddagen. Bilar kommer att vända vid förskolan och kommer inte att köra runt Bågvägen (totalt 2 km) vid lämning och hämtning av barnen, det gäller även personal och leveranser till förskolan. Han anser att det bästa alternativet för förskolans placering är på Vikingshillsvägen 29 då denna tomt ägs av Nacka kommun, eller på ängen vid Rudsjökroken med en ny anslutning från Vikingshillsvägen, så att boende inom planområdet slipper ha in bilarna i området.

Fastighetsägaren motsätter sig en återvinningscentral i området då det räcker gott och väl med den som finns vid korsningen Värmdövägen/Kummelnäsvägen, där ingen närboende blir störd.

Parkeringarna som föreslås på Åbroddsvägens slut har inte någon bra placering, det finns gott om parkeringar på Velamsunds gård, vi ska inte leda in bilar på området.

Planenhetens kommentar

Planenheten anser att förskolan är lämpligt placerad. Bland annat finns goda möjligheter till angöringsparkering för att hämta och lämna barn, och leveranser och personalparkering går att lösa på ett bra sätt. En trafikutredning har tagits fram (Ramböll, 2016-06-30) som visar att cirka 2 fordon per minut kommer att passera den mest trafikerade sträckan intill förskolan under maxtimmen, vilket är relativt låga trafikmängder.

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

Planenheten bedömer att det vid Åbroddsvägens slut finns ett behov av besöksparkeringar för naturreservatet. Parkeringarna vid Åbroddsvägens slut kommer att generera relativt små trafikmängder då antalet parkeringsplatser blir litet.

15. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:4

Fastighetsägaren undrar hur det kommer sig att andelstalet skiljer sig mellan fritidshus och villaklassat hus med tanke på att de betalat samma skatt och varit permanentboende i fastigheten sedan huset byggdes för 20 år sedan.

Samma byggrätt har gällt för hela området oavsett klassificering. Enligt fastighetsägarens mening ska det inte göras någon skillnad på andelstalet. De anser sig inte få mernytta av detaljplanen i jämförelse med de som idag är villaklassade och därför är det inte rimligt att de ska betala mer.

Fastighetsägaren har varit i kontakt med skatteverket och enligt dem kommer det att bli samma klassificering från årsskiftet på alla småhus då typklassningen bara varit en formalitet sedan skattereformen 2008.

Då det föreslås en förskola mitt emot fastighetsägarens tomt anser de (enligt egen uppgift från en mäklare) att värdet kommer att sjunka på denna tomt, vilket talar ytterligare emot mernytta. Fastighetsägaren vill få återkoppling på sina synpunkter.

Planenhetens kommentar

Synpunkter angående andelstal besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

16. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:9

Fastighetsägaren har synpunkter på den lekplats som kommunen vill bygga och anser att den budgeterade kostanden för lekplatsen är oproportionerlig i förhållande till det mervärde som den ger boende i området. Istället för att anlägga en lekplats föreslår de därför att en gräsplan anläggs på samma plats som kan användas för diverse andra fritidsaktiviteter såsom exempelvis fotboll, brännboll och midsommarfirande.

Fastighetsägaren vill även att kommunen noterar att de är intresserade av att bygga radhus på sin avstyckade del befintlig tomt. De bedömer detta som lämpligt då tomten ligger i anslutning till det område där kommunen avser att låta bygga fem stycken radhus. Som ett alternativ till radhusbygget kan de även överväga att bygga parhus på tomten, något som skulle bidra till ytterligare en boendeform i området.

Planenhetens kommentar

Planenheten bedömer att lekplatsens utformning är lämplig, bland annat med tanke på det stora antalet tillkommande boende som blir följderna av detaljplanens genomförande. En lekplan med måtten 20 meter x 40 meter har lagts till i planförslaget. Bollplanen finansieras till 50% av Nacka kommun och till 50% av fastighetsägare i planområdet. Synpunkter angående andelstal och kostnadsfördelning besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

På fastigheten Velamsund 14:9 skapas byggrätter för två parhus samt en friliggande villa enligt önskemål från fastighetsägare.

17. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:10

Fastigheten Velamsund 14:10 fick i detaljplanen för Vikingshillsvägen utfartsförbud mot Vikingshillsvägen. I fastighetsägarens yttrande till kommunen vid tillfället, gjorde han ett förslag på ny anslutningsväg mot Åbroddsvägen och fick svar från kommunen, att det inte var något som den detaljplanen förhindrade. Utfarten mot Vikingshillsvägen skulle inte stängas förrän en ny utfart var byggd.

I det nya förslaget för detaljplan, Åbroddsvägen-Bågvägen, är detta förslag inte medtaget, då det ritats in en återvinningsanläggning där. Därmed blir fastigheten utan möjlighet att komma med bil till sitt befintliga garage, samt färdtjänst, räddningstjänst och övriga transporter utan möjlighet att nå ingången till byggnaden.

Detta beroende på att terrängen/tomten vid baksidan av byggnaden, ligger 4 meter lägre än ovasidan, med en slänt emellan. Den infart som har ritats från Bågvägen, gör att man endast kommer in på den nedre delen av fastigheten. Styckningsförslaget på fastigheten, gör att det endast blir cirka 3 meter tomt framför byggnaden, på ovasidan och en slänt på baksidan ner mot den del av fastigheten som är mot Bågvägen, vilket gör att det i princip bara går att gå runt huset på 3 meters bredd och minimal plats för fordon mot garage och ingång.

Med anledning av detta önskar fastighetsägaren behålla fastigheten utan styckningsrätt. Ett fornminnesområde är inritat på betydande del av fastigheten, som förhindrar handlingsfrihet vid byggnation. Eftersom den delen av fastigheten består till stor del av berg, ökar risken till att skada området vid till exempel sprängning till grund för byggnad.

Totalt anser fastighetsägaren att de föreslagna fastighetsbildningarna blir för små med tanke på den befintliga terrängsituationen. Förslag på ny infart till fastigheten, är från Bågvägen utefter tomtgräns mot befintlig granne upp till den övre delen av fastigheten. Detta förslag går att göras om styckningsrätten tas bort, vilket är fastighetsägarens önskemål i förstahand.

I annat fall önskar fastighetsägaren att ny infart förläggs där återvinningsstationen föreslås och delas mellan de båda lotterna genom servitutsavtal. Detta förslag skulle innebära en avvikelse från detaljplaneförslaget, vilket i så fall behöver ändras. Detta förslag kräver mer samråd.

Fastighetsägaren hänvisar till sitt yttrande som lämnades i samband med detaljplanearbetet för Vikinghillsvägen och kommunens svar i samband med detta, då dennes infart togs bort.

Planenhetens kommentar

Enligt fastighetsägarens önskemål har styckningsrätten tagits bort för fastigheten Velamsund 14:10. Detta eftersom fornlämningen gör att fastigheten blir svårbebyggd med hänsyn till lämplig angöring för rörelsehindrade.

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

En infart västerut accepteras i befintligt läge (nära korsningen Bågvägen-Åbroddsvägen) men att anlägga en ny infart längre norrut vid de föreslagna parkeringsplatserna är olämpligt, bland annat med hänsyn till de stora ingrepp som behöver göras i kommunens naturmark. Fastighetsägarens förslag på ny infart till fastigheten, från Bågvägen utefter tomtgräns mot befintlig granne upp till den övre delen av fastigheten, tillåts i detaljplanen. Detta nya läge på infarten bedömer planenheten som lämpligare än befintligt läge vid korsningen Bågvägen-Åbroddsvägen.

18. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:25

Allmänt

Fastighetsägarna är överlag nöjda med att få en förbättrad standard på gatorna, utökad byggrätt och kommunalt vatten och avlopp i området. De ställer sig dock frågande till många aspekter av planförslaget och undrar om kommunen verkligen lagt fram förslaget utifrån områdets förutsättningar. Det verkar som om kommunen har ambitionen att tillgodose hela Kummelnäs/Vikingshills behov av förskoleplatser och återvinningsstation i det aktuella planområdet. Det är inte rimligt att ett enda bostadsområde får rymma gemensamma funktioner för ett så stort område. Samordningen av detaljplanerna och strategin för området i helhet verkar lysa med sin frånvaro.

Trafikfrågor

Fastighetsägarna är oroad över att trafiksituationen kommer att bli ohållbar inom området i takt med att tomter styckas av och bebyggs och när den befintliga och nya förskolan tar emot en stor mängd förskolebarn. Eftersom det inte planeras en vändplan eller rondell kommer trafik till och från förskolan antingen behöva köra runt hela Bågvägen eller hindra trafiken på plats genom att backa ut i vägbanan för att vända och köra direkt ut på Vikingshillsvägen. Utöver dessa fordon ska sedan de boende i området ta sig genom denna flaskhals för att ta sig ut på Vikingshillsvägen. De boende kommer få dåliga förutsättningar att obehindrat komma till och från sin bostad vilket inte rimligen kan accepteras.

Fastighetsägarna föreslår därför att kommunen ser över möjligheterna för en vändplan eller kombinerad rondell/avlämningsplats vid den nya förskolan för att inte behöva leda trafiken in på Bågvägen och förvandla denna till en genomfartsled, eftersom Bågvägen också kommer få en ökad trafikmängd på grund av det befintliga dagisets utbyggnad. Vid detta dagis är situationen idag hanterbar men med ytterligare två avdelningar och till synes inga möjligheter att vända eller parkera rimligt kommer trafiksituationen att bli ohållbar.

Vidare kommer den höjda standarden på Åbroddsvägen/Bågvägen troligtvis medföra ökade hastigheter eftersom kanske framför allt Bågvägen får karaktären "genomfartsled". Om vändplaner inte anläggs ser fastighetsägarna det som nödvändigt att kommunen vidtar åtgärder för att minska hastigheten på bilarna. Sådana åtgärder skulle kunna inbegripa fartbular och/eller chikaner med jämna mellanrum längs hela Bågvägen.

Återvinningsstation

Fastighetsägarna ifrågasätter placeringen av den föreslagna återvinningsstationen, bland annat med anledning av den ökade trafiken.

Byggrätt huvudbyggnad

I planbeskrivningen medges byggrätt på 175 kvm för enplanshus och 150 kvm för tvåplanshus, trots att plankartan meddelar 170 respektive 140 kvm. Då tomterna i planområdet räknas som så pass stora (jämför detaljplan "Östra Kummelnäs" och "Vikingshillsvägen") föreslår vi att angiven byggrätt i planbeskrivningen ska gälla.

Vidare föreslår vi, med argument i vår tomts branta sluttning mot naturreservatet, att högsta tillåtna takhöjd utökas för att möjliggöra huvudbyggnad i två plan med inredd suterrängvåning. Detta är i enlighet med kommunens förslag på hur de planerade radhusen kan komma att se ut. Vi önskar därför få höjdangivelse på vår tomt för att möjliggöra sådan utbyggnad av vårt hus. Från gatan sett skulle ett suterrängplan inte störa det allmänna intrycket av området och eftersom den nedre delen av baksidan ej ska få bebyggas (prickmark) skulle inte heller vyn från naturreservatet störas.

Byggrätt komplementbyggnader

I detaljplan för Östra Kummelnäs och Vikingshillsvägen medges komplementbyggnader på 60 kvm, trots att den genomsnittliga tomtstorlekarna i dessa områden generellt sett är mindre. Vi föreslår därför att detaljplanen för Bågvägen/Åbroddsvägen ska tillåta samma byggrätt som de närliggande områdena - det vill säga 60 kvm.

Avstyckningsrätt

Plankartan anger att minsta tillåtna tomtstorlek är minst 1300 kvm inom vår fastighet. Med tanke på hur vår tomt är beskaffad innebär föreslagen styckningsrätt att den byggbara tomtytan för den del av fastigheten som är rimlig för oss att behålla för oss själva skulle bli mycket liten och dyr att bygga hus på. Därför skulle en styckningsrätt på minst 1000 kvm istället för föreslagna 1300 kvm innebära att vi till viss del skulle slippa att bo i en skidbacke då vi faktiskt skulle kunna behålla en liten del av den plana ytan på husets framsida för egen del, eftersom föreslagen prickmark på fastighetens baksida (mot reservatet) ej ska få bebyggas. Denna mark hade annars varit ett rimligt alternativ att bygga på då den utgörs av en hyfsat plan del. Vi önskar därför att minsta tillåtna tomtstorlek vid avstyckning av fastigheten ska ändras till 1000 kvm, med inskrivning att maximalt en avstyckning får ske från stamfastigheten.

Kostnadsfördelning för lekplats och park

Fastighetsägarna ställer sig frågande till att bekosta den enda allmänna lekplatsen inom två kilometers radie. I planbeskrivningen anges att ”området är tänkt att fungera som lek område och samlingsplats för boende i intilliggande fastigheter och förskolor”. Fastighetsägaren tycker inte att de som bor just inom planområdet skulle ha så pass mycket större nytta än övriga boende i Kummelnäs/Vikingshill av dessa anläggningar att de ska bekosta 50 % av dem. Deras hus ligger cirka en kilometer från den plats som föreslagits för lekplats/park och oerhört många fastigheter inom planområdena Vikingshillsvägen, Sydöstra Kummelnäs (Område G) och Riset/Sångfågelsvägen har mycket närmre till och därmed större nytta av lekparken/parkområdet än vad fastighetsägaren anser sig ha. Att dessa fastigheter inte ska belastas för att de ligger utanför planområdet är befängt, om nu fastighetsägare ska belastas över huvud taget för allmänna ytor kommunen väljer att anlägga.

Andelstal

Ifall kommunen inte godtar argument om att fastighetsägare över huvud taget inte ska bekosta den enda allmänna lekparken i Kummelnäs/Vikingshill, så ska åtminstone andelstalen för förskolorna ökas i betydande omfattning. Fastighetsägarna anför ett antal argument för detta, bland annat det stora antalet fordonsrörelser för föräldrar som hämtar och lämnar sina barn. Fastighetsägarna visar en uträkning där förskolornas andelstal ökas från 5 till minst 13 för den nya förskolan och från 2 till minst 7 för den befintliga förskolan.

Fastighetsägaren anser att de som bor i området, oavsett om det klassas som permanenthus eller fritidshus bör klassas lika i gatukostnadsutredningen då alla idag har samma byggrätt och planeras få samma byggrätt. Fastighetsägaren föreslår därför att klassificeringen ”fritidshus” och ”permanenthus” ersätts av klassificeringen ”befintligt bostadshus” och ges samma andel av gatukostnaderna (ungefär 0,71).

Planenshetens kommentar

Allmänt

Synpunkterna noteras. Det finns goda skäl till att lokalisera förskolorna i planområdet, och i intilliggande områden finns andra funktioner som betjänar ett större område, exempelvis grundskola som finns cirka 500 meter norr om planområdet.

Trafikfrågor

Att anlägga en särskild vändmöjlighet vid förskolan är inte lämpligt då det är mycket ytkrävande och då det kommer att finnas möjlighet för personbilar att vända på andra sätt, exempelvis genom backvändning vid den föreslagna personalparkeringen.

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

Återvinningsstation

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

Byggrätt huvudbyggnad

Byggrätten för huvudbyggnader har reviderats. Den nya bestämmelsen är följande:
Huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst uppta 190 m² byggnadsarea.
Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta 150 m² byggnadsarea.

För tvåplansbyggnader är högsta tillåtna nockhöjd 8,0 meter, oförändrat från samrådet. Planenheten ser det inte som motiverat att utöver detta ange i bestämmelsen att souterrängvåning kan anläggas. De radhus som planeras får högre nockhöjd, vilket bland annat motiveras med att den enskilda byggnadsvolymen är relativt nätt och kompakt trots den högre nockhöjden. Att generellt tillåta friliggande hus i tre plan i planområdet skulle påverka områdets karaktär avsevärt.

Byggrätt komplementbyggnader

Byggrätten för komplementbyggnader har reviderats. Den nya bestämmelsen är följande: Komplementbyggnader såsom uthus och garage får högst uppta en sammanlagd byggnadsarea på 70 m², varav den största komplementbyggnaden högst får uppta 50 m² byggnadsarea.

Avstyckningsrätt

För fastigheten Velamsund 14:25 har minsta tillåtna fastighetsstorlek ändrats till 1000 kvm för den västra delen av fastigheten. Minsta fastighetsstorlek är högre för en annan del av fastigheten, så att endast en avstyckning från fastigheten blir möjlig.

Kostnadsfördelning för lekplats och park

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

Andelstal

Synpunkter angående andelstal besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

19. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:26

Fastighetsägaren anser att andelstalen för förskolorna är felaktiga då dessa kommer att nyttjas av flerdubbelt fler än de som bor i området. Fastighetsägaren har gjort ett egen antagande på antalet bilresor och kommit fram till att den nya förskolan borde få ett andelstal på 30 och den befintliga på andelstal 7.

Fastighetsägaren anser inte att de boende i området ska betala 50 % av lekplats och parkering till naturreservatet. Det handlar inte om stora pengar i sammanhanget, men principen verkar inte genomtänkt. Dessa kostnader borde till 100 % gå på skattsedeln enligt fastighetsägaren.

Kommunen borde titta på en värdmöjlighet vid skolan för de som hämtar och lämnar, det skulle minska trafiken.

Då vägen blir bredare och rakare undrar fastighetsägaren vad kommunen kommer att göra för att hålla nere hastigheten i området? Fartgupp, konstruerade svängar eller avsmalningar?

Planenhetens kommentar

Synpunkter angående andelstal och kostnadsfördelning besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

Att anlägga en särskild värdmöjlighet vid förskolan är inte lämpligt då det är mycket ytkrävande och då det kommer att finnas möjlighet för personbilar att vända på andra sätt, exempelvis genom backvändning vid den föreslagna personalparkeringen.

Gatorna kommer fortfarande att vara relativt kuperade samt ha många kurvor. Detta samt bredden 4,5 meter kommer i sig att bidra till att hålla nere hastigheterna, och några särskilda

hastighetsdämpande åtgärder föreslås inte i nuläget. Eventuella ytterligare åtgärder för att hålla nere hastigheterna kan anläggas i framtiden vid behov.

20. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:27

Fastighetsägaren köpte under 70-talet ett reningsverk av fabrikkatet Wallax (på anmodan av kommunen). Anläggningen har fungerat utmärkt under 40 år, varpå de har för avsikt att fortsätta att använda anläggningen även i framtiden. De har även en egen borrade brunn med mycket gott vatten. Därför anser de sig inte vara i behov av kommunalt vatten och avlopp.

Fastighetsägaren framhåller att de inte kommer att vilja stycka sin tomt och att stora delar av tomten är så pass kuperad att den inte går att bebygga.

Då fastighetsägarna är pensionärer undrar de hur alla dessa förändringar kommer att påverka deras ekonomi? De önskar en sammanställning av alla utgifter skickade till sig.

Planenhetens kommentar

Planområdet kommer i sin helhet att ingå i Nacka vatten och avfall VA-verksamhetsområde. Det innebär att samtliga bostadsfastigheter i planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Planenheten har för varje fastighet i planområdet bedömt om fastigheten är avstyckningsbar eller ej. Denna bedömning görs oberoende av nuvarande fastighetsägares vilja att stycka av, med syfte att få en långsiktighet i bedömningen så att detaljplanen inte behöver ändras vid eventuella framtida ägarbyten. Det är sedan frivilligt för fastighetsägaren om de vill stycka av sin tomt eller inte. Däremot kommer gatukostnad att debiteras för avstyckningsrätten. Planenheten bedömer att fastigheten Velamsund 14:27 är avstyckningsbar.

Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att de allmänna anläggningarna har byggts ut och slutbesiktigats. För mer information se Nacka kommuns aktuella riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Av resursskäl har det inte varit möjligt att göra individuella sammanställningar av de specifika kostnader som gäller för de enskilda fastigheterna. Att fastställa ett totalbelopp för den specifika fastigheten är också svårt eftersom taxor och avgifter förändras från år till år. I detaljplanens planbeskrivning, avsnittet ”Så påverkas enskilda fastighetsägare”, finns en lista på samtliga kostnader som kan bli aktuella för fastighetsägarna.

21. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:28

Förskola

Fastighetsägaren anser att det inte är lämpligt med två förskolor på samma gata. Enligt fastighetsägaren skulle detta innebära cirka 140 barn totalt och ge en oerhörd trafikökning utmed denna lilla väg där möjlighet till vändning av bilar är och kommer fortsatt att vara mycket begränsad.

Den befintliga förskolan som är insprängd mellan de övriga bostadshusen medför redan en nästan ohållbar trafiksituation varje morgon och eftermiddag. Utöver detta kommer stöj och stök från skrikande barn etc. Att utöka detta dagis till det tredubbla är helt orimligt. Till detta kommer också tunga lastbilsleveranser med mera. Dessa får köra utmed hela Bågvägen för att kunna komma ut på Vikingshillsvägen igen. Det befintliga dagiset lovades av kommunen att det bara var en temporär lösning och huset skulle sen återställas till en vanlig villa vilket fortfarande är den självklara lösningen.

Fastighetsägaren föreslår ett dagis på kommunens tomt på Vikingshillsvägen eller på de stora obebyggda ytorna borta vid Rudsjökroken där in- och utfart direkt mot Vikingshillsvägen lätt kan ordnas för att undvika trafik på Bågvägen. Med tanke på all trafik med mera för personal, transporter och lämningar och hämtningar av barn så är andelstalen som föreslagits för dagbarnhemmen också orimligt låga.

Byggrätter

Fastighetsägaren tycker att det är förvånande att utbyggnadsmöjligheterna för villorna inte är större än den är i gamla detaljplanen då de uppmanas att betala cirka 500 000:- för olika avgifter och ändå inte får större möjligheter att ordna våra bostadshus efter egna önskemål och behov. Öka istället utbyggnadsmöjligheterna till åtminstone 250 kvm för bostadshuset och 50 kvm för uthus. Detta är inte oskäligt stort och beaktas bör också att angränsande bostadsområden har större utbyggnadsmöjligheter än vi har i dagsläget.

Kostnadsfördelning för lekplats och park

Det känns konstigt att de på Bågvägens borte ände ska behöva betala kommunens lekplatser och dylika rekreativsmöjligheter samt även parkeringsplatser i andra änden av området. Dessa är egentligen till för alla kommuninnevånare och borde bekostas av kommunen i sin helhet. Fastighetsägaren bedömer att dessa faciliteter inte kommer att höja värdet på deras fastighet och att några inflyttande barn i deras villa framledes transporterar sig så långt bort för leka där är inte heller troligt.

Vatten och avlopp

Fastighetsägaren önskar att anslutningspunkten för avloppet från deras tomt görs drygt halvvägs ner utmed tomtens södra sida mot kommunens mark. Det befintliga avloppet idag samt även det i framtiden tillkommande avstyckade fastighetens avlopp kan då lätt anslutas till samma punkt. (Tilläggas kan att det går redan idag en avloppsledning från ett par hus på motsatta sidan av gatan ner utmed denna kommunala mark bit. Denna ledning kanske också går att använda till denna avloppsdragning?)

Planenhetens kommentar

Förskola

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

Att göra den befintliga förskolan permanent bidrar till att lösa behovet av förskoleplatser i området. Synpunkter angående andelstal för förskolan besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

Byggrätter

Byggrätternas storlek bedöms lämplig för området, särskilt med tanke på att en omfattande förtätning kommer att ske med ett stort antal nya bostadshus. Byggrätterna har reviderats efter samrådet. Den nya bestämmelsen är följande: ”Huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst uppta 190 m² byggnadsarea. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta 150 m² byggnadsarea. Komplementbyggnader såsom uthus och garage får högst uppta en sammanlagd byggnadsarea på 70 m², varav den största komplementbyggnaden högst får uppta 50 m² byggnadsarea.”

Kostnadsfördelning för lekplats och park

Synpunkter angående andelstal och kostnadsfördelning besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkten för VA-nät fastställs i dialog med fastighetsägarna inför utbyggnad av VA-nätet. Frågan regleras inte i detaljplanen.

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

Fastighetsägaren ser svårigheter att lösa parkeringen på förskolans fastighet i kommande detaljplan, då de anser att framsidan är liten och används både för barnens lek och för att lösa personalens parkering.

Det finns ett behov av parkeringsplatser i området, då allmänheten parkerar på olika platser på Bågvägen och Åbroddsvägen för att ta sig till naturreservatet Velamsund. Det finns en lösning och det är att bibehålla den befintliga parkeringen som används av förskolan. Den kan användas av allmänheten när inte förskolan har öppet, det vill säga under kvällar och helger. Parkeringen nyttjas av förskolan idag och de anser att den är nödvändig för en välfungerande verksamhet och att den är utformad och placerad på ett sätt som är lämpligt för naturvärdena på platsen. Det finns även ett alternativ och det är att bygga en parkering i naturreservatet, vid infarten från Vikingshillsvägen.

Fastighetsägaren önskar även en stig med belysning till naturreservatet från parkeringen.

Planenhetens kommentar

Förskolan måste ha planeringsberedskap för att anordna lämpligt antal parkeringsplatser på sin egen fastighet. Ett grundkrav för att planlägga fastigheten för förskoleändamål är att parkeringen kan lösas på egen fastighet eller på en reserverad yta intill förskolans fastighet.

I granskningsförslaget har fyra gatuparkeringsplatser lagts till på samma plats som de befintliga parkeringsplatserna längs Bågvägen, mellan fastigheterna Velamsund 14:28 och 14:29. Dessa blir allmänna parkeringsplatser som kan användas vid hämning och lämning men som också kan användas av andra besökare till området. Platserna längs Bågvägen blir således inte reserverade för förskolans användning och därför behövs planeringsberedskap för att anordna parkeringsplatserna på den egna fastigheten.

En stig med belysning ned till naturreservatet, mellan fastigheterna Velamsund 14:28 och 14:29, kommer inte att anläggas i detaljplanens utbyggnadsskede. Detaljplanen möjliggör att detta görs i framtiden, men finansiering av en sådan eventuell stig saknas. Stigen mellan Velamsund 14:32 och 14:40 bedöms som tillräcklig för att lösa behovet av gångväg till naturreservatet.

23. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:32

Enligt samrådsförslaget går fastighetsägarens tomt inte att stycka, detta vill fastighetsägaren att kommunen omprövar då hon vill stycka. Fastighetsägaren har haft kontakt med olika byggherrar som bedömer detta som möjligt.

Fastigheten är 2016 kvm och önskar att en bestämmelse införs om minsta tomtstorlek på 1000 kvm. Fastighetsägaren önskar även att kommunen ser över möjligheten för henne att köpa en liten bit kommunal mark utanför hennes tomt som inte används.

Planenhetens kommentar

På fastigheten Velamsund 14:32 sätts minsta fastighetsstorlek till 1000 m² vilket innebär att fastigheten kan delas i två fastigheter enligt fastighetsägarens önskemål.

Planenheten har undersökt möjligheten att sälja mark på sydvästra sidan av Velamsund 14:32 enligt fastighetsägarens önskemål. Det är dock inte lämpligt eftersom det i denna punkt kommer att anläggas en gångväg samt ett dike ner till Velamsunds naturreservat. På grund av att marken lutar kraftigt här behöver gångvägen ansluta till Bågvägen så långt norrut som möjligt. Om ytan omvandlas till privat tomtmark behöver gångvägen ansluta till Bågvägen längre söderut och gångvägen blir då alltför brant. Istället får infartsfrågan lösas genom att fastigheten Velamsund 14:32 samt den nya avstyckningen delar på en gemensam infart inom befintlig fastighetsgräns. Illustrationsplanen redovisar en möjlig lösning.

24. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:33

Fastighetsägaren anser inte att trafiklösningar till förskolorna är bra i samrådsförslaget med hänsyn till vägbredd (för smalt) och antalet parkeringsplatser. Det borde finnas en plats på Åbroddsvägen för hämtning/lämning så att de som lämnar inte behöver köra in på Bågvägen. Fastighetsägaren anser att det inte är bra att de som lämnar och hämtar på de båda förskolorna möts då det blir mycket trafik. Antalet parkeringsplatser är kraftigt underdimensionerat då dessa ska räcka både till personal och till föräldrar som ska gå in och möta sitt barn. Vid exempelvis lucia kommer behovet också att vara mycket stort. Fastighetsägaren anser att det kommer att bli en flaskhals vid föreslagen återvinningsstation vid utfarten mot Vikingshillsvägen.

Fastighetsägaren har ingen förståelse för de låga andelstal som föreslås för skolorna avseende gator och park. Andelstalen borde vara högre då nyttjandet kommer att vara stort.

Planenhetens kommentar

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

Synpunkter angående andelstal besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

25. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:35

Fastighetsägaren hänvisar till ett brev hon lämnat till kommunen den 12 december 2012 och kvarstår vid dessa synpunkter. Som komplettering till de äldre synpunkterna har fastighetsägaren även lämnat ytterligare synpunkter i samrådet. Nedan återges samtliga synpunkter i sammanfattad form.

Dränering

Konstaterar att huset är byggt på berg och att det finns dränering från gräsmattan på tomten ner till diket på Bågvägen. Denna dränering har gjort att det inte finns några problem med dagvatten på tomten idag. Det är viktigt att denna dränering inte förstörs.

Förtätning, avstyckning och kostnader

Då tomten har en mycket fin trädgård med bland annat rosor och blomrabatter samt ekar och tallar, anser fastighetsägaren inte att tomten är lämplig att stycka.

Fastighetsägaren anser att det är ett politiskt tvång att dela sin tomt och att alla måste betala cirka 200 000 kronor för detta. De som inte har råd att betala denna summa kommer att tvingas stycka sin tomt. Det är märkligt att behandla fastighetsägare på detta vis. Fastighetsägaren undrar var i lagen det står att kommunen kan tvinga fastighetsägare att betala för att få behålla mark som man redan äger bara för att gator ska asfalteras och vatten och avlopp ska anläggas? Detta innebär att man måste köpa sin tomt en gång till.

Fastighetsägaren undrar varför kommunen vill förändra området så drastiskt med mycket förtätning då hon anser att det är viktigt att bevara områdets karaktär. Människor behöver tystnad, lugn och ro samt närheten till vilda djur och orörd natur. En förtätning förstör området vilket inte är hållbart. Fastighetsägaren har varit med om att området har förändrats från fritidshusområdet till nu större hus, och det är tack vare de stora tomterna som området har sin unika karaktär. Fastighetsägaren konstaterar att hon inte vill stoppa andra från att göra vad de vill med sin tomt, men kommunen ska inte påverka fastighetsägarnas val. Fastighetsägaren frågar sig om vi om 100 år kommer att vara nöjda med ett tätbebyggt område med höga hus och mycket trafik?

Fastighetsägaren anser att området kommer att försämrats i och med kommunens detaljplaneförslag, att landskapsbilden kommer att försämrats och att kommunens bebyggelseförslag förstör möjligheten till lugn, ro och harmoni. Fastighetsägaren bedömer att fastighetsindelningen blir konstig och disharmonisk och att landskapet blir plottrigt och fult samt att husen kommer att ligga så tätt så att det blir störande.

Staket

Fastighetsägaren vill undvika att flytta eller riva sitt staket då det var dyrt att anlägga. Staketet är placerat en bit in från vägen för att klara en eventuell breddning av vägen.

Vatten och avlopp

Då huset delvis står på berg kan det vara svårt/dyrt att lägga ner ledningar från anslutningen vid gatan fram till fastighetsägarens hus. Fastighetsägaren är tacksam om placering av anslutning görs så lämpligt som möjligt för att underlätta indragning av ledningar till huset.

Förskola

Barn behöver lugn och ro och tystnad för att utvecklas, de bör inte vistas i för stora förskolegrupper. Fastighetsägaren anser inte att man bör utöka barngrupperna i befintlig förskola på Bågvägen. Om det måste anläggas en förskola anser fastighetsägaren att det bör göras där biltrafiken stör så lite som möjligt. Den föreslagna förskolan är ful och stor och ter sig som en myndighetskoloss som påminner om ett fängelse eller en bunker. Byggnaden passar inte in i området.

Det är för mycket att planera en förskola för 80 barn i detta område med hänsyn till biltrafiken på hela Bågvägen. Förskolan kommer att generera cirka 60-80 bilar morgon och kväll. Ska dessutom befintlig förskola utökas så anser fastighetsägaren att det är lätt att förstå hur mycket biltrafik och varutransporter som det kommer att bli på gatan. Fastighetsägaren vill ha en lantlig väg och ingen motorled. Är det lämpligt att samla 80 barn på samma ställe, då barn behöver lugn och ro?

Radhusen

Fastighetsägaren tycker inte att karaktären på radhusen passar i området, de skulle passa bättre i ett nybyggnadsområde.

Gatorna

Det är bra att markinlösen för breddning av gata endast behövs för en fastighet, samt att gatornas sträckning anpassas efter befintlig sträckning.

Planenhetens kommentar

Dränering

Befintlig dränering inne på fastigheten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Hur dräneringen ska anslutas till vägdike på allmän plats är en fråga för kommande detaljprojektering av Bågvägen och regleras ej i detaljplanen.

Förtätning, avstyckning och kostnader

Planenheten har för varje fastighet i planområdet bedömt om fastigheten är avstyckningsbar eller ej. Denna bedömning görs oberoende av nuvarande fastighetsägares vilja att stycka av, med syfte att få en långsiktighet i bedömningen så att detaljplanen inte behöver ändras vid eventuella framtida ägarbyten. Det är sedan frivilligt för fastighetsägaren om de vill stycka av sin tomt eller inte. Däremot kommer gatukostnad att debiteras för avstyckningsrätten. Planenheten bedömer att fastigheten Velamsund 14:35 är avstyckningsbar.

Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att de allmänna anläggningarna har byggts ut och slutbesiktigats. För mer information se Nacka kommuns aktuella riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Planenheten bedömer att det antal avstyckningar som föreslås i planförslaget är lämpligt och att den föreslagna exploateringsnivån är rimlig. Påverkan på landskapsbilden blir måttlig, bland annat eftersom området även fortsättningsvis kommer att omges av skogsridåer i de flesta väderstreck. Områdets karaktär kommer att förändras, men planenheten bedömer inte att den byggda miljön kommer att upplevas som disharmonisk eller plottrig.

Staket

Den förprojektering som utförts för gatan och tillhörande dike är anpassad efter befintlig fastighetsgräns. Eftersom staketet står innanför fastighetsgränsen bedöms staketet inte behöva rivas eller flyttas när vägen byggs om.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkten för VA-nät fastställs i dialog med fastighetsägarna inför utbyggnad av VA-nätet. Frågan regleras inte i detaljplanen.

Förskola

Etablering av ny förskola samt lekplats tillgodoser behov som finns bland områdets invånare redan idag, behov som kommer att bli än viktigare att tillgodose när invånarantalet växer. Den omfattning som föreslås för förskoleverksamheten bedöms som rimlig. Här kommer barnen att få en mycket bra pedagogisk miljö med bland annat direkt närhet till Velamsunds naturreservat, det är få förskolor i kommunen som har lika god tillgång till naturen.

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

Radhusen

Planenheten bedömer att radhusen kommer att passa väl in i området.

Gatorna

Efter samrådet har gatuprojekteringen reviderats, och sex fastigheter kommer att beröras av markintrång. Markintrången görs i så liten utsträckning som möjligt och berör inte Velamsund 14:35.

26. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:39

Fastighetsägaren anser att andelstalen för förskolorna är för låga i förhållande till bostadstomterna.

Den stora kostnaden i detta projekt avser schakt- och grävarbeten som står för 75 % av den totala budgeten, det vore önskvärt att kommunen redovisade hur denna kostnad tillkommit. Om endast en entreprenör har räknat på detta finns en uppenbar risk att andra entreprenörer som avser att lägga bud utgår från denna kostnad och att vi får ett för högt utgångsläge.

Det vore önskvärt om kommunen kan sammanställa några olika kalkyler för fastigheter taxerade som fritids- respektive åretruntboende och räkna med alla varianter med och utan avstyckning, samt när i tiden kostnaderna förfaller vid olika alternativ, i stället för att var och en försöker sammanställa.

Planenhetens kommentar

Synpunkterna besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

27. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:40

Trafikutredning

Fastighetsägaren saknar en trafikutredning för att bedöma konsekvenser av ökad trafik, främst på grund av skolorna som föreslås men även på grund av ökat antal fastigheter inom området och för de fyra parkeringsplatser som föreslås i anslutning till naturreservatet i slutet av Åbroddsvägen.

Genomförandetid

Fastighetsägaren kräver att genomförandetiden för detaljplanen sätts till 15 år, för att boende i området ska kunna känna sig säkra på att ingen ny detaljplan görs innan genomförandetiden gått ut.

Andelstal förskola

Anser att andelstalen för den nya förskolan liksom för den befintliga förskolan behöver utredas noggrannare, då respektive förskolas nytta av den nya planen inte beaktats i tillräckligt hög grad, både vad gäller park/natur och övriga andelar.

Vatten och avlopp

Det beskrivs att ett installationsbidrag på 7 885 kr utbetalas till när pumpenheten är installerad och godkänd. Till detta bidrag finns ingen förklaring på hur det är beräknat. Det verkar vara en helt onödig byråkratisk åtgärd som i stället kunde inbakas i en lägre VA kostnad. Alla torde väl vara tvungna att få pumpinstallationen godkänd, så varför denna omväg? Är det för att kommunen ska framstå som generös?

Dagvattenhantering

Det står i detaljplanen att en stenkista ska anläggas på de nya avstyckade tomterna och att dessa ska rymma 1 kbm vatten, men fastighetsägaren menar att det saknas måttangivelser, då det är meningen att kistan ska vara fylld med något slag av grus/sten, vilket innebär att den totala volymen på kistan måste vara större än 1 kbm om en vattenmängd på 1 kbm ska innehållas.

Avstyckningsmöjlighet

Fastighetsägaren anser att styckningsföreskrifterna om minsta tomtstorlek alla ska vara på 1000 kvm, inte som i fastighetsägarens fall 1500 kvm. Om en tomt är på exempelvis 3500 kvm ska tomten endast ha kravet om minst 1000 kvm som minsta tomtstorlek.

Kostnadsfördelning för lekplats och park

I planförslaget omtalas att det finns få ytor för lek, rekreation eller samvaro i norra Boo. Detta tas som intäkt för att det ska planeras sådana inom det aktuella planområdet. Slutsatsen kan vara att kommunen tänkt att andra än boende inom planområdet kan komma att besöka de planerade ytorna inom planområdet och då bör kommunen ta hela kostnaden för detta inte endast 50 %. Tilläggas kan att man verkar ha glömt bort Velamsunds naturreservat som de flesta i norra Boo har relativt nära till.

Planenhetens kommentar

Efter samrådet har en trafikutredning tagits fram för detaljplanen (Ramböll, 2016-06-30).

Efter samrådet har genomförandetiden justerats. En genomförandetid på 15 år bedöms däremot inte vara motiverad.

Synpunkter angående andelstal besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

Planbestämmelsen avseende dagvattenmagasin/stenkistor har förtydligats och mer information om dagvattenmagasinens volym har lagts till i planbeskrivningen.

De befintliga 80 bostadsfastigheterna i planområdet har olika förutsättningar för att rymma avstyckningar. Exempelvis är det relevant hur djup fastigheten är samt hur många meter av gatan som är tillgänglig för fastighetens angöring. Planenheten har mot bakgrund av detta bedömt att en avstyckning är lämpligt på fastigheten Velamsund 14:40. Minsta fastighetsstorlek är anpassad för att återspegla detta.

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

28. Ägarna till fastigheten Velamsund 14:42

Fastighetsägarna motsätter sig planen starkt och de instämmer med vägföreningens synpunkter på detaljplanen och gatukostnadsutredningen. Utöver dessa synpunkter anser även fastighetsägarna följande:

De fastigheter som inte vill eller har en bra tomt att stycka ska inte behöva betala kostnader utöver andelstal som avser ursprungsfastigheten. Fastighetsägarna hade planerat för andelstal på 0,6 men eftersom kommunen anser fastighetsägarens tomt som styckningsbar kommer denna att landa på andelstal 2,6.

Då delar av tomten är försedd med prickmark i gällande detaljplan, alltså mark som inte går att bebygga, uppfattar fastighetsägaren att det varit ”sura miner” från kommunen då de velat sätta upp en hundkoja inom denna yta. Fastighetsägaren har alltid velat att Velamsunds naturreservat, som gränsar till deras tomt, ska bevaras och har därför ställt sitt hus en bit in på tomten där prickmarken tar vid. Huset är vänt mot den öppna ytan mot skogen. Hela huset är ritat som en hästsko mot den prickmark och skog som aldrig skulle röras.

Fastighetsägarna blir ledsen när de ser att det på planillustrationen visar en avstyckningsmöjlighet och att fastighetsägaren ska betala andelstal utifrån detta. De anser att om de skulle stycka skulle hela tomten bli förstörd och den nya tomten skulle bli dålig och skuggig och inte generera några stora pengar. Fastighetsägarna menar att de skulle betala extra pengar både för väg och vatten och spränga bort ett fint berg på tomten vilket fastighetsägarna menar skulle sänka värdet på deras tomt och håller inte med om det som står i planbeskrivningen om att tomten skulle öka i värde. Om tomten skulle värderas efter planen var klar, och om värderingen skulle visa att tomten skulle vara mindre värd än idag, skulle man få pengar tillbaka från kommunen då?

