

2011-04-04

Dnr KFKS 2010/64 214

Projekt 9415

## **S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E**

### **Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i april 2011

#### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att omvandla området från fritidshusområde till område för permanentboende genom att införa större byggrätter samt att förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Planområdet omfattar ca 120 befintliga fastigheter för bostadsändamål. Enligt detaljplaneförslaget kan inga nya bostadsfastigheter bildas. Eftersom området omfattas av riksintressen för bl.a. kulturmiljövården, innehåller detaljplanen skydd för kulturhistoriskt intressanta byggnader, kulturmiljöer och landskapsbilden. Inom delar av området kommer detaljplanen att medföra utökad lovplikt för bl.a. omfärgning av byggnader, sprängning, schaktning, fyllning och fällning av träd. Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs på delar av kvartersmarken samt att storlek och placering av bryggor regleras.

Samråd om förslag till detaljplan för Vikingshill och Sommarbo (område C), Boo, pågick under tiden 19 oktober till 24 november 2010.

Yttranden har inkommit från 13 remissinstanser, bl. a myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av hur planförslaget påverkar riksintresset för kulturmiljövården samt med beskrivningar av miljökvalitetsnormer och översvämningsrisker. Planförslaget innehåller en generell bestämmelse om att befintliga byggnader, som är uppförda i laga ordning innan planen vann laga kraft, ska vara planenliga. Länsstyrelsen anser inte att denna bestämmelse uppfyller plan- och bygglagens krav på tydlighet. Tekniska nämnden och Fritidsnämnden har inga synpunkter på planförslaget. Utbildningsnämnden påpekar behovet av skolor i närområdet. Sjöfartsverket påtalar att planförslaget inte får medföra begränsningar för sjöfarten.

Skrivelser har inkommit från ägarna till 28 av de ca 120 befintliga bostadsfastigheterna i området samt från områdets vägföreningar, tomtägareförening och Sommarbo båtklubb.

Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst planbestämmelserna inom den egna fastigheten, t.ex. byggrätter, prickmark, bryggor och avstyckningsmöjligheter. Några fastighetsägare har också synpunkter på huvudmannskapet för allmän plats.

**Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Besöksadress**  
Granitvägen 15

**Telefon**  
Växel 08-718 80 00  
Direkt 08-718 93 62

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

Nedan sammanfattas de större förändringar som skett efter samråd:

- En gångstig från Fagernäsvägens slut ut till Velamsunds naturreservat har brutits ut ur detaljplanen och ingår inte längre i planförslaget. Vid behov bör gångstigen detaljplaneläggas med kommunalt huvudmannaskap.
- Den i samrådet föreslagna gångvägen mellan Almdalsvägen och den gamla ångbåtsbryggan är borttagen. Marken, som är privatägd, är istället utlagd som kvartersmark.
- För de fastigheter där högsta våningsantalet är en våning har planförslaget kompletterats så att det utöver angivet våningsantal även är tillåtet med en sluttningsvåning.
- Planförslaget har kompletterats med ett antal områden för bryggor.
- Strandskyddet föreslås upphävas även inom vägområdena.
- Inom ett kvarter vid Dahliavägen har tillåtet våningsantal ändras från en till två våningar.
- Vissa justeringar har skett avseende vilka markområden som får bebyggas.

### Samrådet

Planchefen beslutade den 13 oktober 2010 att planförslaget skulle skickas på samråd. Samrådet pågick mellan den 19 oktober och den 24 november 2010.

Alla handlingar som tillhör förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängliga i Nacka Stadshus samt i biblioteken i Orminge och Nacka Forum. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”. Samtliga sakägare och andra berörda har informerats brevlades om samrådet. Samrådsmöte hölls den 9 november 2010, se minnesanteckningar, *bilaga 35*.

### Inkomna synpunkter

Yttranden har inkommit från 13 remissinstanser, bl. a myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar.

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 28 av planområdets ca 120 bostadsfastigheter samt från Sommarbo tomtägareförening, Sommarbo båtklubb, Tegelöns tomtägareförening, Sommarbo – Tegelö vägsamfällighetförening och Vikingshills vägförening.

### Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

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

- Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan.
- Länsstyrelsen anser att kommunen i planarbetet på ett aktivt sätt hanterat frågan om planens inverkan på riksintresset, dock saknar länsstyrelsen kommunens bedömning av planens inverkan i planbeskrivningens text. I övrigt har länsstyrelsen inga synpunkter beträffande riksintresset för kulturmiljövården.
- Länsstyrelsen anser att planbeskrivningens text behöver kompletteras under rubriken ”Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken”. Avsnittet behöver innehålla en kortfattad text om vilka gällande miljökvalitetsnormer som finns både vad gäller luft och vatten och vad som måste iakttas vid planläggning. Det bör också framgå vilka normer som kan vara av betydelse i det specifika ärendet. Lämpligen kan delar av den text som finns i den separata miljöredovisningen föras in i planbeskrivningen. Vidare behöver den text som nu redovisas i planbeskrivningen framgå, dvs. vilken påverkan planförslagets genomförande bedöms få på luft- och vattenkvalitet.
- Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunalt vatten- och spillvatten införs och att huvudregeln är att fastigheterna ska anslutas. Länsstyrelsen anser att det är bra att det

tydligt framgår under vilka förutsättningar enskild kretsloppsanläggning kan tillåtas. Det är också positivt att tillståndsplikt för brunnar gäller eftersom det förekommer problem med saltvatteninträngning, sinande brunnar och förorenat grundvatten.

- Länsstyrelsen anser att föreslagen dagvattenlösning är godtagbar. Länsstyrelsen utgår från att frågan om vägdikenas funktion tas med i det genomförandeavtal som ska upprättas mellan kommunen och vägföreningarna.
- Länsstyrelsen anser att redovisningen av strandskyddsupphävandet är tillfyllest. Texten i planbeskrivningen kan dock gärna kompletteras med att inom vattenområde ”W” avses strandskyddet ligga kvar.
- Planbeskrivningen bör beröra eventuell översvämningsrisk inom området då simuleringar visar att kusten i delar av planområdet skulle översvämmas vid 100-årsnivån i dagens klimat.
- Länsstyrelsen gör bedömningen att avstegsfall A är godtagbart för bebyggelsen längs med Sommarbovägen. De maximala ljudnivåerna längs Sommarbovägen har inte berörts i miljöredovisningen. En redovisning även av den maximala ljudnivån skulle ge en mer fullständig bild av ljudmiljön i området. Det är viktigt att särskild hänsyn tas till ljudmiljön vid prövning av bygglov längs Sommarbovägen.
- En klar majoritet av de boende har enligt en enkätundersökning önskat enskilt huvudmannaskap. Länsstyrelsen anser därmed att det föreligger särskilda skäl att välja enskilt huvudmannaskap.
- Planförslaget innehåller en generell bestämmelse om att befintliga byggnader, som är uppförda i laga ordning innan planen vann laga kraft, ska vara planenliga. Länsstyrelsen anser inte att denna bestämmelse uppfyller plan- och bygglagens krav på tydlighet.  
(Bilaga 1)

#### **Planenhetens kommentar:**

- *Planbeskrivningen har kompletterats med kommunens bedömning av hur riksintresset för kulturmiljövården påverkas av planförslaget.*
  - *Texten under rubriken ”Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken” har kompletterats.*
  - *Ansvar för dagvatten inom allmän plats kommer att regleras i det genomförandeavtal som ska upprättas.*
  - *Planbeskrivningen har kompletterats med att strandskyddet avses ligga kvar inom med ”W”-betecknade vattenområden.*
  - *Planförslaget innehåller en bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader inom det kvarter som bedömts som mest utsatt för översvämningsrisk. Övriga markområden som bedömts som utsatta har prickmarkerats i detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av översvämningsrisken i området.*
  - *Miljöredovisningen har kompletterats avseende maximala bullernivåer.*
  - *Planbestämmelsen om att befintliga byggnader som är uppförda i laga ordning innan planen vann laga kraft finns med för att undvika problem med att bygglov inte kan beviljas för en åtgärd som överensstämmer med detaljplanen pga. att någon befintlig byggnad eller byggnadsdel inte överensstämmer med den nya gällande planen trots att byggnaden uppförts enligt vid tiden för uppförandet gällande tillstånd.*
2. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. (Bilaga 2)
  3. **Tekniska nämnden** har inget att erinra mot planförslaget när det gäller nämndens ansvarsområden för Trafik och Väg, Vatten & Avfall samt Park & Natur.

4. **Fritidsnämnden** har inget att erinra mot planförslaget när det gäller nämndens ansvarsområden.
5. **Kulturnämnden** tillstyrker planförslaget. Nämnden anser att planförslaget tillvaratar områdets karaktär på ett bra sätt genom att inte tillåta avstyckningar samt genom att bevara landskapsbilden sett från farleden. Nämnden ser det som positivt att allén utmed Almdalsvägen bevaras. Nämnden ser positivt på att planförslaget möjliggör en framtida upprustning av den ursprungliga engelska parken. Då en antikvarisk utredning har genomförts och särskilda bestämmelser införts för att säkerställa de särskilt värdefulla kulturmiljöerna i området anser nämnden att planförslaget tillgodosett de kulturhistoriska intressena i området. (*Bilaga 3*)

*Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras.*

6. **Utbildningsnämnden** tillstyrker detaljplanen i de delar som berör utbildningsnämndens ansvarsområde under förutsättning att hänsyn tas till ökat behov av skolplatser i norra Boo. Backeboskolan, Myrsjöskolan och Sågtorpsskolan har redan idag svårt att ta emot alla sökande elever. (*Bilaga 4*)

*Planenhetens kommentar: Enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplaneringen provas inte behovet av förskolor/skolor inom detaljplaneområden som planläggs med enskilt huvudmannaskap. Planförslaget tillåter dock inga nya avstyckningar bl.a. med hänsyn till att behovet av nya förskolor/skolor inom planområdet inte utreds.*

7. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att erinra mot planförslaget då deras frågor är beaktade i avsnittet ”Trygghet och säkerhet” i planbeskrivningen. De ser fram emot fortsatta kontakter i ärendet.
8. **Sjöfartsverket** meddelar att farled 539 som ingår i utpekandet av riksintresse för sjöfarten ligger i direkt anslutning till norra delen av planområdet. Det är viktigt att planerade åtgärder inte inkräktar på sjöfarten eller försämrar sjöfartens framkomlighet, tillgänglighet eller säkerhet. Det bör övervägas om anpassning av bostäderna som kommer att ligga mot farleden bör utföras så att boendet inte kommer att störas av fartygstrafiken. Brister i skyddet mot svall och erosion ska inte kunna leda till krav på fartbegränsningar eller andra restriktioner för sjöfarten. All belysning inom planområdet som kan påverka sjöfarten bör anordnas så att den inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningstiden. Vid utformning av vägar och p-platser ska hänsyn tas så att strålkastare på fordon inte kan blända sjöfarten. Efter genomfört arbete ska ev. förändringar i strandlinje och bottenpografi sjömätas. Nya anläggningar ska bestämmas geodetiskt och rapporteras in till sjöfartsverket. (*Bilaga 5*)

*Planenhetens kommentar: Planförslaget innebär inte att några nya vägar dras utan vägsträckningarna kommer att vara desamma som idag. Enligt detaljplanen blir det enskilt huvudmannaskap för allmän plats, dvs. områdets vägföreningar kommer att ansvara för vägar och naturområden. Viss problematik med erosion finns redan idag, åtgärder för detta åligger dock huvudmannen för allmän plats respektive berörd fastighetsägare. Planförslaget medför ingen förtätning utan endast större byggrätter på befintliga privatägda bostadsfastigheter. Planförslaget är utformat så att bebyggelsen längs med den norra kusten främst är placerad längre in på tomterna. Det har inte bedömts nödvändigt med särskilda bestämmelser avseende buller och ljus från/mot farleden.*

9. **AB Storstockholms Lokaltrafik** har busstrafik på Sommarbovägen och har fyra hållplatser inom och i anslutning till planområdet. Linjerna trafikerar inte den sista hållplatsen, Tegelövägen, mellan 1/11-27/3 på grund av att vägen inte är farbar vintertid. Det är viktigt att hänsyn tas till SL:s riktlinjer vad gäller lutningar och gatubredder samt utformningar av hållplatser när dessa projekteras. SL ser gärna att Sommarbovägen utformas så att busstrafik kan trafikera den bortre delen av vägen även under vinterhalvåret.

Gång- och cykelvägar till SL-trafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Utformningen ska utgå från ett barnperspektiv.

För SL är det viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas både vad gäller maximalnivåer och lågfrekvent buller. Utformning av bostadshus som vetter mot gator som trafikeras av buss ska ske så att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller hålls i sovrum. (Bilaga 6)

*Planenhetens kommentar: Planförslaget innebär enskilt huvudmannaskap för vägarna i området. Detta innebär att det är Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening som även i fortsättningen kommer att vara huvudman för Sommarbovägen. Vägföreningen har inte planerat att göra några mer omfattande profiljusteringar av Sommarbovägen. Föreningen har dock för avsikt att bygga en gångbana längs med Sommarbovägens norra/östra sida. För fastigheterna längs med Sommarbovägen finns en planbestämmelse som reglerar att avstegsfall A ska tillämpas för att ge en god boendemiljö.*

10. **TeliaSonera Skanova Access AB** har inget att erinra mot förslaget till detaljplan. De påpekar dock att de till största delen har ett befintligt luftnät i området och önskar i möjligaste mån behålla befintlig teleanläggning i sitt nuvarande läge. Om ledningar måste flyttas för att genomföra planen förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den. (Bilaga 7)

*Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras.*

11. **Nacka Miljövårdsråd** har inget att erinra mot föreslagen detaljplan. Permanentbosättning i sommarstugeområden runt Stockholm är en process som knappast går att stoppa. Vatten- och avloppsfrågan måste då få en bestående lösning. Föreningen uppskattar att kommunen verkar ha förstått områdets kulturella värden och påpekar att det är viktigt att de större s.k. grosshandlarvillorna omges av tillräckligt stor "friyta" och att oreglerad verksamhet såsom bryggbyggen, nere vid stränderna hålls under uppsikt. Föreningen ser gärna öppna diken så långt som möjligt och grusvägar. Rent generellt tycker föreningen att tomtytter i denna typ av områden inte bör understiga 1000 kvm samt att inte mer än 10 % av tomtytan bör bebyggas. (Bilaga 8)

*Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Planförslaget innebär inga nya avstyckningar utan möjliggör endast större byggrätter än idag på befintliga bostadstomter.*

12. **Boo hembygdsförening** anser att en gång- och cykelbana längs med Sommarbovägen borde ingå i detaljplanen för att förbättra tillgängligheten till Velamsunds naturreservat. Gång- och cykelbanan bör ansluta till den befintliga gång- och cykelbana som finns framför Backeboskolan och sedan gå på Sommarbovägens västra/södra sida.

Vikingshills ångbåtsbrygga och gångväg till denna torde vara kommunens egendom liksom stranden nedanför villa Karlshill. Alla inritade stigar är belastade med servitut på Velamsund 1:1, ej privata fastigheter.

Detaljplanen bör garantera återuppförandet av bron över Maren. Bron är en del av promenadstråket som bör värnas i detaljplanen. (Bilaga 9)

**Planenhetens kommentar:**

- Planförslaget möjliggör att en gångbana byggs längs med Sommarbovägen. Ansvaret för projektering och utbyggnad av gångbanan ligger hos huvudmannen för vägen, dvs. hos Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening. Deras avsikt är att bygga en gångbana på den sida av vägen som ligger mot bostadsfastigheterna. Åtgärden innebär dock inte något markintrång på de angränsande privatägda fastigheterna utan vägen förskjuts vid behov något åt väster för att ge plats åt gångbanan.
- Nacka kommun äger en del av den mark som är utlagd som allmän plats – gångväg . Marken vid ångbåtsbryggan och nedanför Villa Karlshill är dock privatägd.
- Det har inte bedömts lämpligt att planlägga för en bro över Maren. Detta bl.a. då bron skulle landa på en privatägd fastighet och ersättningar och skötsel skulle hamna på områdets föreningar, vilket inte anses rimligt. Även utbyggnadskostnaden för en bro blir betydande. Om det i framtiden skulle bli aktuellt med en bro får detta prövas genom en ansökan om strandskyddsdispens eller genom en ny detaljplan.

13. **Boo Miljö- och Naturvänner** anser att det är bra att planförslaget på allvar tar hänsyn till att delar av området omfattas av riksintresse för kulturmiljöer och farleder. De anser dock att bestämmelser om särskild hänsyn till mark, vegetation och tomtbild även ska omfatta känsliga områden utanför markeringen för riksintresse. Sprängning och schaktning för infarter vid utbyggnad bör begränsas. Där det är möjligt bör infarter samordnas mellan flera fastigheter. Föreningen anser inte att naturliga grönområden ska överföras till anlagd park. Begränsningar bör införas för trädfällning, röjning och borttagning av död ved inom naturområdena för att bevara områdenas artrikedom samt vägnätets gröna karaktär. Föreningen vill även med skärpa påpeka att bestämmelserna till skydd för riksintressen måste tillämpas konsekvent och utan undantag. Promenadvägarna på Rörsundaön och i slutet av Fagernäsvägen bör iordningställas och skyltas för att lättare bli tillgängliga för allmänheten. (Bilaga 10)

**Planenhetens kommentar:** Även utanför området som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården finns bestämmelser om hänsyn till mark, vegetation och tomtbild i den omfattning som det har bedömts lämpligt utifrån naturmiljön och områdets landskapsbild. Planbestämmelsernas efterlevnad hanteras i samband med bygglovsgivningen. Planförslaget innebär inga nya avstyckningar och därmed kommer även andelen nya infarter att bli begränsade i området. Orsaken till att vissa naturområden benämns ”park” i planförslaget är att dessa områden idag innehåller anläggningar som är av parkkaraktär. Med beteckningen ”park” ges en möjlighet för huvudmannen att restaurera dessa anläggningar om så önskas.

Vägar och gångvägar inom planområdet sköts av områdets vägföreningar. Den gångväg som går från Fagernäsvägens slut och in i Velamsunds naturreservat ingår inte längre i detaljplanen.

Inkomna synpunkter från föreningar i området

**14. Sommarbo tomtägareförening och Sommarbo båtklubb har följande synpunkter:**

- Gångvägen nedanför villa Vikingshill har barriär i form av grind, bör skyltas eller tas bort.
- Väg- och vattenområdet nedanför villa Karlshill tillhör kommunen. Är planförslaget felritat?
- Detaljplanen bör innehålla en möjlighet att återuppföra bron över Maren.
- Föreningen motsätter sig starkt att fastigheten i hörnet Tegelövägen/Fagernäsvägen klassas som ”park/lek”. Lekplats är olämpligt eftersom området gränsar till en större parkering och att en väg måste korsas för att nå badplatsen. Fastigheten bör klassas som småhusenhet enligt Skatteverkets nuvarande klassning.
- Föreningen motsätter sig starkt att fastigheten Velamsund 1:28 är ändrad från industrifastighet till park med kulturlämning. Kulturlämningen är inte preciserad hur den ska underhållas och vem som bekostar ett eventuellt underhåll.
- Efter Fagernäsvägen vid badstranden är ett trafikområde inritat. Föreningen vill dra vägen mer mot motstående fastighet för att räta ut kurvan och i samband med detta utöka parkområdet dock med en plats för handikapparkering.
- Gångvägen mellan Rosenvägen och Linnéavägen ska vara parkområde inte vägmark då den inte underhålls av vägsamfälligheten.
- Gångvägen mellan Fagernäsvägen och Rosenvägen ska tydliggöras i och med att V/A dras men behålla sin gångvägsstatus, underhålls inte av vägsamfälligheten.
- Trafikområde i korsningen Linnéavägen och Dahliavägen ska vara grönområde.
- Om en gång- och cykelbana ska anläggas bör den läggas mot Velamsunds naturvårdsområde , inte mot de privatägda fastigheterna.
- Föreningen protesterar mot u-området på fastigheten Velamsund 1:32 och anser att om markförhållandena inte tillåter att ledningen läggs på kommunal mark intill ska ledningsdragningen läggas i gränslinje mellan båtklubben – Tegelöparkeringen. Den utritade platsen är sämsta möjliga alternativ då föreningen inte kan garantera att ankring inte görs intill bryggor.
- Föreningen önskar att bryggområdet i Maren utökas i riktning mot Velamsund 1:227. Bryggan vid Velamsund 1:227 skulle utgöra ett bra komplement till befintlig föreningsbrygga.
- Bryggan vid Velamsund 1:226 byggdes enligt fastighetens ursprungliga ägare betydligt tidigare än 1975 vilket borde medföra att strandskyddet hävs för denna brygga.
- Föreningen önskar bygga en sjösättningsramp i anslutning till föreningsbryggan på fastigheten Velamsund 1:32. De önskar att detaljplanen möjliggör att en sådan ramp uppförs mellan Sommarbos föreningsbrygga och den yta som på kartan är markerad som u-område. (Bilaga 11)

**Planenhetens kommentar:**

- *Gångvägen föreslås i planförslaget bli allmän plats – gångväg. Det är upp till huvudmannen för allmän plats att sätta upp skyltar eller ställa krav på borttagande av grindar.*
- *Mark- och vattenområdena vid den gamla ångbåtsbryggan och nedanför Villa Karlshill är privatägda.*
- *Det har inte bedömts lämpligt att planlägga för en bro över Maren. Detta då bron skulle landa på en privatägd fastighet och ersättningar och skötsel skulle hamna på områdets föreningar, vilket inte anses rimligt. Även utbyggnadskostnaden för en bro blir*

- betydande. Om det i framtiden skulle bli aktuellt med en bro får detta prövas genom en ansökan om strandskyddsdispens eller genom en ny detaljplan.
- Ytan i hörnet Tegelövägen-Fagernäsvägen är en del av Velamsund 1:32 som även omfattar delar av vägnätet i området. Velamsund 1:32 är inte bildad som en bostadsfastighet. Planförslaget görs i enlighet med kategorin ”mer kortsiktig planering” där inga nya bostadsfastigheter planläggs. Det är därför inte aktuellt att lägga ut ytan för bostadsanvändning. Ytan bedöms inte olämplig som park och beteckningen ”lek” innebär att det finns möjlighet (men inget krav) att iordningställa en lekplats om huvudmannen så önskar. Skatteverkets klassning är inte en grund för detaljplaneläggningen.
  - Fastigheten Velamsund 1:28 omfattar delar av angränsande vägar samt ett naturområde och ytan som är planlagd som park är inte bildad som en separat industrifastighet. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att lägga ut något annat användningsområde för naturområdet. Beteckningen ”kulturlämning” är en information om det kulturvärde som finns på platsen. Beteckningen innebär inga förpliktelser för huvudmannen.
  - Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening ansvarar för vägarnas sträckning inom Sommarbo. Vägföreningen har inte för avsikt att justera vägens sträckning och utbredningen av allmän plats väg i detaljplanen följer därmed den befintliga vägens sträckning.
  - Planförslaget har justerats så att området mellan Rosenvägen och Linnéavägen är planlagt som natur med en stig.
  - Kopplingen mellan Fagernäsvägen och Rosenvägen är utlagt som en gångväg i planförslaget.
  - Vägområdet i korsningen Linnéavägen och Dahliavägen bedöms lämpligt att finnas kvar för ev. framtida behov av vägjusteringar.
  - Planförslaget möjliggör att en gångbana byggs längs med Sommarbovägen. Ansvaret för projektering och utbyggnad av gångbanan ligger hos huvudmannen för vägen, dvs. hos Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening. Deras avsikt är att bygga en gångbana på den sida av vägen som ligger mot bostadsfastigheterna. Åtgärden innebär dock inte något markintrång på de angränsande privatägda fastigheterna utan vägen förskjuts vid behov något åt väster för att ge plats åt gångbanan.
  - U-området har flyttats mot gränsen till fastigheten Velamsund 1:294.
  - Bryggområdet för föreningsbryggor i Maren har utökats i riktning mot Velamsund 1:227.
  - Detaljplanen har kompletterats med ett WB-område för bryggan nedanför Velamsund 1:226.
  - Ett WV-område har lagts ut i anslutning till befintlig föreningsbrygga för att möjliggöra en sjösättningsramp.

**15. Sommarbo båtklubb, tillägg till ovanstående yttrande:**

- Båtklubben anser att det u-område som är utlagt på fastigheten Velamsund 1:32 bör gå på kommunal mark eller om markförhållandena inte tillåter det ska ledningsdragningen läggas i gränslinjen båtklubben – Tegelöparkeringen. Orsaken är att båtklubben avser att bygga en sjösättningsramp i anslutning till föreningsbryggan på Velamsund 1:32 och förelagen placering av ledningarna skulle innebära att de inte kan köra in med lastbilar och tunga båtrailers utan att förstöra ledningen. Den absolut bästa placeringen av en sjösättningsramp är där den underjordiska ledningen är markerad på kartan. Den näst bästa placeringen är mellan u-området och befintlig föreningsbrygga.
- I framtiden behöver föreningen ytterligare en brygga. I detaljplanen föreslås en vattenyta parallellt med befintlig föreningsbrygga för denna byggnation. En förutsättning för att



lägga bryggan där, är att båtklubben får möjlighet att komma åt bryggan. Marken vid bryggan är kommunens och båtklubben vill därför ha möjlighet att antingen fylla ut markytan vid bryggan med massor eller bygga ett anslutande trädäck från Velamsund 1:32.

- Båtklubben önskar utöka sitt bryggområde i Maren i riktning mot Velamsund 1:227. Bryggan vid Velamsund 1:227 skulle utgöra ett bra komplement till befintlig föreningsbrygga.
- Bryggan vid Velamsund 1:226 byggdes enligt fastighetens ursprungliga ägare betydligt tidigare än 1975 vilket borde medföra att strandskyddet hävs för denna brygga. (Bilaga 12)

**Planenhetens kommentar:**

- *U-området har flyttats mot gränsen till fastigheten Velamsund 1:294. Ett WV-område har lagts ut i anslutning till befintlig föreningsbrygga för att möjliggöra en sjösättningsramp.*
- *Planförslaget har kompletterats med en illustration av en stig över naturmarken för åtkomst till bryggorna. Lämpligaste läget för ett framtida trädäck/stig får avgöras i samband med den ansökan om strandskyddsdispens som krävs från kommunens miljöenhet.*
- *Området för föreningsbryggor i Maren har utökats i riktning mot Velamsund 1:227.*
- *Detaljplanen har kompletterats med ett WB-område för bryggan nedanför Velamsund 1:226.*

**16. Sommarbo – Tegelö vägsamfällighetsförening** lämnar följande synpunkter på planförslaget:

- Planbeskrivning bör korrigeras angående vilka som får använda parkeringsplatsen på Velamsund 1:294.
- Plan- och genomförandebeskrivningarna bör kompletteras så att det framgår att Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening är huvudman, inom sitt vägområde, för den del av dagvattenhanteringen som kommer att avledas via diken och kulvertar inom allmän plats.
- Föreningen förutsätter att kommunen fortsätter att bekosta el till vägbelysningen samt bekosta lampbyten, allt i enlighet med avtal från 1952 som alltjämt gäller.
- På Velamsund 6:1 samt Velamsund 15:1 har vägmark markerats som allmän plats. Varför nämns bara Velamsund 6:1 i planbeskrivningen? Ska denna vägmark anslutas till gemensamhetsanläggningen Velamsund Ga:2? Föreningen har inte yrkat på det.
- Föreningen önskar justeringar av texten i planbeskrivningen så att det framgår att den anläggningsförrättning som sker efter att planen vunnit laga kraft är för att genomföra inlösen/nyttjanderätt av privat tomtmark. Föreningen har redan genomfört förrättning för att dela upp andelstalen i drift och anläggning.
- Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med uppgift om att även Velamsund 1:28 berörs av utökat vägområde samt att det idag är Sommarbo tomtägareförening som är markägare inte Sommarbo – Tegelö vägsamfällighetsförening.
- I genomförandebeskrivningen står det fel fastighetsbeteckning på sida 4, Velamsund 1:11 ska vara Velamsund 1:110.
- Föreningen önskar att plankartan kompletteras med ytterligare ett g-område från slutet av Almallén fram till befintligt g-område.
- Beskrivningen av kommunens bidrag till permanentboende i genomförandebeskrivningen bör justeras enligt nya regler.
- Föreningen önskar återkomma med upplysningar om vägtrummor på Fagernäsvägens södra del som tar hand om dagvatten från Sommarbo.

- På plankartan saknas föreningens föreslagna markintring på fastigheten Velamsund 1:6. (Bilaga 13)

**Planenhetens kommentar:**

- *Texten i planbeskrivningen har justerats för att det tydligare ska framgå vilka som har tillgång till parkeringsplatserna på Velamsund 1:294.*
- *Plan- och genomförandebeskrivningen har justerats så att ansvaret för dagvattenhanteringen blir tydligare.*
- *Detaljplanen reglerar inte vem som tar kostnaden för el till vägbelysning och lampbyten. Detta är en fråga mellan vägföreningen och Tekniska nämnden.*
- *I samrådsförslaget föreslogs en gångväg över fastigheten Velamsund 6:1 samt på den kommunägda markbit som ligger mellan de två markområden som utgör Velamsund 15:1. Gångvägen låg alltså inte på fastigheten Velamsund 15:1. Efter samrådet har det område där gångvägen låg lyfts ut ur detaljplanen och kommer inte att planläggas i detta skede. Detta innebär att området inte kommer att ingå Sommarbo-Tegelö vägsamfällighets ansvarsområde. Om behov av planläggning uppkommer för detta område får det planläggas i en separat detaljplan med kommunalt huvudmannaskap.*
- *Texten angående omprövning av gemensamhetsanläggningen har justerats i planbeskrivningen.*
- *Texten under rubriken ”Mark ingående i allmän plats, inlösen” i genomförandebeskrivningen har korrigerats.*
- *Fastighetsbeteckningen på sida 4 i genomförandebeskrivningen har korrigerats.*
- *Ett g-område har lagts till på plankartan från Almalléns slut till anslutande g-område.*
- *Genomförandebeskrivningen har korrigerats avseende kommunens bidrag till permanentboende.*
- *Plankartan har kompletterats med g-områden för dagvattenledningar över Velamsund 1:294.*
- *Plankartan har kompletterats enligt föreningens önskemål om markinlösen på Velamsund 1:6.*

**17. Tegelöns tomtägareförening** lämnar följande synpunkter på planförslaget:

- Strandskyddet bör hävas på Velamsund 1:294 för området från föreningens lastbrygga och norrut till fastighetsgränsen. Området har undantagits med hänvisning till säkerheten för badande vid angränsande badplats. Om befintliga bryggor inom detta område måste tas bort tvingas föreningen bygga ut den befintliga pontonbryggan till betydande kostnader. Föreningen anser att säkerhetsproblemen för badade inte främst är de som kommer med båt från Tegelön utan snarare båttrafik i samband med vattensporter. Befintliga båtplatser är även uppförda före 1975 och har tidigare erhållit strandskyddsdispens.
- Planbeskrivning bör korrigeras angående vilka som får nyttja parkeringsplatsen på Velamsund 1:294. (Bilaga 14)

**Planenhetens kommentar:**

- *Planförslaget har justerats så att strandskyddet föreslås upphävas för området i anslutning till föreningens lastbrygga.*
- *Texten i planbeskrivningen har justerats för att det tydligare ska framgå vilka som har tillgång till parkeringsplatserna på Velamsund 1: 294.*

**18. Vikingshills vägförening** invänder mot den i detaljplanen föreslagna vändplanen vid Velamsund 1:271 och anser att vändplanen istället ska iordningställas utanför fastigheterna Velamsund 1:4, Velamsund 1:35 och Velamsund 1:272 enligt bifogad ritning. Efter

samrådet har vägföreningen inkommit med kompletterade yttrande om att föreningen inte önskar driva frågan om en allmän gångvägen på fastigheten Velamsund 1:4 nedanför fastigheterna Velamsund 1:271 och 1:35. Ägaren till Velamsund 1:4 vill inte att marken läggs ut som allmän plats men kan tänka sig att låta vägföreningen sköta denna mark så att boende på Rörsundaön kan ha tillträde till området. Vägföreningen anser att en sådan lösning är acceptabel. Föreningen föreslår att endast marken över Velamsund 1:61 plus en liten del av Velamsund 1:4 läggs ut som allmän plats. Då finns möjlighet att komma ner till vattnet och även promenera runt området. (Bilaga 15)

**Planenhetens kommentar:** Vändplanen vid Velamsund 1:271 har tagits bort. Övriga vändplaner på Rörsundaön har justerats enligt underlag från vägföreningen. Detaljplanering innebär att göra avvägande mellan allmänna och enskilda intressen. Möjligheten att gå längs med vattnet nedanför fastigheterna Velamsund 1:271 och 1:35 bedöms vara av stort värde för både boende i området och en bredare allmänhet. Gångvägen ligger inte i anslutning till själva tomtplatsen på Velamsund 1:4 och olägenheten för berörd fastighetsägare bedöms inte överväga nyttan för boende i området/allmänheten. Planenheten anser inte att det är lämpligt att endast boende på Rörsundaön ska ha tillgång till gångvägen och inte heller att tillgången ska vara beroende av den som för tillfället äger fastigheten Velamsund 1:4. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att ta bort den allmänna gångvägen på fastigheten Velamsund 1:4 nedanför fastigheterna 1:271 och 1:35.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet (sakägare)

19. **Ägaren till Velamsund 1:4** motsäger sig förslaget att det blir en allmän gångväg mellan fastigheten 1:4 och 1:35 samt att upplåta den gamla ångbåtsbryggan och hela strandremsan nedanför fastigheterna 1:35 och 1:271 till allmän gångväg. I en senare inlämnad skrivelse beskriver fastighetsägaren att den aktuella gångvägen tillhör hans fastighet och har nyttjats av de närmast boende för promenader och dylikt. Under senare år har dock fastighetsägaren alltmer störts av folk som nyttjat gångvägen. Orsaken är att sträckan ned till ångbåtsbryggan används allt mer frekvent av boende i området, vilket medfört att fastighetsägaren upplever störningar av bl.a. mopeder, nedskräpning samt att gående kommer väldigt nära befintligt bostadshus. Fastighetsägaren motsätter sig därför förslaget att hans tomtmark ska läggas ut som allmän gångväg. Av skrivelsen framgår att fastighetsägaren föredrar att gående går längs med vattnet nedanför Velamsund 1:271 och 1:35 än att de går direkt ner till ångbåtsbryggan från Almdalsvägen.

Fastighetsägaren motsätter sig även byggförbudet för annat än garage och uthus för marken på höger sida av allén, vid Vikingshillsvägens vändplan. Fastighetsägaren har tidigare önskat stycka av denna del av fastigheten och önskar på sikt ersätta befintlig maskinhall, som har ett tillfälligt bygglov, med en bostadsbyggnad. Fastighetsägaren anser inte att det inkräktar på miljön att bygga ett bostadshus i anslutning till där maskinhallen idag är belägen. För intilliggande fastighet finns inte begränsningen att endast uthus och garage får byggas. Argumentet att det redan finns hus på fastigheten Velamsund 1:4 och att den därmed är fullbebyggd är inte ett godtagbart skäl då en tänkt byggnad hamnar så långt ifrån huvudbebyggelsen på Velamsund 1:4. (Bilaga 16)

**Planenhetens kommentar:**

- Gångvägen från Almdalsvägen ner till den gamla ångbåtsbryggan har tagits bort. Området föreslås istället planläggas som kvartermark för bostäder. Däremot kvarstår gångvägen på fastigheten Velamsund 1:4 nedanför fastigheterna Velamsund 1:271 och 1:35. Möjligheten att gå längs med vattnet är av stort värde för både boende i området

*och allmänheten. Gångvägen ligger inte i anslutning till själva tomtplatsen på Velamsund 1:4 och olägenheten för berörd fastighetsägare bedöms inte vara så stor att gångvägen ska tas bort.*

- *Planförslaget tas fram enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo, kategorin "mer kortsiktig planering". I denna kategori ingår inga nya avstyckningar och det tillåts endast en huvudbyggnad per fastighet. Orsaken till detta är att det är tidskrävande att pröva lämpligheten av avstyckningar samt att planförslaget inte prövar behovet av nya skolor och förskolor eller behovet av trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Planenheten gör därför bedömningen att det inte är lämpligt att tillåta fler bostadsfastigheter eller flera huvudbyggnader per fastighet inom området.*

20. **Ägaren till Velamsund 1:16, 1:73 och 1: 81** har skickat in följande synpunkter:

- **Velamsund 1:16:** Fastighetsägaren har förståelse för den allmänt hårda gränsdragningen av strandskydd på fastigheten men anser att det är väl hårt att detaljplanen inte tillåter garage i närheten av vägen. Tilltänkt garage kommer inte att synas mot farleden då det är tänkt att ligga i en svacka bakom nuvarande parkeringsplats. Fastighetsägaren önskar bygga 60 kvm garage fördelat på två hus som detaljplanen kräver även om ett garagehus vore smidigare. Efter samrådet har fastighetsägaren inkommit med ytterligare förslag på möjliga platser för garage i anslutning till befintlig parkeringsplats. En placering inom detta område innebär att färre träd påverkas. Fastighetsägaren önskar också att byggrätten för uthus/garage utökas då fastigheten är klassat som en hyresfastighet som har större behov av garageplatser än övriga fastigheter i området.
- **Velamsund 1:73 och 1:81:** Fastighetsägaren önskar att tvåvåningshus tillåts på dessa fastigheter. Flera grannfastigheter har redan två plan. Detta jämte två bastu/bryggor nedanför fastigheten Velamsund 1:81 bidrar till att strandlinjen är rejält ianspråktagen. Fastighetsägaren vill också att strandskyddet och prickmarken på fastigheterna minskas. Strandskyddet för fastigheten 1:61 är inte lika strängt trots att fastigheten 1:61 inte stupar ner mot vattnet förrän närmare vattnet och dessutom kommer träd att skymma tilltänkt byggnad på Velamsund 1:81 vilket gör att byggnaden inte blir lika exponerad mot farleden. (*Bilaga 17*)

**Planenhetens kommentar:**

- *Ett område söder om den befintliga parkeringsplatsen har lagts ut som möjligt att bebygga med uthus/garage. Detaljplanen upprättas i enlighet med kategorin "mer kortsiktigt planering" som innebär mer generella byggrätter inom planområdet. Planenheten bedömer inte att det finns särskilda skäl för att frångå den principen för fastigheten Velamsund 1:16 vad gäller storleken på byggrätten för uthus/garage.*
- *Planförslaget har justerats så att det är möjligt att bygga ett enplanshus med suterrängvåning på de fastigheter där högst tillåtna våningsantal är en våning. Det området på fastigheterna Velamsund 1:73 och 1:81, där bebyggelse tillåts och strandskyddet upphävs har utökats något åt norr.*

21. **Ägarna till Velamsund 1:31, 1:34, 1:58, 1:307 och 23:1** har lämnat in en gemensam skrivelse. De anser att de två föreslagna föreningsbryggorna längst ut på norra sidan av inloppet till Maren är en mycket olämplig placering av fasta båtplatser. I anslutning till de föreslagna båtplatserna finns en stenbelagd strandkant från 1800-talet och en kräftpaviljong från 1888. Placeringen av föreningsbryggor inom riksintresset för kulturmiljön skulle förändra, förfula och skymma de kulturhistoriska värdena inom området. Vattnet på båda de föreslagna platserna är mycket grunt, särskilt vid platsen som ligger utmed stenmuren. Bryggor här skulle kräva muddring, som riskerar att orsaka att stenmuren rasar ut i vattnet.

Förtöjda båtar skulle även ligga för nära inloppet och störa trafiken in och ut i Maren, som skulle tvingas hålla mer sydligt i inloppet, vilket inte är möjligt på grund av utmärkta stenar. Ett flertal sjöfåglar har även sina häckningsplatser i vassen i anslutning till Marens inlopp. Bryggan mot söder skulle även komma att ligga i direkt anslutning till kräftpaviljongen på fastigheten Velamsund 1:34 samt nära huvudbyggnaden på Velamsund 1:307. (Bilaga 18)

*Planenhetens kommentar: De båda WV-områdena har tagits bort ur planförslaget p.g.a. av bl.a. sjösäkerhetsproblem.*

22. **Ägarna till Velamsund 1:35** önskar behålla sin badbrygga i anslutning till befintligt lusthus (bastu). Bryggan är byggd med tillstånd av ägaren till Velamsund 1:4 men utan servitut. Bryggan har strandskyddsdispens. De anser att bryggan pryder sin plats och bidrar till tillgängligheten till strand och vatten. (Bilaga 19)

*Planenhetens kommentar: Detaljplanen har kompletterats med ett WB-område för bryggan.*

23. **Ägarna till Velamsund 1:58** framför följande synpunkter:

- De anser att den prickade marken mot vägen ska begränsas till 2 meter in på deras fastighet. Detta för att de ska kunna uppföra cykelförvaring/mindre förråd samt att det är i linje med de föreslagna planbestämmelserna som anger att uthus/garage ska placeras två meter från tomtgräns.
- De anser att en yta på minst 30 kvm bör lämnas som korsbetecknad mark för sjöbod/uthus. Alternativt att deras befintliga sjöbod klassas som korsbetecknad mark.
- Den prickade marken på fastigheten sträcker sig långt över 6-meters gränsen från den allmänna gångvägen, vilket blir en stor begränsning på deras fastighet. Då fastigheten endast är 770 kvm innebär planförslaget att 2/3 av fastigheten är prickmarkerad. De anser att delar av den prickade markområdet ska minskas eller åtminstone möjliggöras för uthus.
- De önskar utöka vattenbyggnadsområdet (WB) eftersom alla bryggor i området är utsatta för en enorm påfrestning av isen. De får laga bryggan varje år och har fått rådet att istället uppföra en L-brygga som bättre klarar isen och skyddar båtar från svallning från färjetrafiken. Alternativt vill de att åtminstone befintlig brygga inklusive pålad kaj ingår i WB-området.
- De önskar även att planläggningen tar hänsyn till att det finns behov för av sjösättning även för andra boende än de som tillhör Tegelön tomtägareförening och att allmänheten borde få tillträde till den slip och kaj som finns. (Bilaga 20)

*Planenhetens kommentar:*

- *Ett område där garage/uthus får uppföras har lagts in mot Björkuddsvägen på västra delen av fastigheten.*
- *Prickmarkeringen har minskats något. Slutningen bedöms dock inte vara lämplig att bebygga, då den är en viktig del av karaktären längs med vattnet.*
- *WB-området följer kommunens riktlinjer för bryggor. Planenheten bedömer inte att det finns särskilda skäl för att frånga kommunens riktlinjer för bryggor.*
- *Planförslaget möjliggör sjösättningsramper i anslutning till fastigheter ägda av Tegelön tomtägareförening och Sommarbo tomtägareförening. Planförslaget kan inte reglera att även övriga boende i området ska få tillgång till föreningens ramper. Detta måste lösas genom överenskommelser mellan områdets föreningarna och boende.*

24. **Ägaren till Velamsund 1:61 och 1:305** anser att det utökade ekonomiska och praktiska genomförandeansvaret av att samfälligheten övertar ansvaret för utförande och drift av gångvägar, vändplaner och dagvatten inte står i proportion till antalet boende på Rörsundaön. Kostnaderna för investering och drift blir höga i förhållande till omfattning av nyttan samt brist på en professionell och kvalitetssäkrad förvaltning. Detta kan i förlängningen leda till behov av kompletterande lösningar oavsett huvudmannskap.

Vändplatsen som planeras vid Tomtebacken skulle förstöra befintlig stensatt väg från 1800-talet. Miljön har bedömts ha särskild betydelse och omfattas av riksintresse. En alternativ lösning bör därför sökas.

Gångvägar mot Höggarnsfjärden och Maren används bara sporadiskt efter att bron tagits bort. Dessa vägar sköts väl av markägarna som också bekostar underhållet och på så sätt tillgodoser behovet av skötsel och underhåll samt bevarar den ursprungliga karaktären från 1800-talet. Därmed är behovet tillgodosedda vad gäller gångvägar. Tillgängligheten regleras numera av det från 2009 gällande utökade strandskyddet vilket är en markant förändring sedan planen från 1994. (*Bilaga 21*)

**Planenhetens kommentar:**

- *Utökningen av allmän plats sker i huvudsak enligt önskemål från Vikingshills samfällighetsförening. Planenheten anser att det är lämpligt att lägga ut mark som används av allmänheten som allmän plats istället för att överlåta detta ansvar på nuvarande fastighetsägare. Efter samrådet har dock den föreslagna gångvägen som gick från Almdalsvägen ner till den gamla ångbåtsbryggan tagits bort.*
- *Vändplatsen vid Tomtebacken bedöms som nödvändig trots påverkan på delar av den gamla vägen.*

25. **Ägarna till Velamsund 1:65** påpekar att detaljplanen inte föreslår att strandskyddet ska upphävas för del av kajöverbyggnaden. De vill påtala att denna del inte är att betrakta som brygga utan i huvudsak är en överbyggnad på land och av befintlig kaj. Det område som denna del tar i anspråk kan inte heller vara allemansrättsligt tillgängligt. De anser inte att befintligt utförande strider mot strandskyddslagen och dess intentioner och yrkar därför att strandskyddet ska upphävas för hela kajöverbyggnaden på fastigheten. (*Bilaga 22*)

**Planenhetens kommentar:** *WB-området har utökats något åt väster för att ansluta till land. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att utöka WB-området till att omfatta hela överbyggnaden då detta inte överensstämmer med kommunens riktlinjer för bryggor och andra anordningar i vattnet.*

26. **Ägarna till Velamsund 1:69, 1:70 och 22:1** har skickat in följande frågor om planförslaget:
- Vad innebär det att området som är markerat för brygga i planförslaget är mindre än dagens befintliga brygga?
  - Kajen längs med 22:1 är i dåligt skick och kommer att behöva byggas om. Fastighetsägaren önskar då bygga en ny kaj strax utanför den gamla. Hindras detta av planförslaget?
  - Uthuset på Velamsund 22:1 är i dåligt skick och bör sannolikt rivras och byggas nytt inom några år. Vad innebär det att huset står på prickad mark? Kan vi bygga nytt? Ändra placeringen?
  - Vattenkvaliteten i Maren är dålig och båttrafiken i farleden medför att sediment ständigt rörs upp. Hur ser kommunen på muddring av maren? Hindras muddring av planförslaget?

- Varför har inte samtliga tre fastigheter en bygg rätt i planförslaget? (*Bilaga 23*)

**Planenhetens kommentar:**

- *Inom det område som är markerat med WB på kartan upphävs strandskyddet. Inom detta område kan en ny brygga uppföras utan tillstånd från kommunen. Om ni önskar göra något i vattnet utanför det markerade området krävs en ansökan om strandskyddsdispens till kommunens miljöenhet som då får bedöma det som ett särskilt ärende.*
- *Att bygga en kaj utanför den gamla kajen kräver strandskyddsdispens. Detaljplanen tar inte ställning till om detta är möjligt utan även här krävs i så fall en separat ansökan om strandskyddsdispens hos kommunen miljöenhet. Åtgärden innebär även byggande i vatten vilket kräver anmälan hos länsstyrelsen eller tillstånd hos miljödomstolen.*
- *Uthuset får underhållas och repareras. Vid rivning krävs ansökan om rivningslov (för att riva befintlig byggnad) samt bygglov (för att bygga nytt). Den nya byggnaden får inte placeras inom det område som är prickmarkerat.*
- *Detaljplanen reglerar inte frågan om muddring. Att utföra muddringsarbeten kräver tillstånd från länsstyrelsen.*
- *Enligt detaljplaneförslaget finns en gemensam bygg rätt för Velamsund 1:69, 1:70 och 22:1. Orsaken till detta är att dessa tre fastigheter tillsammans har bedömts utgöra en bostadstomt. Vid bildandet av dessa fastigheter var inte avsikten att de skulle fungera som självständiga bostadsfastigheter utan att de gemensamt skulle utgöra en bostadstomt. Fastigheterna används även idag som en bostadstomt. I den arbetsmodell som kommunen har för förnyelseplaneringen i Boo så medför kategorin ”mer kortsiktig planering” att inga nya bostadstomter bildas utan byggrätter ges endast till befintliga bostadstomter. Orsaken till detta är att det är tidskrävande att pröva lämpligheten av avstyckningar samt att planförslaget inte prövar behovet av nya skolor och förskolor eller behovet av trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Planenheten gör därför bedömningen att det inte är lämpligt att tillåta fler bostadsfastigheter eller flera huvudbyggnader per fastighet inom området.*

**27. Ägarna till Velamsund 1:82 framför följande synpunkter:**

- De vill att huvudmannskapet för allmän plats tas över av kommunen och att planförslaget övergår till kategorin ”långsiktig planering”. De ifrågasätter det särskilda skäl som angetts för enskilt huvudmannskap och tror inte att en betydande majoritet av de boende i området vill ha enskilt huvudmannskap. Sedan enkäten genomfördes 2008 har många ändrat uppfattning, t.ex. röstade fastighetsägarna själva för enskilt huvudmannskap men har nu ändrat uppfattning. Många som röstade för ett enskilt huvudmannskap gjorde det för att snabbare få vatten och större byggrätter inte för att de önskade ett enskilt huvudmannskap för allmän plats. Oavsett önskemål inom området ifrågasätter fastighetsägarna den mer kortsiktiga planeringsmodellen då behovet av skolor och förskolor redan idag är stort och kommer att bli ännu större. Vägföreningen saknar även kompetens, intresse och ekonomi för att skapa trafiksäkra vägar, lekplatser m.m.
- Oavsett om planförslaget övergår till långsiktig planering eller inte vill de ha rätt att stycka sin fastighet. De anser att i deras fall föreligger sådana omständigheter att det måste gå att göra undantag från principen om att avstyckningar inte tillåts. De har tidigare ansökt om förhandsbesked för bygglov och strandskyddsdispens i syfte att stycka fastigheten innan detaljplanarbetet påbörjades. Ansökningarna avslogs enligt fastighetsägarna på felaktiga grunder. Förhandsbeskedet för bygglov avslogs t.ex. med motiveringen att gällande områdesbestämmelser kräver minst 4000 som minsta tomtstorlek vilket inte gäller för denna fastighet då den är permanentklassad. I strandskyddsdispensärendet angav kommunen som skäl att området inte var

ianspråktaget men i planförslaget upphävs strandskyddet inom samma område. Om ärenden hade bedömts korrekt hade de redan haft två fastigheter och därmed fått två byggrätter i detaljplanen. Ärendena är överklagade men med överprövande myndigheters handläggningstider finns risk att detaljplanen lagts fast innan dessa ärenden är avgjorda.

- Fastighetsägarna vill även ha rätt att anlägga brygga. (Bilaga 24)

**Planenhetens kommentar:**

- *I den enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 68,5 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 10,2 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 21,3 %. Under samrådstiden har endast ett par fastighetsägare haft synpunkter på huvudmannaskapet. Omfattningen av synpunkterna medför inte det finns anledning att tro att det inte längre finns majoritet för ett enskilt huvudmannaskap i området. I samband med enkätundersökningen skickades information ut om vad de olika alternativen innebär för konsekvenser.*
  - *Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin "mer kortsiktig planering". Denna kategori utgår ifrån att det befintliga antalet bostadsfastigheter behålls, dvs. att inga nya avstyckningar tillåts. 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. Planenheten bedömer inte att det finns särskilda skäl för att frångå denna princip för fastigheten Velamsund 1:82. Vid tidigare inlämnade ansökningar om strandskyddsdispens och förhandsbesked om bygglov bedömde kommunens miljöenhet att det inte var möjligt att bevilja strandskyddsdispens pga. att markområdet inte var ianspråktagen. Vid planläggning finns ett ytterligare särskilt skäl för strandskyddsupphävande, som inte kan användas vid dispensansökan, som kallas "tätortsutveckling". Därför har det bedömts möjligt att häva strandskyddet på fastigheten i samband med planarbetet. Enligt gällande områdesbestämmelser ska minsta tomtstorlek vara 4000 kvm. Denna bestämmelse gäller inte för fastigheter som har en permanentklassad byggnad. Vid en avstyckning blir den nybildade fastigheten en fritidshusfastighet som ska uppfylla områdesbestämmelserna krav på minsta tomtstorlek, vilket inte var möjligt då Velamsund 1:82 inte var tillräckligt stor. Detta i kombination med att strandskyddsdispens inte beviljades medförde att det inte var möjligt att ge förhandsbesked för bygglov.*
  - *Ett WB-område har lagts ut i anslutning till befintlig brygga.*
28. **Ägarna till Velamsund 1:86** anser att bryggan nedanför deras fastighet ska läggas ut som WB-område. Som stöd för detta hänvisar de till servitut från 2001-12-11 emellan fastighetsägaren till Velamsund 1:4 och 1:86. Inskrivning av servitutet beviljades 2002-01-23. (Bilaga 25)

**Planenhetens kommentar:** Ett WB-område har lagts ut i anslutning till befintlig brygga.

29. **Ägaren till Velamsund 1:232** anser att antalet tillåtna våningar ska vara två för fastigheten. Fastigheten är inte mer eller mindre exponerad mot farleden än områdena öster och väster om fastigheten. De enskilda fastigheterna är så stora att många olika placeringar på ny bebyggelse kan tänkas på de mycket kuperade tomterna och fastighetsägaren anser inte att det är rimligt att styra byggelsen så hårt i detaljplanen. (Bilaga 26)



*Planenhetens kommentar: Planförslaget har justerats så att tvåplanhus tillåts inom hela kvarteret där Velamsund 1:232 ligger.*

30. **Ägarna till Velamsund 1:250** ifrågasätter varför strandskyddet inte hävs på deras båthus när det hävs på samtida byggda båthus och när strandskyddet hävs på bryggan som hör till deras fastighet.

De ifrågasätter även varför strandskyddet inte hävs på den del av tomten som går ner till bryggan och båthuset. De anser att de skäl för upphävande av strandskyddet som anges i planbeskrivningen är uppfyllda för denna del av deras fastighet. Allmänheten kan inte komma vidare, då deras fastighet går hela vägen ner till vattnet samt att terrängen är mycket svårframkomlig med branta klippor för att komma vidare längre in i viken, vilket också är en privat fastighet där strandskyddet förelås upphävas. (Bilaga 27)

*Planenhetens kommentar:*

- *Båthuset ligger delvis ute i naturområdet därför har strandskyddet inte hävts för båthuset.*
- *Strandskyddet hävs på ytterligare ett område ner mot vattnet. Enligt strandskyddslagstiftningen ska en zon närmast vattnet behållas vid upphävande av strandskyddet. Planenheten bedömer inte att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet ända ner till vattnet.*

31. **Ägarna till Velamsund 1:252** har idag ett slutningshus och undrar om de får bygga ut till samma höjd när planförslaget anger att endast envåningshus tillåts på deras fastighet. De avser att göra en tillbyggnad som följer terrängen och får samma takhöjd som befintligt hus. Om detaljplanen inte tillåter denna tillbyggnad önskar de att detaljplanen ändras. (Bilaga 28)

*Planenhetens kommentar: Planförslaget har justerats så att det är möjligt att göra en slutningsvåning på de fastigheter där våningsantalet är begränsat till en våning.*

32. **Ägarna till Velamsund 1:259** önskar att den prickmarkering som finns mot Sommarbovägen tas bort. Detta då prickmarkeringen inskränker oerhört mycket på fastighetens nyttjande. Då tomten är väldigt kuperad är denna nedre del av tomten den enda som rimligen kan användas för byggnation av t.ex. garage. Det finns inte någon rimlig anledning att pricka denna del av fastigheten, då den sedan flera decennier har utsatts för sprängning/spräckning vilket gör att den naturliga bergknallen ser ut som kanten av ett stenbrott. (Bilaga 29)

*Planenhetens kommentar: Prickmarkeringen längs med Sommarbovägen syftar främst till att behålla ett öppet gaturum och säkra att inte byggnader påverkar trafiksäkerheten. Planförslaget har dock justerats så att möjlighet finns att placera en garagebyggnad/uthus i anslutning till infarten. En byggnad som placeras närmare vägen än 6 meter ska placeras med långsidan parallell med gatan.*

33. **Ägarna till Velamsund 1:272 lämnar följande synpunkter:**

- Prickmarkeringen på fastighetens södra och mellersta del ska tas bort, bortsett från prickmarkeringen längs med vägen. Träden inom området skyddas av marklov för trädfällning. Ungefär halva området utgörs dessutom av trädgård med planterade äppelträd och buskar. Marken är redan bebyggd med en byggnad och prickmarkeringen minskar fastighetsägarnas möjlighet att använda sin fastighet.

- Fastighetens nordöstra del gränsar mot gångväg och bör inte prickmarkeras med sex meter. Sträckan ingår inte i vägföreningens ansvar för fordonstrafik. De önskar kunna riva östra delen av huset och bygga större, dock inte närmare fastighetens gräns än 4 meter.
- De anser att prickmarkeringen ska följa fastighetsgränsen och inte vägens sträckning vilket medför en något minskad prickmark på fastighetens nordvästra del. (*Bilaga 30*)

**Planenhetens kommentar:**

- Även om träden delvis skyddas av bestämmelsen om marklov för trädfällning bedöms det inte lämpligt att bebygga slutningen. Prickmarken har minskats i södra delen av fastigheten för den del som omfattar trädgården.
- Prickmarkeringen har minskats något i anslutning till befintligt bostadshus.
- Prickmarkeringen följer gränsen mellan de två användningsområden "allmän plats – gata" och "bostäder". Planenheten anser inte att det finns skäl att minska prickmarkens utbredning.

**34. Ägaren till Velamsund 6:1 lämnar följande synpunkter:**

- Angående kommunens tolkning av servitut 01-IM8-56/5967.1: Servitutet ger ägaren till Velamsund 1:1 rätt att nyttja gångväg på Velamsund 6:1. Velamsund 1:1 ägs idag av Nacka kommun. Vid tidpunkten för servitutets bildande var Velamsund 1:1 privatägd. Kommunen verkar enligt planbeskrivningen anse att servitutet ger allmänheten rätt att nyttja gångvägen. Fastighetsägaren håller inte med om den tolkningen utan anser att servitutet ska bedömas med utgångspunkt i att det uppläts till förmån för en privatägd fastighet. Om allmänheten skulle ges rätt att nyttja gångvägen skulle belastningen på Velamsund vara väsentligt större än vad som avsågs vid upplåtelsen, vilket skulle påverka fastighetens värde negativt. Texten i planbeskrivningen bör justeras.
- Angående gångväg över fastigheten: Fastighetsägaren ogillar tanken på att få en allmän gångväg över tomten då denna belastning riskerar att göra tomten svårare att utnyttja. Även belastning för boende i Sommarbo tomtområde riskerar att öka om icke-boende börjar röra sig i området. Lösningen är också trafikfarlig om man t.ex. går strandvägen i ena riktningen och sen går längs vägarna i Sommarbo för att ta skogsvägen tillbaka. En vandring från reservatet genom Sommarbo ger inte heller några sensationella vyer. Fastighetsägaren föreslår två alternativa vägdragningar som istället går inom Velamsunds naturreservat. Alternativ 1 är en ny grusstig med start ca 200 meter in i reservatet som följer bergets höjdkurvor för att sen ansluta till skogsvägen mellan Velamsund och Sommarbo. Fördelar med denna sträckning är att Velamsund får ett sammanhållet eget system med gångvägar som går genom områden utan bilar, hus eller trafik. Kommunen kan sälja vägremsan på Velamsund 15:1 och använda pengarna för att bekosta grusstigen. Detta alternativ innebär heller inte några kostnader för markinlösen på Velamsund 6:1. Fastigheterna Velamsund 6:1 och 15:1 slipper en framtida belastning av allmänheten som är svår att uppskatta idag. Det andra alternativet som föreslås är att skapa en ny grusstig från den punkt där vägsnutten som går till slalombacken tar slut. Stigen följer höjdkurvorna ner mot stigen vid vattnet. Fördelarna är i princip desamma som med det första alternativet, med skillnaden att man får en snabb och rak väg från Sommarbovägens slut till Velamsund men rundslingan blir kortare än i alternativ 1. För båda alternativen ökar säkerheten för gående då de inte behöver gå längs Tegelövägen. För boende i Sommarbo blir alternativ 1 och 2 Fagnäsvägen och Tegelön något längre.
- Angående orättvisa byggregler: Fastighetsägaren anser att byggrätten ska följa fastighetens storlek men också anpassas till terrängen och platsens förutsättningar. Så är inte fallet med de föreslagna bygggrätterna trots att de varierar beroende på fastighetens

storlek. Den maximala byggarean för ett hus i två plan uppnås redan för en fastighet på 1750 kvm. Velamsund 6:1 är 6 gånger större och det är orimligt att den inte får bebyggas mer än en fastighet på 1750 kvm. Med nuvarande områdesbestämmelser finns ingen begränsning för permanenthus utan prövning sker från fall till fall. Samma begränsning gäller för komplementbyggnader, trots att Velamsund 6:1 är 10 gånger större än en fastighet på 1000 kvm får den inte bebyggas med större komplementbyggnader. I närområdet finns flera byggnader som är större än byggnaderna på Velamsund 6:1. Fastighetsägaren anser att det är orimligt att planförslaget inte möjliggör en utveckling av hans fastighet i relation till fastighetens storlek.

- Angående strandskydd: Fastighetsägaren anser att strandskyddet ska upphävas för hela området på sjösidan av den gångstig som går över fastigheten. Detta område är att betrakta som fastighetens hemfridszon och ianspråktagen mark. Enligt allemansrätten är det inte tillåtet att gå över de delar av en fastighet som utgör tomtmark. Området är alltså inte allemansrättsligt tillgängligt och strandskyddet bör upphävas.
- Angående k<sub>1</sub>/a<sub>3</sub> märkning: Fastighetsägaren ogillar de ytterligare restriktioner för byggnation som märkningen innebär, speciellt formuleringen ” Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck”. Bestämmelsen begränsar en tidstypisk utveckling av byggnaden. Kulturmärkning borde endast finnas när den verkligen behövs och då vara förknippad med rivningsförbud. Då byggnaden förändrats från ursprungsutförandet och fastigheten inte ligger inom ett område av riksintresse hemställer fastighetsägaren att k<sub>1</sub>-beteckningen tas bort. Fastighetsägaren önskar även att bestämmelsen a<sub>3</sub> tas bort som sannolikt är kopplad till k<sub>1</sub>-beteckningen.
- Angående mark som inte får bebyggas: I planförslaget beläggs ca 40 % av fastigheten med byggförbud, vilket är en stor belastning på fastigheten. Fastighetsägaren undrar över skälen för denna begränsning och hur avgränsningen gjorts på olika tomter eftersom begränsningen inte följer någon logik, utan det verkar som att de som redan byggt mycket får bygga ännu mer medan de som byggt mindre får ett större byggförbud. Fastighetsägaren vill att gränsen för mark som inte får bebyggas flyttas österut i anslutning till huvudbyggnaden så att den följer höjdkurvorna. Fastighetsägaren önskar också att det införs en möjlighet att pröva och ibland ge bygglov på prickad mark t.ex. vid tillbyggnad eller en mindre nybyggnad som av kommunen bedöms passa in. Fastighetsägaren önskar också att prickmarken i omedelbar närhet av sjöstugorna tas bort.
- Angående övriga områden: Fastighetsägaren undrar varför inte de känsliga orörda strandområdena mellan Velamsund 6:1 och Tegeloparkeringen är markerade med byggförbud. Området borde även markeras så att inte vinterförvaring av båtar eller annat tillåts. Förslaget att tillåta publika bryggor utanför Velamsund 1:105 är dåligt både ur miljö- och kulturhänsyn. (Bilaga 31)

#### **Planenhetens kommentar:**

- *Texten i planbeskrivningen angående servitutet har justerats.*
- *I samrådsförslaget föreslogs en gångväg över fastigheten Velamsund 6:1 samt på den kommunägda markbit som ligger mellan de två markområden som utgör Velamsund 15:1. Efter samrådet har det område där gångvägen låg lyfts ut ur detaljplanen och kommer alltså inte att planläggas i detta skede. Detta innebär att samma förhållande som gäller idag kommer att fortsätta gälla för detta område. Om behov av planläggning uppkommer i framtiden får det planläggas i en separat detaljplan med kommunalt huvudmannaskap.*

- *Detaljplanen görs enligt de principer som gäller för kategorin ”mer kortsiktig planering” i arbetsmodellen för förnyelseområden i Boo. Denna kategori innebär generella bestämmelser för planområdet vad avser byggrätter. De byggrätter som förelås i planförslaget är relativt stora byggrätter i jämförelse med många andra områden i Nacka. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att tillåta byggrätter som endast begränsas av en viss procentandel av tomtarean då detta skulle ge orimligt stora byggrätter.*
- *Enligt strandskyddslagstiftningen ska en zon mot vattnet bibehållas vid strandskyddsupphävande. Planenheten bedömer inte att det finns särskilda skäl att frångå den principen. Att strandskydd gäller för området är dock inte liktydigt med att allmänheten har rätt att gå där. Allmänhetens rättigheter att beträda mark som inte är allmän plats, t.ex. en privatägd fastighet, regleras genom allemansrätten, inte genom detaljplanens bestämmelser om strandskydd.*
- *Bestämmelsen k<sub>1</sub> är en varsamhetsbestämmelse som syftar till att signalera om att tillägg och ändringar ska respektera avläsbarheten och byggnadens uttryck. Tolkningen görs vid bygglovsprövningen, men bestämmelsen innebär inte att man måste följa en viss stil. ”Underordna” handlar mycket om att tillägg inte ska ta över upplevelsen av byggnadens ursprungligare delar. Bestämmelsen ”a<sub>3</sub>” om utökad lovplikt syftar till att vid en prövning kunna säkerställa att underhållsåtgärder inte väsentligt påverkar byggnadens uttryck negativt. Byggnaden har ett välexponerat läge och är i sitt slag ovanlig i Sommarbo, varför planenheten inte anser att det finns skäl att ta bort bestämmelserna ”k<sub>1</sub>” och ”a<sub>3</sub>”.*
- *Planförslaget har justerats så att prickmarken minskats i anslutning till huvudbyggnaden. Då strandskyddet i enlighet med svar ovan inte kan hävas närmast stranden är det inte lämpligt att minska prickmarken runt sjöbodarna. Det är inte lämpligt att i detaljplanen införa möjligheter till undantag från planens bestämmelser. Möjligheten till mindre avvikelser från detaljplanen regleras i plan- och bygglagen.*
- *Merparten av områdena mellan Velamsund 6:1 och Tegeloparkeringen är utlagda som natur. I begreppet natur ingår att marken inte ska bebyggas och därför behöver dessa områden inte markeras med byggförbud i detaljplanen. För dessa områden gäller även strandskydd. Kommunen anser att det är lämpligt att försöka samla ihop bryggor och har bedömt området som möjligt att utveckla med ytterligare en föreningsbrygga för att tillgodose det utökade behovet av båtplatser inom området.*

35. **Ägarna till Velamsund 9:1** anser att bryggan nedanför deras fastighet ska läggas ut som WB-område. Som stöd för detta hänvisar de till fastighetskarta där det framgår att det finns servitut som berättigar dem till brygga samt till att bryggan uppfördes 1957 och enbart nyttjas av dem som fastighetsägare till Velamsund 9:1. (Bilaga 32)

*Planenhetens kommentar: Detaljplanen har kompletterats med ett WB-område för bryggan.*

36. **Ägaren till Velamsund 12:1** anser att bryggan nedanför hans fastighet ska läggas ut som WB-område. Som stöd för detta hänvisar han till fastighetskarta där det framgår att det finns servitut som berättigar dem till brygga samt till att en brygga fanns redan när fastigheten förvärvades 1965. Nuvarande brygga har funnits i mer än 32 år. Bryggan används endast av fastighetsägare till Velamsund 12:1 och dennes familj. (Bilaga 33)

*Planenhetens kommentar: Detaljplanen har kompletterats med ett WB-område för bryggan.*

Synpunkter inkomna efter samråd tidens slut

37. **Ägarna till Velamsund 1:309** önskar stycka av sin fastighet och bilda en fastighet på vardera sidan av Almallén. Almallén ingår numera i Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening och kommer att upprustas med bl.a. en vändplan och viss breddning. Tyngre fordon som sopbilar och plogbilar ska kunna trafikera vägen. Fastigheten har idag en areal på ca 10 200 kvm och det vore logiskt att dela fastigheten på var sida av Almallén. Fastighetsägarna motsätter sig även att delar av fastigheten har lagts ut som parkeringsplats inom ramen för detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen.  
(Bilaga 34)

*Planenhetens kommentar: Planförslaget tas fram enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo, kategorin "mer kortsiktig planering". I denna kategori ingår inga nya avstyckningar och det tillåts endast en huvudbyggnad per fastighet. Orsaken till detta är att det är tidskrävande att pröva lämpligheten av avstyckningar samt att planförslaget inte prövar behovet av nya skolor och förskolor eller behovet av trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Planenheten gör därför bedömningen att det inte är lämpligt att tillåta fler bostadsfastigheter eller flera huvudbyggnader per fastighet inom området. Synpunkterna på parkeringsplatsen kommer att behandlas inom ramen för det angränsande detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen.*

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt