

2009-11-23

Dnr KFKS 2002/145 214

Projekt nr 9300

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

U T L Å T A N D E

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

Upprättad på planenheten i september 2009, reviderad i november 2009

Sammanfattning

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

Under utställningstiden inkom 8 yttranden från remissinstanser, 8 synpunkter från boende i och omkring planområdet samt ett yttrande från områdets vägförening och tomtägareförening. Länsstyrelsen har synpunkter på bestämmelserna om trädfällning och sprängning/utfyllnad. Tekniska nämnden påpekar att ledningsrätt bör sökas för VS-ledningarna.

Synpunkterna från fastighetsägarna handlar främst om synpunkter på omfattningen av prickmark. Det har även inkommit synpunkter angående möjlighet till avstyckning, markinträng och kulturmiljön.

Ändringar av planförslaget efter utställningen

Efter utställningen har utformningen av vändplanen vid Pilrisvägen justerats samt omfattningen av prickmarkerade områden minskats något på ett par fastigheter.

Bakgrund

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

Planenheten

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen 15

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

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

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

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Kulturnämnden

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Tekniska nämnden
- Handikapprådet
- AB Stockholms lokaltrafik
- Boo miljö- och naturvänner
- Nacka miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från 8 stycken fastighetsägare inom eller i närheten av planområdet samt från områdets vägförening och tomtägareförening.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** lämnar följande synpunkter på planförslaget:

- Trädfällning: Kommunen har infört lovplikt för fällning av träd över en viss stamdiameter. Kommunen har dock inte reglerat när träden får fällas. Med tanke på utformningen av 8 kap 18 § PBL kan det vara svårt att hävda att vegetationen ska bevaras om inte planen innehåller några bestämmelser om detta. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att införa en bestämmelse i detta avseende. En lämplig bestämmelse skulle kunna vara ”Träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter får inte fällas. Träd får dock fällas om trädet är dött, skadat, medför risker för liv och egendom eller på annat sätt medför betydande olägenheter. Ersättningsplantering av borttaget träd ska ske med träd av motsvarande sort”.
- Sprängningar: I planbeskrivningen anges att ”De nya byggrätterna ska anpassas till terrängen, platsens förutsättningar och tomtstorlek”. Med undantag av lovplikt för trädfällning och en q-bestämmelse för norra delarna av planområdet finns ingen bestämmelse i syfte att undvika sprängningar och utfyllnad. Det kan vara lämpligt att överväga bestämmelser som begränsar eventuella ingrepp, t ex att marknivån endast får förändras i viss angiven utsträckning.
- Frågan om strandskyddsupphävande behandlas i särskild ordning med ett separat beslut. Detaljplanen bör inte antas innan frågan om strandskyddsupphävande har avgjorts och beslutet vunnit laga kraft. (Bilaga 1)

Planenhetens kommentar: Fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm kräver marklov. Vid hanteringen av marklovsansökan görs en bedömning av trädets status, risk för omkringliggande byggnader etc. Planenheten bedömer inte att det krävs någon ytterligare planbestämmelse för att reglera detta. Planenheten bedömer inte att det finns skäl att införa restriktioner vad gäller schaktning och fyllning inom tomtmark. Länsstyrelsen har i ett separat beslut upphävt strandskyddet inom kvartersmark samt för vattenområdena betecknade med WV.

2. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. (*Bilaga 2*)
3. **Tekniska nämnden** påpekar att ledningsrätt bör sökas för VS-ledningarna för att VA-verkets rätt att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya de allmänna ledningarna ska säkras. Nämnden har bedömt ärendet ur brand- och risksynpunkt utan ytterligare synpunkter från kommunens räddningstjänst. Räddningstjänsten påpekar att vid förändring av vägnätet eller vid placering av bebyggelse som påverkar framkomligheten för fordon eller åtkomst till byggnader för räddningstjänsten bör PM 609 "Framkomlighet för räddningstjänstens fordon" beaktas. Regler gällande brandvattenförsörjning finns i PM 608 "Brandvatten" (*Bilaga 3*)
Planenhetens kommentar: Ledningsrätt kommer att sökas för VS-ledningarna. Räddningstjänstens PM kommer att beaktas vid projektering och utbyggnad.
4. **Kulturnämnden** avstår från att yttra sig då nämndens synpunkter har tillgodosetts i tidigare skeden av planprocessen. (*Bilaga 4*)
5. **Handikapprådet** anser att den nya planeringsmetoden innebär att ur handikappsynpunkt viktiga trafiksäkerhetsfrågor lämnas obehandlade. De anser att problemen och kostnaderna flyttas över på kommande generationer vilket gör dem svårare och ibland omöjliga att lösa. (*Bilaga 5*)
Planenhetens kommentar: Arbetsmodellen som tagits fram för förnyelseplaneringen i Boo medför att för de områden som planläggs med enskilt huvudmannaskap ingår inte några trafiksäkerhetshöjande åtgärder, om inte dessa initieras av områdets vägförening. Om det i framtiden uppstår behov av t ex gångbanor får detta hanteras genom en ny planläggning för området.
6. **AB Stockholms Lokaltrafik** har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen men vidhåller de synpunkter som lämnades under samrådsskedet. SL tycker att det är bra att det kommer att ske samordning mellan kommunen och SL i frågor rörande utbyggnad av vägar och VA i området. Detta eftersom det är viktigt att negativ påverkan på busstrafiken minimeras. (*Bilaga 6*)
Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras.
7. **Boo miljö- och naturvänner** anser att kommande och nuvarande fastighetsägare bör direktinformeras om vad lovplikt för trädfällning innebär. Eftersom bestämmelser om marklov för trädfällning ofta inte efterlevs anser de inte att en hänvisning till kommunens hemsida är tillräcklig. De vidhåller därför att fastighetsägarna ska få direkt information per brev eller e-post om marklovskravet och vad brott mot detta innebär. (*Bilaga 7*)
Planenhetens kommentar: Det är inte aktuellt att skicka ut någon direktinformation angående marklov för trädfällning till fastighetsägarna inom området.
8. **Nacka miljövårdsråd** har inget att erinra mot planerad utbyggnad av vatten och avlopp men vill att mer omsorg tillämpas från kommunens sida vid medgivande till såväl tillbyggnad som nybyggnation. Rådet tycker det är bra med enskilt huvudmannaskap i dagsläget men tror att ett kommunalt huvudmannaskap för både vägar och VA blir nödvändigt i framtiden. De anser att vägarna bör kantas av öppna diken som är en viktig biotop för många utrotningshotade växter och smådjur.

Tomterna i området är stora och det tycker rådet att de kan få förbli. Generellt anser rådet att områden för friliggande villor bör planeras med större omsorg än idag. Att stycka tomter för att finansiera vatten, avlopp och vägförbättringar och sedan tillåta i stort sett fri byggnation är inte lyckat. På de avstyckade tomterna tillåts ofta alldeles för stora hus. Rådet anser inte att dubbelgarage bör tillåtas på tomter under 1100 kvadratmeter. (Bilaga 8)

Planenhetens kommentar: *I det aktuella området tillåts inga avstyckningar. Detaljplanen innehåller bestämmelser om hur byggnader får placeras i förhållande till bl a tomtgränserna och känslig natur. Merparten av fastigheterna i det aktuella området är relativt stora och bedöms klara föreslagna byggrätter utan alltför stor påverkan på områdets karaktär. Särskilda riktlinjer har tagits fram för bebyggelsen i de områden som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt kust- och skärgård.*

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet (sakägare)

9. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:166** vidhåller de synpunkter som de framfört under samrådsskedet. De hemställer att deras fastighet ska ingå i detaljplanen för Vikingshillsvägen eller att rubricerat planförslag utformas på ett sådant sätt att fastigheten Velamsund 1:166 ska inrymma två möjliga fastigheter för permanentboende. De menar att deras fastighet har en stor areal och är mycket större än många andra fastigheter inom planområdet. Dessutom finns det redan två byggnader på fastigheten som nyttjats som bostäder. Byggnadernas placering tillåter att en egen fastighet skapas för respektive bostadshus.

De anser att utfartsfrågorna kan lösas inom nuvarande detaljplaneförslag men om en utfart mot Vikingshillsvägen väljs kan fastigheten enklast införlivas i detaljplanen för Vikingshillsvägen.

Vid detaljplaneläggning ska enskilda intressen beaktas. Pågående markanvändning innebär att fastigheten brukas på ett sätt som utgör två separata boenden. Med tanke på fastighetens storlek är det inte en väl lämpad markanvändning att inte tillåta avstyckning.

Likhetsprincipen ska tillämpas vid planläggning. Fastighetsägarna anser inte att det är rimligt att ge lika stora byggrätter till deras fastighet som till fastigheter som bara är en tredjedel så stora.