Fastighetsägarna anser att parkeringsplatser till naturreservatet, parkmark och lekplatser ska betalas helt av kommunala medel och inte alls av de boende i området.

Fastighetsägarna menar att kommunen lovade att vägen skulle vara 3,5 meter bred i samband med kvartersdialogerna, vilket nu inte stämmer. De anser att vägen borde vara så smal som möjligt och utan trottoarer och gångvägar.

Planenhetens kommentar

Planenheten har för varje fastighet i planområdet bedömt om fastigheten är avstyckningsbar eller ej. Denna bedömning görs oberoende av nuvarande fastighetsägares vilja att stycka av, med syfte att få en långsiktighet i bedömningen så att detaljplanen inte behöver ändras vid eventuella framtida ägarbyten. Det är sedan frivilligt för fastighetsägaren om de vill stycka av sin tomt eller inte. Däremot kommer gatukostnad att debiteras för avstyckningsrätten. Planenheten bedömer att fastigheten Velamsund 14:42 är avstyckningsbar.

Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att de allmänna anläggningarna har byggts ut och slutbesiktigats. För mer information se Nacka kommuns aktuella riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Synpunkter angående andelstal och kostnadsfördelning besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

Gatubreddens 4,5 meter, med mötesplatser á 4,9 meter, har bedömts som lämplig för området. Att gångbanor kommer att anläggas från de två förskolorna till Vikingshillsvägen är motiverat, bland annat av trafiksäkerhetsskäl.

29. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:45

Fastighetsägaren motsätter sig att området ska byggas ut och att karaktären i området förändras. De anser att de blir påtvingade en förändring som de inte vill ha och anser att byggandet av förskola, parkering och radhus innebär mer trafik i området, samt stora kostnader för alla. Det enda fastighetsägaren är intresserad av är utbyggnaden av vägar, vatten och avlopp, inget annat.

Fastighetsägaren undrar vem det gynnar att området förändras. Är det kvar som idag så behövs inte ny förskola, radhus, motions slingor, parkeringar med mera.

Fastighetsägaren anser att i ett demokratiskt samhälle får de som bor i området bestämma och inte bli påtvingade något som kostar stora summor pengar.

Planenhetens kommentar

Det stämmer att det stora antalet nya fastigheter kommer att förändra karaktären i området, men genom att till exempel hålla nere gatornas bredd i området och anpassa dessa till befintlig terräng kan delar av karaktären i området bevaras. Avstyckningarna önskas av många fastighetsägare i planområdet och ger även ett tillskott till bostadsförsörjningen i kommunen.

Etablering av ny förskola samt lekplats tillgodoser behov som finns bland områdets invånare redan idag, behov som kommer att bli än viktigare att tillgodose när invånarantalet växer.

30. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:48

Fastighetsägaren vill att området ska behålla sin karaktär och tror inte att detta kan ske med kommunens detaljplaneförslag.

Fastighetsägaren anser även att placeringen av förskolan ej är lämplig och att det räcker med den förskola som redan finns i området som dessutom ska öka sin verksamhet.

Fastighetsägaren anser att det kommer att bli för mycket bilar i området.

Fastighetsägaren anser även att det inte kommer att finnas någon nytta av en ny återvinningsstation då det redan finns två stycken i närområdet. Det kommer att bli skräpigt runt omkring och det kommer att bli fler bilar.

Planenhetens kommentar

Det stämmer att det stora antalet nya fastigheter kommer att förändra karaktären i området, men genom att till exempel hålla nere gatornas bredd i området och anpassa dessa till befintlig terräng kan delar av karaktären i området bevaras.

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

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

31. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:51

Fastighetsägaren tycker att det är bra med nytt vatten och avlopp, men tycker att detaljplaneförslaget är dåligt. Fastighetsägaren vill att planområdet ska ha en lantlig karaktär. Fastighetsägaren menar att alla på Bågvägen är emot detaljplanen, och att kommunen borde lägga ned planarbetet och laga Bågvägen istället.

Busshållplats

När förskolebarnen ska på utflykt kan det vara farligt när de går till Risetvägens busshållplats. Hållplatsen ligger farligt till, med branta backar.

Förskola

Fastighetsägaren anser att det borde räcka med att den befintliga förskolan får bygga ut, och att det inte behövs en ny därutöver. Det är inte bra att det leds in trafik till området på grund av förskolan. Det ska även placeras en parkering framför fastighetsägarens hus, vilket fastighetsägaren tycker är dåligt och anser ska leda till trafikchaos. Parkeringen till den befintliga förskolan medför att folk ställer sig på gatan och på grannarnas tomter. Detta vill fastighetsägaren inte ska kunna ske vid den nya förskolan. Utfarten från Åbroddsvägen mot Vikingshillsvägen är dessutom farlig. Fastighetsägaren anser att det redan idag är trångt på

vägarna i området och undrar hur det ska gå om det tillkommer en förskola med cirka 80 barn?

Fastighetsägaren föreslår att den föreslagna förskoletomten istället planläggs som en bostadstomt och föreslår att kommunen köper fastighetsägarens tomt för att använda till förskola och parkering med mera.

Återvinningsstation

Fastighetsägaren undrar hur kommunen tänkte? Det finns redan två stationer på vägen till Orminge och dessa borde skötas bättre då de ofta är överfulla. Fastighetsägaren anser att en ytterligare återvinningsstation är överflödigt och miljöförstörande. Om kommunen ska ställa en återvinningsstation någonstans så föreslår fastighetsägaren ett område mellan Kummelnäs och Vikingshill, där det redan finns död mark.

Avstyckning

Fastighetsägaren kan gå med på att stycka av sin tomt om fastighetsägaren själv får bestämma var avstyckningen ska vara.

Lekplats

Fastighetsägarna motsätter sig att betala hälften av en lekplats. Den behövs inte eftersom alla har en egen trädgård att leka på.

Planenhetens kommentar

Busshållplats

Busshållplatserna på Vikingshillsvägen kommer att byggas om, med flackare lutningar och bredare körfält, vilket kommer att ske under åren 2017-2019. Ombyggnationen av Vikingshillsvägen kommer att förbättra trafiksäkerhet, sikt med mera.

Förskola

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

Planenheten bedömer att de störningar som fastighetsägaren kommer att få av att ha förskolan som grannfastighet är rimliga i ett bostadsområde. I kommande projektering av förskolan bör särskilt studeras hur förskolans parkering ska utformas för att minimera störningen från exempelvis bländning.

Nacka kommun avser inte att lösa in fastighetsägarens tomt för att använda till förskola och parkering med mera.

Återvinningsstation

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

Avstyckning

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft avgör de enskilda fastighetsägarna själva om de vill stycka, och i samråd med lantmäterimyndigheten bestäms var de nya fastighetsgränserna ska förläggas. Illustrationsplanen är inte styrande för var fastighetsgränserna ska förläggas.

Lekplats

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

32. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:57

Fastighetsägaren önskar att dra en ny väg på kommunens mark längs med egen tomtgräns för att få till bättre anpassning till befintliga markförhållanden. Detta skulle innebära att fastighetsägaren köper en remsa om cirka 5 meter av kommunen.

Planenhetens kommentar

Cirka 161 m² intill fastigheten Velamsund 14:57 överförs från naturmark till kvartersmark för att möjliggöra infart. Utökning av fastigheten förutsätter en frivillig överenskommelse mellan Nacka kommun och berörd fastighetsägare.

33. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:58

Fastighetsägaren menar att en park och en lekplats delvis inte kommer att behövas i området då det finns möjlighet för villaägare att själva upprätta lekplatser på sin egen tomt.

Fastighetsägaren anser att kommunen inte uppfyller målen i planen om att det ska finnas närhet till idrott, kultur med mera. Idag bor det många barn som har långt till områden för spontanidrott, vilket gör att de blir helt beroende av att föräldrar skjutsar långa sträckor till idrottsanläggningar. Den närmaste fotbollsplanen finns vid Sågtorpsskolan cirka en halv mil bort på trafikerade vägar. Fastighetsägaren anser att kommunen är skyldig att se till att barnen i området Kummelnäs/Vikingshill/Riset får en fotbollsplan. Det blir dyrare, men det är motiverat eftersom kommunen inte spenderat några medel på idrottsanläggningar i området tidigare. Det är viktigt att kommunen lyfter blicken och även tittar utanför planområdet inom hela upptagningsområdet. Finns det ingen tomt som kommunen kan köpa upp för ändamålet någonstans?

Fastighetsägaren anser att kommunen måste ta ansvar för alla hundratals barn som bor i området och inte kan utöva någon som helst idrott, utan med föräldrars hjälp blir skjutsade över en halv mil.

Planenhetens kommentar

En lekbollplan med måtten 20 meter x 40 meter har lagts till i planförslaget. Bollplanen finansieras till 50% av Nacka kommun och till 50% av fastighetsägare i planområdet. För mer information om detta, se gatukostnadsutredningen.

34. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:61

Fastighetsägaren har formulerat sitt yttrande som ett överklagande. Fastighetsägaren anser att området präglas av de stora tomterna och om många tomter styckas av befäras de att områdets karaktär förändras helt och hållet. De valde att köpa tomt i området på grund av de stora tomterna och tycker att det är väldigt tråkigt om detta förändras. De har inget intresse av att stycka sin tomt och vill heller inte ha någon skaftväg upp på sidan av sin tomt. De anser att skafttomten kommer att försämra nyttjandet och värdet av deras tomt och möjligheterna för deras barn och hundar att leka på tomten.

Planenhetens kommentar

Det är inte möjligt att i samrådsskedet överklaga detaljplanen. Men alla fastighetsägare som bor inom planområdet och som har synpunkter på detaljplanen under planprocessens gång (samråd och granskning) kommer att få så kallad besvärsmöjlighet efter att detaljplanen antagits. Fastighetsägaren i fråga kommer att meddelas om detta i god tid innan det är dags att skicka in en eventuell överklagan av förslaget.

Det stämmer att det stora antalet nya fastigheter kommer att förändra karaktären i området, men genom att till exempel hålla nere gatornas bredd i området och anpassa dessa till befintlig terräng kan delar av karaktären i området bevaras.

Planenheten har för varje fastighet i planområdet bedömt om fastigheten är avstyckningsbar eller ej. Denna bedömning görs oberoende av nuvarande fastighetsägares vilja att stycka av, med syfte att få en långsiktighet i bedömningen så att detaljplanen inte behöver ändras vid eventuella framtida ägarbyten. Det är sedan frivilligt för fastighetsägaren om de vill stycka av sin tomt eller inte. Däremot kommer gatukostnad att debiteras för avstyckningsrätten. Planenheten bedömer att fastigheten Velamsund 14:61 är avstyckningsbar.

Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att de allmänna anläggningarna har byggts ut och slutbesiktigats. För mer information se Nacka kommuns aktuella riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

35. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:73

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

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

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

Anser inte att egen (samt 14:72, 14:71, 14:70, 14:3) tomt är styckningsbar med hänsyn till att så stora ytor är utmärkta med så kallad prickmark (mark som ej bebyggas) med anledning av höga naturvärden.

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

Planenhetens kommentar

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

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

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

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

Planenheten bedömer att det vid Åbroddsvägens slut finns ett behov av besöksparkeringar för naturreservatet. Parkeringarna vid Åbroddsvägens slut kommer att generera relativt små trafikmängder då antalet parkeringsplatser blir litet.

36. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:74

Fastighetsägaren anser att det är viktigt att karaktären i området bevaras.

Fastighetsägaren motsätter sig förslaget på en ny förskola inom planområdet och anser att det räcker med den som redan finns i området då dessa ska få fler avdelningar. Detta då fastighetsägaren bedömer att det kommer att bli för mycket trafik i området och orsaka trafikstrul. Fastighetsägaren föreslår förskola på Vikingshillsvägen 25 som ägs av kommunen.

Även återvinningsstationen anser fastighetsägaren vara överflödigt då det redan finns två på vägen mot Orminge och nästan alla åker bil inom planområdet.

Planenhetens kommentar

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

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

37. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:79

Fastighetsägaren anser att det är viktigt att kommunen i planförslaget belyser hur Telia kommer att hantera befintlig luftfiber i området då vissa fastighetsägare betalat 10-20 000:- för detta. Blir den kvar i luften eller grävs den ner?

Planenhetens kommentar

Frågan regleras inte i detaljplanen, och Nacka kommun har heller inte möjlighet att styra hur ledningsägarna väljer att hantera frågan.

38. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:81

Parkering till naturreservatet

Om de föreslagna parkeringsplatserna vid vändplanen på Åbroddsvägen ska byggas anser fastighetsägaren att dessa ska tilldelas andelstal för vägkostnaderna. Frågan är om kommunen ska uppmuntra till ökade biltransporter till rekreation? Det finns redan parkeringsplatser vid Velamsunds gård.

Ny förskola/park

Enligt fastighetsägaren kommer trafiken att öka på Bågvägen på grund av förskolan som föreslås, då det inte finns någon vändplan. I och med att det anläggs en gång- och cykelbana från Vikingshillsvägen tyder detta på att förskolan kommer att ha ett större allmänintresse. Därför anser fastighetsägaren att andelstalen borde vara högre än de som föreslås i gatukostnadsutredningen. Dessutom borde andelstalen vara högre än 1 för parkområdet.

Återvinningsstation

Fastighetsägaren anser inte att återvinningsstationen medför något mervärde för området, utan kommer enbart att medföra en mer komplicerad trafiksituation.

Andelstal fritidshus/permanenthus

Enligt årets fastighetstaxering kommer man att från 2015 att kunna likställa alla fastigheter som småhusenheter. Därför anser fastighetsägaren att det borde vara samma andelstal för samtliga befintliga fastigheter i området. I området finns det fritidshusfastigheter där ägarna varit bosatta permanent och betalat kommunalskatt i 40 år.

Planenhetens kommentar

Frågorna om andelstal bemöts i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

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

39. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:82

Lekplats

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

Fastighetsägaren anser att kostnaden för lekplatsen inte ska belasta de boende i området.

Förskola

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

Återvinningsstation

Fastighetsägaren är emot föreslagna återvinningsstation med anledning av ökad trafik som orsakar igenkorkning av trafiken vid en känslig utfart och risk för olyckor och att utryckningsfordon inte kommer fram. De hänvisar även till ökat buller vid oregelbundna tider och risk för nedskräpning i det djurrika planområdet.

Parkering till naturreservatet

Fastighetsägaren är emot föreslagna parkeringsplatser vid vändplanen på Åbroddsvägen då de inte ser syftet med dessa och vilka de skulle gynna. De som vill besöka naturreservatet kan parkera i Velamsund. Om det ska finnas parkeringsplatser här anser fastighetsägaren att även naturreservatet ska ta del av gatukostnaderna.

Styckningsförslaget

Fastighetsägaren är emot styckningsförslaget och de olika tomtkriterierna. Varför får vissa en begränsning om 1000 kvm som minsta tillåtna tomtstorlek och vissa 1500 kvm som minsta tomtstorlek? Minsta tomtstorlek bör vara 1000 kvm för hela området.

Fastighetsägaren ifrågasätter varför deras tomt måste vara större än andra tomter i området vid styckning och ser inte anledningen till varför det är så. De anser även att om minsta tillåtna tomtstorlek styrs till 1500 kvm så ska dessa tomter även få rätt att bygga större hus eller parhus/flerfamiljshus. Detta kan skapa mer variation i bebyggelsen i området.

Andelstal

Fastighetsägaren motsätter sig den föreslagna fördelningen av gatukostnader. Det är inte rättvist att vissa andra tomter i området, som är lika klassade som deras, bedöms vara olämpliga att avstycka och får ett lägre andelstal.

§ 113-förordnandet

Fastighetsägaren är emot upphävandet av § 113-förordnandet då boenden i området länge har nyttjat marken för rekreation och som betesmark för hästar, vilket de anser har kommit planområdet till gagn. Den ringa förändringen inom området anser de inte motivera en förändring av förordnandet. Vid utbyggnaden av vatten och avlopp kommer vägföreningen att ombildas till en tomtägarförening som då har behov av marken för aktiviteter och rekreation.

Planenhetens kommentar

Lekplats

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

Förskola

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

Återvinningsstation

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

Parkering till naturreservatet

Planenheten bedömer att det vid Åbroddsvägens slut finns ett behov av besöksparkeringar för naturreservatet. Synpunkter angående andelstal och kostnadsfördelning besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

Styckningsförslaget

De befintliga 80 bostadsfastigheterna i planområdet har olika förutsättningar för att rymma avstyckningar. Exempelvis är det relevant hur djup fastigheten är samt hur många meter av gatan som är tillgänglig för fastighetens angöring. Planenheten har mot bakgrund av detta bedömt att en avstyckning per fastighet är lämpligt på fastigheten Velamsund 14:82. Minsta fastighetsstorlek är anpassad för att återspegla detta. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Andelstal

Synpunkter angående andelstal besvaras i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse.

§ 113-förordnandet

Synpunkterna noteras och kommer att sändas vidare till Länsstyrelsen vid kommande remisshantering angående upphävandet av förordnandet.

40. Ägaren till fastigheten Velamsund 14:89

Fastighetsägaren ser för egen del inget mervärde i att området förtätas, utan de oror sig för hur området kommer att förtätas och hur de ska hantera kommande ekonomiska åtaganden.

Fastighetsägaren motsätter sig att området förtätas genom att minska minsta tillåtna tomtstorlek från idag 2000 kvm till 1000 -1500 kvm då det förändrar områdets karaktär och det går emot tidigare utfästelser från kommunen - se exempelvis. "Förslag till ändring av detaljplan för Velamsund 14:1 (B105) Bågvägen, Åbroddsvägen med flera", som efter samrådsmöte skickades ut till berörda fastighetsägare från Miljö och stadsbyggnad, Plan och exploatering, Eva Nyberg, daterat 1998-11-02.

I planen beskrivs hur tallar och ekar som överstiger en viss storlek är skyddsvärda, samt att de endast får fällas om det finns särskilda skäl. På fastighetsägarens mark finns stora ekar som märkts ut som skyddsvärda, men fastighetsägaren saknar märkning på två stora ekar vid sin infart. På en översiktlig ritning över hela planområdet är de utmärkta men dessa två (viktiga) ekar är inte utmärkta på plankartan. Fastighetsägaren bifogar också ett foto som redovisar läget för de aktuella träden.

I förslaget ingår att ordna med fyra parkeringsplatser vid vändplan längst bort på Åbroddsvägen, detta tycker fastighetsägaren inte är någon bra idé och anser att det kommer skapa en massa onödig biltrafik - speciellt på helger - när många bilister kommer åka hela Åbroddsvägen och upptäcka att de fyra platserna är upptagna. Det är helt onödigt att leda in trafik på Åbroddsvägen. När de fyra platserna är upptagna kommer flera att börja parkera olagligt på vändplan och vid väggkanten. Bilister till Velamsunds naturreservat ska parkera på de välutbyggda parkeringsplatserna vid gården eller på någon av de parkeringsfickor som finns längs Velamsundsvägen.

Planenhetens kommentar

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

Plankartan har reviderats så att en ytterligare ek på fastigheten Velamsund 14:89 skyddas. En annan av de ekar som fastighetsägaren nämner står på kommunens mark, och ekar på kommunal mark skyddas ej i detaljplanen.

Planenheten bedömer att det vid Åbroddsvägens slut finns ett behov av besöksparkeringar för naturreservatet. Parkeringarna vid Åbroddsvägens slut kommer att generera relativt små trafikmängder då antalet parkeringsplatser blir litet.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet, samt andra förutsättningar som tillkommit, har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Byggrätten för huvudbyggnader har reviderats. Den nya bestämmelsen är följande: Huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst uppta 190 m² byggnadsarea. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta 150 m² byggnadsarea.
- Byggrätten för komplementbyggnader har reviderats. Den nya bestämmelsen är följande: Komplementbyggnader såsom uthus och garage får högst uppta en sammanlagd byggnadsarea på 70 m², varav den största komplementbyggnaden högst får uppta 50 m² byggnadsarea.
- För friliggande bostadshus har en bestämmelse införts om att högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.
- En ny planbestämmelse har införts om generell marklovplikt för trädgård.
- Tillåten placering av byggnader har tydliggjorts genom nya placeringsbestämmelser samt genom att plankartan försetts med så kallad prickmark på ytor som inte får bebyggas.
- Ett område sydväst om Åbroddsvägen har bedömts olämpligt för bebyggelse med hänsyn till översvämningsrisk, med hänsyn till att vattenområden riskerar att bli instängda om marken fylls ut, samt med hänsyn till de naturvärden som finns i kärrbiotoper. Området omfattas av en ny planbestämmelse som innebär att markens höjd inte får ändras om det inte finns särskilda skäl.
- En lekballplan med måtten 20 meter x 40 meter har lagts till i planförslaget. Bollplanen finansieras till 50% av Nacka kommun och till 50% av fastighetsägare i planområdet. För mer information om detta, se gatukostnadsutredningen.
- De föreslagna gångbanorna har breddats från 1,5 meter till 2,0 meter.
- På fastigheten Velamsund 14:2 skapas byggrätter för tio radhus enligt önskemål från fastighetsägare.
- På fastigheten Velamsund 14:9 skapas byggrätter för två parhus samt ett friliggande hus enligt önskemål från fastighetsägare.
- Enligt fastighetsägarens önskemål har styckningsrätten tagits bort för fastigheten Velamsund 14:10. Detta eftersom fornlämningen gör att fastigheten blir svårbebyggd med hänsyn till lämplig angöring för rörelsehindrade.
- Cirka 175 m² intill fastigheten Velamsund 14:13 överförs från naturmark till kvartersmark för att möjliggöra infart. Utökning av fastigheten förutsätter en frivillig överenskommelse mellan Nacka kommun och berörd fastighetsägare.
- För fastigheten Velamsund 14:25 har minsta tillåtna fastighetsstorlek ändrats till 1000 kvm för den västra delen av fastigheten. Minsta fastighetsstorlek är högre för en annan del av fastigheten, så att endast en avstyckning från fastigheten blir möjlig.
- På fastigheten Velamsund 14:32 sätts minsta fastighetsstorlek till 1000 m² vilket innebär att fastigheten kan delas i två fastigheter enligt fastighetsägarens önskemål.
- Cirka 100 m² intill fastigheten Velamsund 14:47 överförs från naturmark till kvartersmark för att möjliggöra infart. Utökning av fastigheten förutsätter en frivillig överenskommelse mellan Nacka kommun och berörd fastighetsägare.

- Cirka 160 m² intill fastigheten Velamsund 14:57 överförs från naturmark till kvartersmark för att möjliggöra infart. Utökning av fastigheten förutsätter en frivillig överenskommelse mellan Nacka kommun och berörd fastighetsägare.
- Det område som planläggs för förskola har blivit något mindre på grund av att trottoarer och angöringsytor har breddats.
- På fastigheten Velamsund 14:62 sätts minsta fastighetsstorlek till 1000 m² vilket innebär att fastigheten kan delas i tre fastigheter.
- På fastigheten Velamsund 14:69 sätts minsta fastighetsstorlek till 1000 m² vilket innebär att fastigheten kan delas i två fastigheter.
- Cirka 60 m² intill fastigheten Velamsund 14:70 överförs från naturmark till kvartersmark för att möjliggöra infart. Utökning av fastigheten förutsätter en frivillig överenskommelse mellan Nacka kommun och berörd fastighetsägare.
- Genomförandetiden är justerad med hänsyn till den tid det kommer att ta att bygga ut gator och VA i området.
- Detaljplanen har kompletterats med en bestämmelse som anger lägsta golvnivå för de fastigheter som har låglänta partier.
- Strandskydd har efter samrådet börjat gälla i planområdet eftersom Rudsjön har restaurerats. Strandskydd föreslås upphävas inom samtlig kvartersmark inom planområdet, samt område för lokalgata, gångstig och diken, medan strandskyddet kommer att fortsätta gälla inom övrig naturmark.
- Planbestämmelsen avseende dagvattenmagasin/stenkistor har förtydligats.
- Föreslagna lägen för u-områden har reviderats.
- Fyra gatuparkeringsplatser har lagts till på samma plats som de befintliga parkeringsplatserna längs Bågvägen, mellan fastigheterna Velamsund 14:28 och 14:29.
- Plangränsen har efter samrådet anpassats så att ingen del av befintligt naturreservat planläggs i den nya detaljplanen, med undantag för ett mindre område vid Åbroddsvägens vändplan, cirka 620 kvm.
- För ett mindre område i naturreservatets västra kant gäller idag en byggnadsplan, denna byggnadsplan föreslås upphävas, vilket innebär att endast naturreservatets föreskrifter kommer att reglera markanvändningen i detta område.
- Efter samrådet har gatuprojekteringen reviderats, och sex fastigheter kommer att beröras av markintrång. Markintrången görs i så liten utsträckning som möjligt.
- Utöver ovanstående förändringar har mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Torkel Lindgren
Planarkitekt