För att inte beakta enskilda intressen måste det föreligga starka motstående allmänna intressen, vilket fastighetsägarna inte anser att det finns i deras fall utan deras intressen bör tillmötesgå. (Bilaga 9)

Planenhetens kommentar: *Inom de detaljplaner som planläggs med enskilt huvudmannaskap är en av principerna att inte tillåta styckning av fastigheter. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande, då man måste studera förhållandena specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden. Att det redan finns två hus på fastigheten bedöms inte vara ett skäl för att frångå denna princip. De synpunkter som framförts under utställningen förändrar inte det ställningstagande som togs efter samrådet utan planenheten anser att fastigheten inte ska avstyckas.*

10. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:178** anser inte att det är acceptabelt att nära en tredjedel av fastigheten blir obrukbar för all framtid. De anser att det prickade området inom fastigheten raderar alla möjligheter för den plan med fastigheten som de haft sedan fastigheten köptes. De har förståelse för att flera aspekter måste vägas in vid planering men anser att även den enskildes rätt och aspekter måste vägas in i planerna. Synpunkterna rör det prickade området som löper tvärs över fastigheten och delar upp tomten i två delar. De anser att områdets övre och nedre gräns kan minskas betydligt utan negativ inverkan på vare sig topografin eller områdets karaktär. De önskar t ex göra fastigheten mer tillgänglig för permanent bruk bl a med en annan lösning än den branta och långa trappa som finns idag. (Bilaga 10)

***Planenhetens kommentar:** Planenheten anser att det prickmarkerade markområdet bör ligga kvar för att bevara områdets karaktär och skydda vegetationen i sluttning genom att sluttningen inte får bebyggas. Inom områden som är prickmarkerade kan åtgärder som kräver marklov, t ex markuppfyllnader prövas.*

11. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:190** önskar bygga ett garage/uthus i det hörn av fastigheten som gränsar mot Fösabackan och Velamsund 1:191. Detta är det bästa läget för ett garage/uthus eftersom tomten är bergig och denna placering skulle innebära en byggnad som smälter in i miljön. (Bilaga 11)

***Planenhetens kommentar:** Omfattningen av prickmarkerat område i nordöstra delen av fastigheten har justerats för att ge bättre förutsättningar för placering av en garagebyggnad. Planenheten anser dock att prickmarken ska vara kvar inom det område som ligger mindre än sex meter från vägen.*

12. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:209** har synpunkter på omfattningen av prickmarkerade områden inom fastigheten. Omfattningen av prickmarken saknar skäl då den inte kan vara av betydelse för riksintressena i området. Fastighetsägaren yrkar att fastigheten inte till någon del omfattas av prickmark utanför området närmast Sångfågelvägen. (Bilaga 12)

***Planenhetens kommentar:** Omfattningen av prickmarkeringen har minskats något. Planenheten anser dock att resterande prickmarkering ska finnas kvar för att skydda berghällan från bebyggelse. Inom områden markerade med prickmark kan åtgärder som kräver marklov prövas. Friggebodar får placeras inom prickmarkerade områden förutsatt att Plan- och bygglagens bestämmelser angående friggebodar följs.*

13. **Ägaren till fastigheten Velamsund 18:91** har synpunkter på det intrång som föreslås på fastigheten för att skapa en vändplan. Detta eftersom delar av vändplanen kommer att täcka brunnen som befinner sig strax väster om carporten. Vändplanen borde gå att flytta norrut så att den istället hamnar den kommunalägda tomten och på så vis undviker brunnen.

Fastighetsägaren har också synpunkter på omfattningen prickmark på fastigheten och menar att cirka 70 % av tomten blir nästintill obrukbar, vilket inte accepteras. (Bilaga 13)

***Planenhetens kommentar:** Planförslaget har reviderats så att intrånget på fastigheten är justerat i enlighet med den skriftliga överenskommelse som upprättats mellan fastighetsägaren och vägföreningen. Överenskommelsen innebär att vändplanen placeras längre norrut vilket ger ett större intrång på fastigheten Velamsund 18:90. Intrånget har godkänts av ägarna till fastigheten Velamsund 18:90 (kommunens fastighetskontor). Ersättning för intrång läggs fast antingen genom avtal med*

vägföreningen som är huvudman för allmän plats eller genom en lantmäteriförrättning.

Området som inte får bebyggas har justerats något, men planenheten anser att huvuddelen av det ursprungliga prickmarkerade området bör ligga kvar för att skydda vegetationen och terrängen från bebyggelse. Inom områden markerade med prickmark kan åtgärder som kräver marklov prövas. Friggebodar får placeras inom prickmarkerade områden förutsatt att Plan- och bygglagens bestämmelser angående friggebodar följs.

14. **Ägaren till fastigheten Velamsund 18:112** anser att avståndet till tomtgräns bör minskas från 6,0 till 4,5 meter för huvudbyggnad. Detta på grund av att husets invändiga planering och utbyggnad är anpassad för en utbyggnad till 4,5 meter mot tomtgränsen till fastigheten Velamsund 13:39. Fastighetsägaren ifrågasätter att prickmarkerade områden räknas in vid beräkning av VA-avgiften. Fastighetsägaren har även synpunkter på att det inom delar av fastigheten krävs marklov för trädfällning. (Bilaga 14)

Planenhetens kommentar: Avståndet till tomtgräns är satt till 6,0 meter för att bevara områdets karaktär med luft mellan byggnader. Planenheten anser inte att det finns skäl att ändra avståndet till tomtgräns för huvudbyggnad. VA-avgifter debiteras i enlighet med gällande VA-taxa. Marklov för trädfällning har införts för att skydda områdets karaktär. Planenheten anser inte att det finns skäl att ändra på den bestämmelsen.

15. **Ägaren till fastigheten Velamsund 19:10** anser inte att förslaget har beaktat hans synpunkter i något väsentligt avseende. De små ändringarna av prickmark och färgsättning som gjorts efter samrådet har ingen effekt när det gäller att bevara de kulturhistoriska och miljömässiga värdena.

Det nuvarande förslaget skulle medföra en mycket långtgående inskränkning i min nyttjanderätt och en påtaglig sänkning av fastighetens ekonomiska värde. (Bilaga 15)

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer inte att planförslaget innebär en sådan skada på riksintresset och på det kulturhistoriska värdet på huvudbyggnaden på Velamsund 19:10 att det är befogat att införa omfattande restriktioner på Velamsund 19:2. Länsstyrelsen har inte heller haft några synpunkter angående påverkan på kulturmiljön i planförslaget.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

16. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:192** har inkommit med önskemål om att detaljplanerna för Vikingshillsvägen och område B ska möjliggöra en mer trafiksäker angöring till fastigheten genom att angöring ordnas via det naturområde som Risets tomtägareförening äger. (Bilaga 16)

Planenhetens kommentar: Tomtägareföreningen har i en skrivelse meddelat att den inte är intresserad av att sälja någon markbit till fastighetsägaren. Föreningen är dock positiv till att utan gränsjustering upplåta mark för en kort tillfartsväg till fastigheten förutsatt att allmänhetens åtkomst till naturområdet inte påverkas. Planenheten bedömer att om en sådan lösning blir aktuell bör den hanteras genom att ett avtalsservitut upprättas mellan fastighetsägaren och tomtägareföreningen. Ingen ändring görs i planförslaget.

Inkomna synpunkter från föreningar

17. **Risets vägförening och Risets tomtägareförening** har inkommit med ett gemensamt yttrande: Föreningarna ser positivt på det planförslag och dess genomförande som legat till grund för utställningen men har några synpunkter:

- Föreningen anser att den nya förutsättningen att huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns inte bör införas. Istället bör 4,5 meter gälla förutom mot väg där 6 meter ska gälla.
- Föreningen föreslår en ny lösning på vändplanen vid Pilrisvägen och bifogar överenskommelse med fastighetsägaren till Velamsund 18:91 som berörs av ändringen.
- Angående trafiksäker infart till fastigheten Velamsund 1:192 meddelar tomtägareföreningen att de inte avser att sälja marken till fastighetsägaren utan ställer marken till förfogande för att fastigheten ska kunna ordna en säker tillfart från Vikingshillsvägen. Fastigheten Velamsund 1:192 ligger inom detaljplaneområdet för Vikingshillsvägen medan föreningens mark ligger inom detaljplaneförslaget för område B. Anläggande och underhåll av tillfartsvägen får bekostas av fastighetsägaren. Det måste säkerställas att allmänheten har fri tillgång till hela området, genom att fastighetsägaren till Velamsund 1:192 tydligt markerar sin tomtgräns. (Bilaga 17)

Planenhetens kommentar: Avståndet till tomtgräns är satt till 6,0 meter för att bevara områdets karaktär med luft mellan byggnader. Planenheten anser inte att det finns skäl att ändra avståndet till tomtgräns för huvudbyggnad. Vändplanen vid Pilrisvägen har justerats i enlighet med överenskommelsen mellan fastighetsägaren och föreningen. Planenheten bedömer att om det blir aktuellt med en angöring för fastigheten Velamsund 1:191 över föreningens mark bör det hanteras genom att ett avtalsservitut upprättas mellan fastighetsägaren och tomtägareföreningen.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt