

2019-05-16

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
KFKS 2010/64-214
Projekt 9415

Mark- och miljödomstolen

Yttrande i mål nr P 8510-18, detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund i Nacka Boo

Nacka kommun, nedan kommunen, har förelagts att yttra sig i mål P 8510-18 varför kommunen anför följande.

Inställning

Kommunen motsätter sig klagandenas yrkanden om upphävande av beslut om antagande av detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), nedan detaljplanen. Kommunen yrkar i sin tur i första hand att mark- och miljödomstolen avslår överklagandena och fastställer kommunens beslut att anta detaljplanen. Kommunen vidhåller att planförslaget tagits fram på korrekt sätt samt att detaljplanen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning. Kommunen anser att aktuella allmänna och enskilda intressen har beaktats och avvägts på ett korrekt sätt i detaljplanen.

Om domstolen bedömer att detaljplanen ska upphävas med anledning av överklagandena avseende endast en del i detaljplanen medger kommunen i andra hand att beslutet upphävs avseende denna del utifrån en uppdelning i två delar av planområdet, delområde 1 (det område där Vikingshills samfällighetsförening föreslås bli huvudman) och delområde 2 (det område där Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening föreslås bli huvudman), enligt karta i bilaga 2. Avser grunden för upphävande något i delområde 1 medges att beslutet upphävs för delområde 1 och fastställs för delområde 2. Avser grunden för upphävande något i delområde 2 medges att beslutet upphävs för delområde 2 och fastställs för delområde 1.

Utveckling av grunderna

Grunder för förstahandsyrkandet

Mark- och miljödomstolen har förelagt kommunen att yttra sig över 14 överklaganden inklusive kompletteringar. Kommunen vill inledningsvis hänvisa till att merparten av de grunder som berörs i överklagandena behandlades av mark- och miljödomstolen i dom den 9 maj 2017 (mål P 4554-16). Domstolen bedömde då att inte någon angiven grund för överklagandena som då redovisades var skäl för att upphäva kommunens dåvarande



antagandebeslut, med undantag för den om viss planbestämmelses tydlighet. Kommunen delar de bedömningar som domstolen gjorde i det målet.

Nedan redovisas först kommunens inställning till ett antal övergripande frågor som berörts av flera klagande. Därefter redovisas kommunens inställning till respektive klagande. De övergripande frågorna kommer endast att beröras igen om det behövs för att kommentera bedömningen av den enskilda fastigheten.

Kommunens arbetsmodell för förnyelseområden

År 2008 beslutade kommunstyrelsen att dela in kommunens förnyelseområden, det vill säga gamla fritidshusområden som succesivt permanentas, i två kategorier; ”långsiktig planering” och ”mer kortsiktig planering”. Den långsiktiga planeringen sker med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och har ett planeringsperspektiv på 50-100 år medan den mer kortsiktiga planeringen sker med enskilt huvudmannaskap för allmän plats och har ett planeringsperspektiv på 15-20 år. Kommunen vill poängtera att kategorin ”mer kortsiktig planering” inte innebär några avsteg från plan- och bygglagens regler om planförfarande. Detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo är framtagen enligt äldre plan- och bygglagens (ÄPBL 1987:10) regler om normalt planförfarande och avvägningar mellan olika intressen har skett i enlighet med reglerna i ÄPBL.

Detaljplanens omfattning och detaljeringsgrad

Av 1 kap. 2 § ÄPBL framgår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Kommunen vidhåller att detaljplanen är avgränsad på ett lämpligt sätt, att detaljplanen uppfyller ÄPBL:s krav på tydlighet och att detaljplanen inte är mer detaljerad än vad som krävs med hänsyn till detaljplanens syfte och områdets förutsättningar.

I 5 kap. 1 § ÄPBL regleras när en detaljplan måste upprättas och där anges att reglering inte behöver göras med en detaljplan, om tillräcklig reglering har gjorts med områdesbestämmelser. Dessa bestämmelser innebär dock inget hinder för kommunen att detaljplanelägga ett område som omfattas av områdesbestämmelser, om kommunen så bedömer lämpligt. Aktuellt område är ett tidigare fritidshusområde som idag till viss del utgörs av permanentbebodda fastigheter. Området regleras i huvudsak med områdesbestämmelser, som inte innebär någon garanterad byggrätt. De områdesbestämmelser som gäller för området ger inte heller något skydd för byggnader som är så värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv att de bör ges rivningsförbud och/eller skyddsbestämmelser. I och med att området idag i större omfattning än tidigare utgörs av fastigheter som bebos permanent, anser kommunen att det inte längre är lämpligt att bebyggelsen regleras med områdesbestämmelser. Området är ett avgränsat sammanhållet område och kommunens bedömning är att det är lämpligt att även de fastigheter som i områdesbestämmelserna är betecknade som permanentklassade ingår i detaljplanen. Detta bland annat för att få bestämmelser anpassade för ett område med idag fler permanentbebodda fastigheter och för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.



Huvudmannaskapet för vatten och spillvatten regleras inte i detaljplanen. Detaljplanens planbeskrivning och genomförandebeskrivning anger dock tydligt att avsikten är att det är kommunala vatten- och spillvattenledningar som ska byggas ut. Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen anger även konsekvenser av detaljplanens genomförande. Utbyggnaden av kommunala vatten- och spillvattenledningar i vägområdena som enligt detaljplanen får enskilt huvudmannaskap regleras i de genomförandeavtal som har upprättats mellan kommunen och berörda samfällighetsföreningar. Påståendet att genomförandeavtalen är belagda med sekretess är felaktigt.

Detaljplanen ställer krav på väggkroppens uppbyggnad bland annat för att säkra att kommunens vatten- och spillvattenledningar inte skadas. Kraven på väggkroppens uppbyggnad syftar också till att säkerställa att vägarna inom området får tillräckligt god standard för att uppfylla de behov av tillgänglighet som finns inom området. Detta avser till exempel tung trafik så som sopbilar, varutransporter och räddningstjänstens fordon. De genomförandeavtal som har tecknats med samfällighetsföreningarna i området reglerar vilka delar av vägbyggnaden som bekostas av kommunen och vilka delar som bekostas av respektive samfällighetsförening.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

I de granskningsutlåtanden och den samrådsredogörelse som hör till detaljplanen tar kommunen upp och bemöter de invändningar som enskilda fastighetsägare har på detaljplanen. Kommunen vidhåller dels att skälig hänsyn har tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande och dels att enskilda intressen har beaktats och avvägts mot aktuella allmänna intressen på ett korrekt och rimligt sätt i detaljplanen. Att avvägningen i vissa fall inte utfallit till det enskilda intressets fördel innebär inte att avvägningen är felaktigt gjord eller att synpunkterna inte beaktats.

Byggrätter och avstyckningar

Samtliga fastigheter vars ägare har överklagat detaljplanen saknar detaljplan och omfattas idag endast av områdesbestämmelser. Därmed finns det enligt plan- och bygglagstiftningen ingen garanterad byggrätt idag. Merparten av fastigheterna i området får en byggrätt för huvudbyggnad som relaterar till fastighetens storlek i kombination med en maximal byggnadsarea samt en byggrätt för komplementbyggnader. De fastigheter som idag har huvudbyggnad eller komplementbyggnader som överskrider den generella byggrätten har fått särskilda bestämmelser som bekräftar befintlig bebyggelse. Byggrätten enligt föreslagen detaljplan är följaktligen inte mindre med detaljplanen än utan den. Argumenten att detaljplanen begränsar fastigheternas byggrätt är därmed felaktiga.

Detaljplanens reglering i fråga om förbud mot avstyckning har tillkommit för att bevara områdets karaktär och hindra en uppstyckning i flera mindre tomter. Regleringen är delvis ett uttryck för det riksintresse för kulturmiljövården som råder



i delar av området men också för att bevara områdets karaktär i sin helhet. Regleringen av fastigheterna är en möjlighet för kommunen att styra bebyggelsen. Genom detaljplanen fräntas inte fastighetsägarna någon idag befintlig rätt.

Se även kommentarer under respektive fastighet nedan.

Kulturvärden i området

Det område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården är området som vetter mot farleden. För detta område införs i detaljplanen bland annat en särskild hänsynsbestämmelse, ”P”, för att ge ett extra skydd för kulturvärden och landskapsbild. Detta innebär inte att det saknas kulturhistoriska bebyggelsevärden utanför det område som utpekats som riksintresseområde för kulturmiljön. Vid planläggning ska kommunen bedöma förutsättningarna inom hela planområdet, bland annat utifrån de kulturhistoriska värdena. Vikingshill och Sommarbo utgör en samlad bebyggelsemiljö. En viktig aspekt i det aktuella området är bebyggelsens placering i en vegetationsrik miljö. Genom att inte tillåta avstyckning av befintliga fastigheter, begränsa bebyggandet av tomtmarken och införa bevarande- och varsamhetsbestämmelser för vissa byggnader, kan karaktären i området behållas. Detta är ett av syftena med detaljplanen. Kommunen vidhåller att detaljplanen utformats på ett sätt som tillgodoser de kulturhistoriska kvaliteterna inom planområdet samtidigt som fastighetsägarnas enskilda intressen tillgodosätts på ett acceptabelt sätt.

Punktprickad mark

Vid en reglering av förutsättningarna för byggande, så kallad punktprickning, gör kommunen bedömningar av bland annat var det är lämpligt att placera bebyggelse och hur mycket bebyggelsen rimligen kan utökas. Kommunen har valt att på vissa fastigheter punktpricka relativt stora ytor. Anledningarna är olika beroende på var i området fastigheterna ligger och förutsättningarna på respektive fastighet. Skälen för punktprickning är sammantaget följande: för att bibehålla karaktären och landskapsbilden i området, minska risken för översvämningar om havsnivån stiger, minska negativ påverkan på delar som omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövården, för att bebyggelse inte ska placeras alltför nära angränsande gata eller allmän plats natur samt på grund av topografiska förhållanden och strandskydd. Möjligheten att punktpricka mark inom en detaljplan för att förhindra bebyggelse ligger inom det utrymme som kommunen har enligt gällande lagstiftning. Den punktprickade marken omöjliggör inte på någon fastighet att den byggrätt som erhålls genom detaljplanen kan utnyttjas.

Kommunen vill poängtera att inför utställning 3 hade fastighetsägare möjlighet att framföra synpunkter på sina enskilda fastigheter på ett antal drop-in-möten. Mötena medförde att den punktprickade marken minskades på många fastigheter i syfte att öka utrymmet för bebyggelse för enskilda fastigheter.

Kommunen har gjort en bedömning av de faktiska förhållandena på varje fastighet och därefter en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Kommunen vidhåller att



kvarstående punktprickad mark utgör en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Se även kommentarer under respektive fastighet nedan.

Kommunalt eller enskilt huvudmannaskap för allmän plats

Under utställning 3 framförde ägarna till endast 1 av områdets 118 bostadsfastigheter synpunkter på detaljplanens huvudmannaskap. De berörda samfällighetsföreningarna, vars medlemmar utgörs av fastighetsägarna i planområdet, har även undertecknat genomförandeavtal med kommunen.

Området ligger i norra delen av kommunen och är ett av de förnyelseområden som ligger längst ifrån kommunens centrala delar. Vägarna inom området sköts idag av samfällighetsföreningar. Detaljplanen medger inga avstyckningar eller nya verksamhetsområden. Vägarna inom planområdet betjänar i huvudsak de som bor i området. Även naturmark och gångvägar inom planområdet betjänar i huvudsak dem som bor i området.

Vikingshillsvägen, som angränsar till planområdet, har kommunalt huvudmannaskap och är en huvudgata som leder trafik till många angränsade bostadsområden. Vikingshillsvägen byggs för närvarande om med bland annat gång- och cykelbana för att få utökad trafiksäkerhet. Sommarbovägen, som ligger inom planområdet, är i detaljplanen planlagd som lokalgata och har en helt annan karaktär än Vikinghillsvägen. Initiativet till gångbanan längs med Sommarbovägen är taget av Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening, som föreslås bli huvudman för allmän plats inom den delen av planområdet.

De områden som i detaljplanen planläggs som allmän plats lokalgata omfattas redan i dag till största del av gemensamhetsanläggningar för vägområden. Detaljplanen innebär endast marginella utökningar för att möjliggöra mindre vägbreddningar och mindre vändplatser. De områden som i detaljplanen föreslås som gångvägar eller natur/park ägs i dag i huvudsak av tomtägarföreningar eller kommunen, endast mindre områden är privatägda.

Kommunen vidhåller utifrån ovanstående att det finns ett fortsatt brett stöd för ett enskilt huvudmannaskap inom området och att det finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Kommunen vill även tydliggöra att utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar till Rörsundaön säkerställs genom ett u-område över fastigheten Velamsund 1:284. U-området regleras i detaljplan dp 541, som är den detaljplan som gäller för Velamsund 1:284.

ÄPBL

Startpromemorian för detaljplanen godkändes av kommunstyrelsen den 29 mars 2010. Detaljplanen är därmed påbörjad före den 2 maj 2011, vilket enligt övergångsbestämmelserna punkt 2 till PBL (2010:900) innebär att den ska upprättas enligt reglerna i ÄPBL



(1987:10). Mark- och miljödomstolens beslut om att upphäva kommunens antagandebeslut innebär inte att ärendet ska anses som avslutat. Detaljplanens syfte är detsamma som tidigare och efter att mark- och miljödomstolen upphävde detaljplanen i maj 2017 bearbetade kommunen omedelbart detaljplanen och gjorde i huvudsak endast justeringar som syftade till att reglera samma sak som den bestämmelse som mark- och miljödomstolen bedömt inte uppfyllde ÄPBL:s krav på tydlighet. Kommunen vidhåller att det är korrekt att ta fram detaljplanen enligt reglerna i ÄPBL.

Angående avstyckningar enligt annan detaljplan i kommunen, detaljplanen för Sångfågelvägen, område B

Med anledning av att några av de klagande refererar till att kommunens beslut om en annan detaljplan blivit upphävd vill kommunen kort ange följande: Regeringen upphävde den 27 oktober 2011 kommunens antagandebeslut för detaljplanen för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo med motiveringen att kommunen genom att hänvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplaneringen, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer av reglerna i ÄPBL. Kommunen omarbetade detaljplanen genom att tydliggöra syftet med detaljplanen och tydligare motivera vilka avvägningar som skett mellan allmänna och enskilda intressen. Den omarbetade detaljplanen möjliggjorde dock fortfarande inga avstyckningar. Därefter ställdes detaljplanen ut igen och antogs av kommunfullmäktige. Detaljplanen överklagades till länsstyrelsen som avlog överklagandet och därefter till mark- och miljödomstolen (mål P 6336-12) som den 19 mars 2019 avlog överklagandet genom dom som vann laga kraft.

Kommentarer rörande enskilda fastigheter

Ägare till fastigheten Velamsund 1:35 (aktbilaga 6-12)

Angående gångvägen från Almdalsvägen ner till Vikingshills ångbåtsbrygga

Kommunens bedömning är att gångvägen från Almdalsvägen norrut ner till Vikingshills ångbåtsbrygga ligger inom den privatägda fastigheten Velamsund 1:4. Tillgängligheten till ångbåtsbryggan säkerställs genom att strandpromenaden norr om fastigheterna Velamsund 1:35 och 1:271 samt området i anslutning till ångbåtsbryggan i detaljplanen är utlagda som allmän plats gångväg och genom att gångvägen ansluter till Tomtebobacken, som i detaljplanen är utlagd som allmän plats lokalgata. Gångstigen från Almdalsvägen ner till ångbåtsbryggan passerar direkt utanför en av huvudbyggnaderna på fastigheten Velamsund 1:4. I avvägningen mellan det enskilda intresset för fastigheten Velamsund 1:4 att disponera sin fastighet och det allmänna intresset av ytterligare en allmän gångväg ned till ångbåtsbryggan bedömer kommunen att det enskilda intresset väger tyngre och att området mellan Almdalsvägen och ångbåtsbryggan därför ska kvarstå som kvartersmark. Detaljplanen påverkar dock inte befintliga servitut utan fastighetsägare som har servitut som ger rättighet att använda gångstigen ner till ångbåtsbryggan har även fortsättningsvis rätt till detta.



Om fastighetsägare anser att oklarhet råder rörande fastighetsindelningen kan ansökan om fastighetsbestämning lämnas till lantmäterimyndigheten för att fastställa osäkra gränsers läge. Kommunen bedömer inte att utfallet av en fastighetsbestämning skulle påverka utformningen av detaljplanen eller krävas för dess fastställelse.

Ägare till fastigheten Velamsund 1:45 (aktbilaga 13)

Angående gångvägen från Almdalsvägen ner till Vikingshills ångbåtsbrygga

Se ovan, under ägare till fastigheten Velamsund 1:35.

Ägare till fastigheten Velamsund 1:62 (aktbilaga 44-48 och 49-52)

Angående badhus

För upphävande av strandskydd krävs att det är förenligt med strandskyddets syfte samt att särskilda skäl enligt miljöbalken föreligger. Badhuset finns inte idag och har inte funnits på ett flertal år. Att fastighetsägaren har ett servitut gentemot en annan fastighetsägare är inte ett särskilt skäl enligt miljöbalken. Kommunen bedömer att det inte finns särskilda skäl enligt miljöbalken för att upphäva strandskyddet. Det är därmed inte möjligt att lägga ut en byggrätt för badhuset i detaljplanen.

Angående gångvägen från Almdalsvägen ner till Vikingshills ångbåtsbrygga

Se ovan, under ägare till fastigheten Velamsund 1:35.

Ägare till fastigheten Velamsund 1:82 (aktbilaga 25-43 och 65)

Angående avstyckning

Idag finns inte någon rätt till avstyckning. Fastigheten är belägen i direkt anslutning till Höggarnsfjärden och inloppet till Stockholm som omfattas av riksintresse för farled. Fastigheten ligger i ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt riksintresse kust och skärgård. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekad som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Ett uttryck för riksintresset är de obebyggda bergssluttningarna. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. En avstyckning av fastigheten skulle innebära att en idag obebyggd del av bergssluttningen blir bebyggd. En byggnad i detta läge skulle ligga mycket exponerad mot inloppet, nära sluttningen i en särskilt känslig strandmiljö. Kommunens kulturmiljöprogram anger att strandmiljöerna i området är särskilt känsliga och att bergssidor och skogbevuxna sluttningar ska behålla sin naturliga karaktär. Kommunen bedömer att en avstyckning av fastigheten Velamsund 1:82 med tillhörande nybyggnation skulle medföra en skada på riksintresset för kulturmiljövården och att en avstyckning inte är lämplig med hänsyn till landskapsbilden och kulturvärdena på platsen. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär med obebyggda sluttningar och tillgodose områdets riksintressen bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.



Frågan om ny bebyggelse har tidigare prövats i ett förhandsbesked om bygglov som överklagades till mark- och miljödomstolen (mål P 3211-13). Mark- och miljödomstolen bedömde då att den tänkta byggnaden skulle, oberoende av hur den placeras på tomten, ligga mycket exponerat nära slutningen mot vattnet i en särskilt känslig strandmiljö med den följderna att kulturmiljön skulle skadas. Den föreslagna byggnadens placering kunde inte tillåtas då den inte kunde betraktas som lämplig med hänsyn till landskapsbilden och kulturvärdena på platsen. Beslutet överklagades till mark- och miljööverdomstolen som inte meddelade prövningstillstånd.

Kommunen vill tydliggöra att de obebyggda fastigheter som klagande hänvisar till är befintliga fastigheter bildade för bostadsändamål. Kommunens bedömning är att det är en lämplig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen att befintliga bostadsfastigheter får en byggrätt i detaljplanen oavsett om de idag är bebyggda eller inte. Detta då det är ett mycket större intrång i äganderätten att belägga en obebyggd fastighet bildad för bostadsändamål med totalt byggförbud än det är att inte medge en avstyckning av en redan bebyggd fastighet.

Angående byggrätt

Fastigheten omfattas idag av områdesbestämmelser och därmed finns ingen garanterad byggrätt. Detaljplanen ger en byggrätt för en huvudbyggnad på fastigheten Velamsund 1:82 med en byggnadsarea på 140 kvadratmeter med en högsta nockhöjd på 8,0 meter alternativt en byggnadsarea på 180 kvadratmeter om nockhöjden inte överstiger 6,5 meter. Påståendet att detaljplanen inte ger fastigheten någon utökad byggrätt är därmed felaktigt.

Angående höjd på byggnader

Jämfört med tidigare planförslag har bestämmelsen om antal våningar tagits bort så att bebyggelsens höjd enbart regleras genom tillåten nockhöjd. Åtgärden är en anpassning till Boverkets rekommendationer att inte använda våningsantal vid reglering av bebyggelse. En suterrängvåning likställs enligt rättspraxis med en våning, vilket innebär att en byggnad på en våning samt suterrängvåning bedöms som en tvåvåningsbyggnad. Nockhöjden för tvåvåningsbyggnader har sedan samrådsförslaget av detaljplanen varit 8,0 meter. Det har alltså inte skett någon förändring av hur hög nockhöjd angränsade fastigheters huvudbyggnad får ha. För den delen av planområdet där fastigheten Velamsund 1:82 ligger innehåller detaljplanen även hänsynsbestämmelser som reglerar bebyggelsens påverkan på omgivningen såsom anpassning till terrängen.

Angående punktprickad mark samt strandskydd

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Höggarnsfjärden och omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövården, där bland annat de obebyggda bergssluttningarna är ett uttryck för riksintresset. Området där fastigheten är belägen är även utpekad som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt kommunens kulturmiljöprogram. Att ta bort all punktprickad mark inom fastigheten bedöms innebära stora negativa konsekvenser för kulturmiljövården och riksintresset för kulturmiljövården och påverka kulturmiljön och områdets karaktär negativt. Inom fastigheten finns tillräckliga ytor som får



bebyggas, vilket gör att fastighetsägaren har möjlighet att utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger även då slutningen mot vattnet inte får bebyggas.

För att upphäva strandskyddet krävs att det är förenligt med strandskyddets syfte samt att särskilda skäl enligt miljöbalken föreligger. Planheten bedömer att det inte finns särskilda skäl varken för att upphäva strandskyddet inom en större del av fastighetens landareal eller för att upphäva strandskyddet för att möjliggöra en större brygga och en ny bastu. I avvägningen mellan fastighetsägarnas enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och säkerställa att berört riksintresseområde inte påverkas negativt är kommunens bedömning att det allmänna intresset väger tyngre.

Klaganden framför att fastigheter på Rörsundaöns västra del har mycket mer av strandskyddet upphävt och mindre punktprickad mark. Kommunen anser att detta påstående är felaktigt. Fastigheterna på västra Rörsundaön har i huvudsak likvärdig andel punktprickad mark och kvarstående strandskydd som fastigheten Velamsund 1:82. Mellan fastigheterna på västra Rörsundaön och vattnet finns i detaljplanen dessutom allmän plats i form av gångväg och delvis natur.

Ägare till fastigheten Velamsund 1:107 (aktbilaga 16 och 64)

Angående avstyckning

Idag finns inte någon rätt till avstyckning. Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En viktig del av områdets karaktär är att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. En avstyckning av fastigheten Velamsund 1:107 skulle innebära att de två nybildade fastigheterna skulle få en mindre storlek än övriga fastigheter inom kvarteret. En avstyckning i två fastigheter medför i större utsträckning tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Delar av fastigheten ligger inom ett låglänt område som enligt kommunens övergripande skyfallsanalys riskerar att översvämmas vid ett hundraårsregn. Denna yta har markerats med punktprickad mark i detaljplanen vilket begränsar var en ytterligare huvudbyggnad skulle kunna uppföras. Även av denna anledning bedömer kommunen att det inte är lämpligt att tillåta avstyckning av fastigheten. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Angående detaljplanens omfattning/tydlighet

Fastighetsägaren framför att detaljplanen inte ger något kvarstående värde eller nytta för den äldre delen av bebyggelseområdet där fastigheten Velamsund 1:107 är belägen och att detaljplanen endast borde omfatta fritidshusområdena. Kommunen vill därför tydliggöra att fastigheten Velamsund 1:107 i gällande områdesbestämmelser är klassad som en fritidshusfastighet.



Angående småbåtshamn öster om Velamsund 1:107

Området utnyttjas redan idag som hamn för fritidsbåtar och för båtupplägning. Detaljplanen medger viss utökning av verksamheten inom, och i nära anslutning till, området. Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget dock inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. Länsstyrelsen har under planprocessen instämt i kommunens bedömning.

Redan idag sker vinterförvaring av båtar inom området och inför utställning 1 kompletterades planförslaget med beteckningen "båt" för att tydliggöra att det även i fortsättningen ska vara tillåtet att lägga upp båtarna för vinterförvaring inom småbåtshamnsområdet. Ur ett trafik- och miljöperspektiv bedömer kommunen att det är lämpligt att även fortsättningsvis tillåta båtupplägning i direktanslutning till bryggplatserna, för att undvika att båtarna ska transporteras bort på vinter och köras tillbaka på våren.

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av bryggområdet, då behovet av båtplatser bedöms öka då fler fastigheter inom området blir permanentbebyggda. Bryggorna bedöms i första hand nyttjas av boende i området, respektive av medlemmar i Tegelöns tomtägarförening, som är beroende av båt för transport till närliggande öar. Detta regleras dock inte genom detaljplan. Tillkommande bryggor bedöms inte påverka trafiksituation märkbart jämfört med nuvarande situation. Parkeringsplatser finns redan idag inom småbåtshamnsområdet och detaljplanen omöjliggör inte att ytterligare parkering kopplade till småbåtshamnen iordningställs inom den yta som i detaljplanen har markanvändningen småbåtshamn.

Befintliga bryggor har funnits sedan långt före 1975 då krav på strandskyddsdispens infördes. Kommunen anser att det är förenligt med strandskyddets syfte samt att särskilda skäl enligt miljöbalken föreligger för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken med markanvändningen småbåtshamn och inom WV-områden. Länsstyrelsen, som är överprövande myndighet vad gäller strandskydd i detaljplaner, har beslutat att inte överpröva kommunens antagandebeslut.

Småbåtshamnsområdet ligger cirka 20 meter från närmast belägna bostadshus och Fagernäsvägen ligger mellan småbåtshamnsområdet och angränsade bostadsfastigheter. Avståndet bedöms som tillräckligt för att det inte ska uppstå betydande olägenheter. Det allmänna intresset av kompletterande bryggplatser och möjlighet till fortsatt båtupplägning i direkt anslutning till befintligt bryggområde bedöms väga tyngre än fastighetsägares enskilda intresse av att slippa störningar från verksamheten.

Marken bedöms vara lämplig för föreslagen markanvändning utan särskilda planbestämmelser om sanering av förorenad mark. Innan schakt och grävarbeten får utföras på dessa fastigheter ska dock verksamhetsutövaren, i enlighet med miljöbalkens regler, kontakta kommunens tillsynsmyndighet för miljöfrågor.



Kommunen bedömer att den byggrätt (e₃) som finns utlagd inom småbåtshamnsområdet inte innebär sådana inskränkningar för fastigheten Velamsund 1:107 att den ska tas bort. I avvägningen mellan det enskilda intresset för ägarna till fastigheten Velamsund 1:107 och det enskilda intresset av byggrätt inom småbåtshamnsområdet bedöms intresset för småbåtshamnen väga tyngre, byggrätten kvarstår därmed.

Angående punktprickad mark

Den punktprickade marken inom fastigheten ligger inom ett låglänt område som enligt kommunens övergripande skyfallsanalys riskerar att översvämmas vid ett hundraårsregn. Utifrån risken för skada på byggnader bedöms markområdet inte vara lämpligt att bebygga och därför har det markerats som punktprickad mark. Den byggrätt som detaljplanen medger är möjlig att utnyttja inom den del av fastigheten som inte är punktprickad mark.

Ägare till fastigheten Velamsund 1:245 (aktbilaga 53)

Angående avstyckning

Idag finns inte någon rätt till avstyckning. Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En avstyckning av fastigheten Velamsund 1:245 innebär att de två nybildade fastigheterna skulle få en betydligt mindre storlek än övriga fastigheter inom kvarteret. En viktig del av områdets karaktär är att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. En avstyckning i två fastigheter medför i större utsträckning tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 1:245 ligger även förhållandevis exponerad mot farleden och gränsar direkt mot det område som är utpekad som riksintresseområde för kulturmiljövården. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och tillgodose att berört riksintresseområde inte påverkas negativt bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Angående stigen i förlängningen av Fagernäsvägen mot Velamsunds naturreservat

Befintlig gångstig vid södra delen av Fagernäsvägen, som idag delvis går över privatägd mark och delvis över kommunägd mark, är i detaljplanen utlagd som allmän plats gångväg.

Angående gångvägen från Almdalsvägen ner till Vikingshills ångbåtsbrygga

Se ovan, under ägare till fastigheten Velamsund 1:35.

Ägare till fastigheten Velamsund 1:264 (aktbilaga 23-24 och 56)

Angående punktprickad mark

De ytor som är punktprickad mark utgår från hur fastigheten ser ut i dag och var det finns bevarandevärd vegetation, träd, berghällar med mera. Vegetationen på fastigheten Velamsund 1:264 har en parkliknande karaktär och är genom sitt exponerade läge karaktärsskapande för området med bland annat stora ädellövträd. Dessa är rester av en av den inre skärgårdens allra ståtligaste trädgårdsanläggningar. Hällmarken i norra delen av



fastigheten är en del i denna parkanläggning och är viktig att bevara. Kommunen bedömer att det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och landskapsbild väger tyngre än det enskilda intresset att fritt disponera marken. Av denna anledning bedöms även utökad lovplikt (a₂) vara lämplig.

Den punktprickade marken innebär inte ett hinder mot att ha en uteplats och den mur som finns på fastigheten ligger inte inom det punktprickade området. Kommunen vidhåller att den punktprickade marken och bestämmelsen a₂ inte försvårar pågående markanvändning på sådant sätt att bestämmelserna inte är lämpliga.

Angående avstyckning

Idag finns ingen rätt till avstyckning. Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En viktig del av områdets karaktär är att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. En avstyckning av fastigheten Velamsund 1:264 skulle i större utsträckning innebära tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 1:264 ligger även exponerat i området och den parkliknande trädgården har stor betydelse för upplevelsen av områdets karaktär. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär samt balansen mellan den gröna strukturen och exploateringsnivån bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Angående byggrätt

Idag finns inte någon garanterad byggrätt. Befintlig huvudbyggnad på fastigheten Velamsund 1:264 är redan större än vad detaljplanen generellt medger för området. Fastigheten har därför getts särskilda bestämmelser för att befintlig byggnad ska få stöd i detaljplanen. Kommunen bedömer att det inte är lämpligt att ytterligare utöka byggrätten för fastigheten Velamsund 1:264 för att rymma en flygelbyggnad med en tillkommande byggnadsarea på cirka 200 kvadratmeter samt ytterligare komplementbyggnader. Detta då det skulle innebära en påtaglig förändring av områdets karaktär, vilket inte överensstämmer med detaljplanens syfte. Det skulle även innebära att fastigheten skulle få en betydligt större byggrätt än övriga fastigheter i området och innebära att markytor som idag är obebyggda skulle bli ianspråkta. En bibehållen balans mellan grönytor och exploateringsnivå och tomtens parkliknande karaktär är värdefull för områdets karaktär och kulturmiljö. Även ur detta hänseende bedöms en utökning av byggrätten vara olämplig. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att utöka byggrätten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär samt balansen mellan den gröna strukturen och exploateringsnivån bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Huvudbyggnaden har ett exponerat läge i området. Den signalerar tillsammans med trädgården platsens historia och sätter en prägel på bebyggelsebild. För att bibehålla områdets karaktär och den extra känsliga landskapsbilden ut mot vattnet bedömer kommunen att det är lämpligt att huvudbyggnaden får utökad lovplikt gällande omfärgning, byte av fasadmateriell, fönster och takmaterial samt andra åtgärder som ändrar byggnadens

och miljöns karaktär. Kommunen vidhåller att bestämmelsen a₃ inte försvårar pågående markanvändning på sådant sätt att bestämmelsen inte är lämplig.

Ägare till fastigheten Velamsund 1:267 (aktbilaga 17)

Angående avstyckning

Idag finns ingen rätt till avstyckning. Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En viktig del av områdets karaktär är att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. En avstyckning av fastigheten Velamsund 1:267 skulle innebära att den södra delen av fastigheten, som idag utgör en skogbevuxen del av fastigheten, skulle byggas och iordningställas med byggnader, uteplats och parkeringsplatser. En avstyckning i två fastigheter medför i större utsträckning tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 1:267 ligger även till viss del exponerad mot vattnet och gränsar direkt mot det område som är utpekad som riksintresseområde för kulturmiljövården. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och tillgodose ett berört riksintresseområde inte påverkas negativt bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Angående uthus

För komplementbyggnader medger detaljplanen för varje bostadsfastighet en byggrätt på sammanlagt 70 kvadratmeter, varav en enskild byggnad får vara högst 40 kvadratmeter. Befintliga komplementbyggnader på fastigheten ryms inom denna byggrätt och får stöd i detaljplanen trots att de inte är markerade på grundkartan. Kommunen bedömer därmed att det inte är nödvändigt att uppdatera grundkartan.

Angående stigen i förlängningen av Fagernäsvägen mot Velamsunds naturreservat

Se ovan, under ägare till fastigheten Velamsund 1:245.

Angående gångvägen från Almdalsvägen ner till Vikingshills ångbåtsbrygga

Se ovan, under ägare till fastigheten Velamsund 1:35.

Ägare till fastigheten Velamsund 1:269 (aktbilaga 15 och 62)

Angående avstyckning och byggrätt

Idag finns ingen rätt till avstyckning och ingen garanterad byggrätt. För att bekräfta befintliga bostadslägenheter medger detaljplanen att befintlig byggnad (Sjövillan) klassas som huvudbyggnad. Detaljplanen innebär dock ingen utbyggnadsmöjlighet för Sjövillan utan byggnadsarean anges till 70 kvadratmeter, vilket motsvarar byggnadens yta idag. Detaljplanen möjliggör inte heller att fastigheten styckas. Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En viktig del av områdets karaktär är att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. En avstyckning av fastigheten Velamsund 1:269 medför i större utsträckning tillkommande



byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 1:269 ligger även exponerad mot farleden och ligger inom det område som är utpekad som riksintresseområde för kulturmiljövården. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och tillgodose att berört riksintresseområde inte påverkas negativt bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre. Kommunen bedömer att det inte heller finns skäl att utöka byggrätten för fastigheten Velamsund 1:269 då fastigheten redan i nuvarande detaljplan fått en större byggrätt än den generella byggrätten för området för att bekräfta befintliga byggnader.

Angående strandskydd

För upphävande av strandskydd krävs att det är förenligt med strandskyddets syfte samt att särskilda skäl enligt miljöbalken föreligger. Den del av fastigheten Velamsund 1:269 som ligger nedanför fastigheten Velamsund 1:316 utgörs av en skogbevuxen slänt med en brant klippa ner mot vattnet. Markområdet bedöms inte vara ianspråktaget som tomtplats och särskilda skäl enligt miljöbalken för att upphäva strandskyddet bedöms inte finnas. Strandskyddet kvarstår därför inom området.

Angående småbåtshamn öster om Velamsund 1:107

Se ovan, under ägare till fastigheten Velamsund 1:107.

Angående punktprickad mark

Fastigheten är belägen inom riksintresseområde för kulturmiljövården och är exponerad mot farleden. De punktprickade markområdena utgörs av marken närmast vattnet samt marken vid fastighetsgränsen mot allmän plats gata. Markområdena närmast Fagnäsvägen bedöms inte lämpliga att bebygga med hänsyn till trafiksäkerhet och bevarande av ett öppet gaturum. Markområdena närmast vattnet bedöms inte lämpliga att bebygga med hänsyn till påverkan på riksintresset och närhet till vattenområdet. Det bedöms inte finnas särskilda skäl enligt miljöbalken för att upphäva strandskyddet för områdena närmast vattenområdet. Även av denna anledning bedömer kommunen att det inte är lämpligt att tillåta att området bebyggs. Inom fastigheten finns stora områden som får bebyggas, vilket gör att fastighetsägaren har goda möjligheter att utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär och tillgodose riksintressena i området bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Ägare till fastigheten Velamsund 1:316 (aktbilaga 14 och 63)

Angående avstyckning

Idag finns ingen rätt till avstyckning. Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En viktig del av områdets karaktär är att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. En avstyckning av fastigheten Velamsund 1:316 medför i större utsträckning tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 1:316 ligger även exponerad mot farleden och ligger inom det område som är utpekad som



riksintresseområde för kulturmiljövården. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och tillgodose att berört riksintresseområde inte påverkas negativt bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre. Kommunen bedömer att det inte heller finns skäl att utöka byggrätten för fastigheten Velamsund 1:316 då fastigheten redan i nuvarande detaljplan har fått en större byggrätt än den generella byggrätten för området för att bekräfta befintliga byggnader.

Angående strandskydd

Se ovan, under ägare till fastigheten Velamsund 1:269.

Angående småbåtshamn öster om Velamsund 1:107

Se ovan, under ägare till fastigheten Velamsund 1:107.

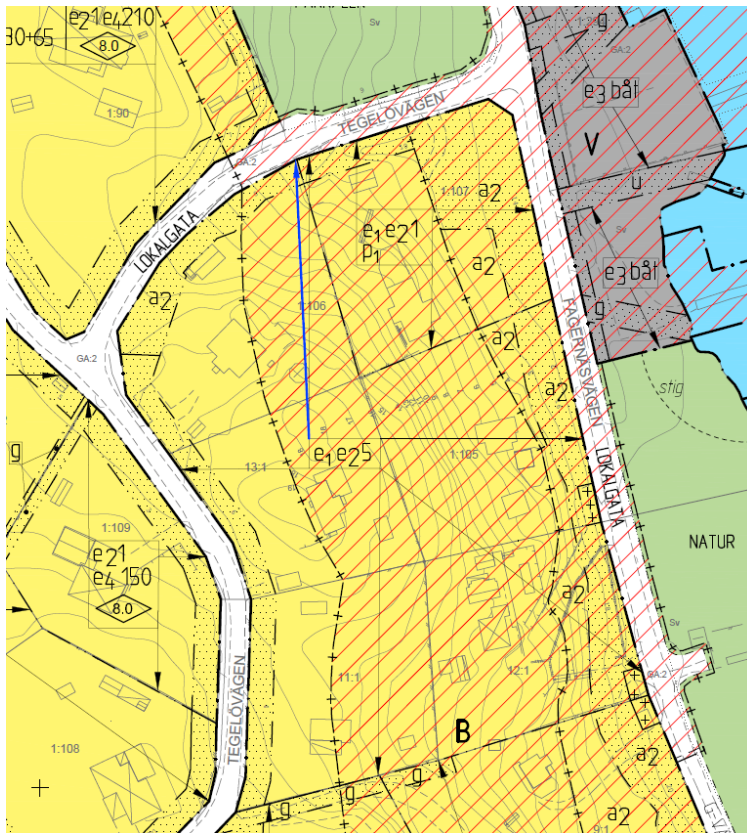
Angående punktprickad mark

Fastigheten är belägen inom riksintresseområde för kulturmiljövården och är exponerad mot farleden. De punktprickade markområdena är sluttningar som delvis är exponerade mot vattnet samt marken vid fastighetsgränsen mot allmän plats gata. Markområdena närmast Fagernäsvägen bedöms inte lämplig att bebygga med hänsyn till trafiksäkerhet och bevarande av ett öppet gaturum. Markområdena i sluttningen bedöms inte lämpliga att bebygga med hänsyn till påverkan på riksintressena och närhet till vattenområdet samt på grund av den i huvudsak mycket branta terrängen. Inom fastigheten finns tillräckligt med områden som får bebyggas för att fastighetsägaren ska ha möjlighet att utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär och tillgodose riksintressena i området bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Ägare till fastigheten Velamsund 6:1 (aktbilaga 2-3 och 61)

Angående plankartans tydlighet och detaljeringsnivå

Klaganden påpekar att fastigheten Velamsund 1:107 tycks beröras av två e₂-bestämmelser. Vid en noga granskning av detaljplanekartan kan konstateras att en pil som hör till den ena e₂-beteckningen har blivit något förskjutet, se figur 1 nedan. Pilen skulle ha slutat i den egenskapsgräns som ligger i fastighetsgränsen mellan fastigheterna Velamsund 1:106 och 1:107 men går istället en bit in på fastigheten Velamsund 1:107. Kommunen anser att det trots den felaktiga pilen är tydligt hur detaljplanen ska tolkas och att det är ett uppenbart fel som omfattas av reglerna om själv rättelse enligt 36 § förvaltningslagen. Kommunen avser att korrigera detta fel till framtagandet av laga kraft handlingar om kommunens antagandebeslut fastställs. Denna felaktighet är inte skäl för ett upphävande av detaljplanen då det är ett uppenbart fel som inte medför att detaljplanen blir otydlig. Felet har inte heller någon betydelse för ägaren till fastigheten Velamsund 6:1 och felet har inte påtalats av ägaren till fastigheten Velamsund 1:107.



Figur 1: Den blå pilen visar hur pilen ska vara dragen. Den svarta pilen direkt till höger om den blå pilen är den pil som i antagandehandlingen av detaljplanen har fått en något förskjuten placering.

Bestämmelserna e_6 och e_7 avgränsas av egenskapsgränser och detaljplanen anger att den generella byggrätten inte gäller för fastigheter som omfattas av bestämmelserna e_6 och/eller e_7 . Kommunen vidhåller att detaljplanen inte är otydlig kring vad som gäller angående byggrätter för komplementbyggnader på fastigheten.

Kommunen bedömer att det inte är lämpligt att tillåta ny bebyggelse i det låglänta området närmast vattnet men vid avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen har det ändå bedömts rimligt att bekräfta befintliga komplementbyggnader vid vattnet.

Detaljplanen medger särskilda bestämmelser för de fastigheter som har komplementbyggnader som överskrider den generella byggrätten för komplementbyggnader inom området. Byggrätten motsvarar befintliga byggnaders byggnadsarea, i syfte att befintliga byggnader inte ska bli planstridiga.

Angående strandskyddet

Kommunen har valt att inte upphäva strandskyddet för de mest strandnära delarna på de från vattnet mest exponerade fastigheterna. Genom att bibehålla strandskyddet inom dessa områden fullföljs intentionerna med den punktprickade marken (mark som inte får bebyggas). Kommunen anser att det är förenligt med strandskyddets syfte samt att särskilda skäl enligt miljöbalken föreligger för att upphäva strandskyddet inom vägar, WB- och WV-



områden samt inom den kvartersmark som rödskrafferats på plankartorna. För fastigheten Velamsund 6:1 är strandskyddet upphävt inom hela fastighetens landområden förutom för den yta som föreslås bli allmän plats gångväg. Länsstyrelsen, som är överprövande myndighet vad gäller strandskydd i detaljplaner, har beslutat att inte överpröva kommunens antagandebeslut.

Angående gångvägen

Ett av huvudsyftena med detaljpaneläggning är att lägga fast vilka ytor som ska vara allmän plats respektive kvartersmark. I bedömningen ska kommunen beakta både allmänna och enskilda intressen. Vid enskilt huvudmannaskap ska allmänna platser planeras utifrån planområdets behov. Allmänna platser är i regel även allemansrättsligt tillgängliga när tillträde till området lösts av huvudmannen för allmän plats.

I de detaljplaner som genomförs enligt kategorin "mer kortsiktig planering" har huvudprincipen varit att de ytor som använts av allmänheten innan detaljpaneläggningsen påbörjades ska läggas ut som allmän plats i detaljplanen. Den befintliga gångstigen har sedan lång tid tillbaka nyttjats av boende i området och andra som en entré till Velamsunds gård – senare Velamsunds naturreservat.

Kommunen gjorde redan på 1990-talet ställningstagandet att gångvägen var av stort allmänt intresse i och med att kommunen gick in och förvärvade fastigheten Velamsund 15:1 och fastighetsbildade så att gångvägen där inte längre låg inom fastigheten Velamsund 15:1 utan på kommunägd mark. Gångvägen är av allmän betydelse för rekreation då den erbjuder en naturskön, bilfri, tillgänglighetsanpassad avseende lutningsförhållanden och en i övrigt förhållandevis tillgänglig entré till Velamsunds naturreservat. Området omfattas idag av strandskydd. Under detaljplanearbetet har bedömningen gjorts att gångvägen även idag är av stor betydelse för boende i planområdet och även för en vidare allmänhet. Detaljplanen bör därmed fullfölja den intention som kommunen påbörjade i och med markköpet på 90-talet om att långsiktigt säkra tillgången till gångvägen för alla.

I avvägningen mellan allmänna intressen och ägarna till fastigheten Velamsund 6:1s enskilda intressen är kommunens bedömning att de allmänna intressena väger tyngre. Detta baseras på följande: Berörd del av fastigheten Velamsund 6:1 är redan idag belastad av dels strandskydd och dels nyttjanderätter då det finns ett antal fastighetsägare inom planområdet som enligt gällande servitut har rätt att ta väg över fastigheten. Berörd del av fastigheten Velamsund 6:1 ligger cirka 30 meter från befintligt bostadshus och kommunens bedömning är att det intrång det innebär att ha gående på det avståndet från huvudbyggnaden inte är större än det allmänna intresset av en gångpassage. Inte heller att föreslagen gångväg ligger i anslutning till komplementbyggnader och andra anläggningar bedöms medföra en så stor olägenhet att gångvägen ska tas bort. Sammantaget är bedömningen att den ytterligare inskränkning som detaljplaneförslaget innebär för fastigheten Velamsund 6:1 jämfört med dagens förhållanden inte blir så stora att de väger tyngre än det allmänna intresset av att området planläggs som allmän plats gångväg för att möjliggöra passage för boende i planområdet.



Förändringen bedöms inte heller medföra så stora konsekvenser för Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening avseende ersättningskostnader och drift- och underhållskostnader att den av den anledningen inte skulle vara lämplig att genomföra.

Vid planläggning ska kommunen ta ställning till om ett område är av betydelse för alla inom området. Om så är fallet är utgångspunkten i lagstiftningen att området ska planläggas som allmän plats och inte hanteras genom servitut eller andra rättigheter för enskilda fastigheter som kan ha varit fallet då området saknade detaljplan. Kommunen bedömer därmed att det inte är en lämplig lösning att i detaljplanearbetet säga att ytan ska vara tillgänglig för alla inom planområdet genom att hänvisa till befintliga servitut.

Angående punktprickad mark och planbestämmelsen a₂

Den punktprickade marken på fastigheten har minskats betydligt sedan förra antagandet. Den kvarstående punktprickade marken, som omfattar del av slänten ner mot vattnet samt markområdena närmast stranden, bedöms vara lämplig för att uppfylla detaljplanens syfte om att bevara områdets karaktär och förebygga skador till följd av problem med översvämning. Punktprickad mark närmast föreslagen gångväg bedöms också vara lämplig för att inte ny bebyggelse i direkt anslutning till gångvägen ska medverka till att den förhållandevis smala gångvägen ska upplevas som privatiserad. Även bestämmelsen a₂ bedöms lämplig för att bevara områdets karaktär, bland annat då fastigheten är exponerad mot vattnet. Inom fastigheten finns tillräckliga områden som får bebyggas för att fastighetsägaren ska ha möjlighet att utnyttja den bygg rätt som detaljplanen medger. Tillräckliga områden finns även för att iordningställa ytor för planteringar och uteplatser. I avvägningen mellan fastighetsägarens intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och landskapsbild bedöms det allmänna intresset väga tyngre. Kommunen vidhåller att den punktprickade marken och bestämmelsen a₂ inte försvårar pågående markanvändning på sådant sätt att bestämmelsen inte är lämplig.

Angående avstyckning

Idag finns ingen rätt till avstyckning. Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En viktig del av områdets karaktär är att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. En avstyckning av fastigheten Velamsund 6:1 medför i större utsträckning tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 6:1 ligger även exponerad mot vattnet och huvudbyggnaden bedöms ha kulturhistoriskt värde. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och bebyggelsemönster bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre. Fastigheterna Velamsund 15:1 och 6:1 är inte unika i sin storlek. Det finns fler stora fastigheter inom planområdet.

Angående bygg rätt

Idag finns ingen garanterad bygg rätt för fastigheterna i området, vilket införs i och med detaljplanen. Befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnader på fastigheten Velamsund



6:1 är större än vad detaljplanen generellt medger för området. Fastigheten har därför getts särskilda bestämmelser för att befintliga byggnader ska få stöd i detaljplanen. Om byggrätten endast skulle regleras med ett procenttal skulle byggrätten för många fastigheter bli oacceptabelt stor. Fastigheten Velamsund 6:1 har till exempel en landareal på 10 550 kvadratmeter. En byggrätt på 8 % i två våningar skulle då ge ett tvåvåningshus med en bottenyta på 844 kvadratmeter, vilket kommunen inte bedömer är lämpligt att befästa i en detaljplan. Kommunen bedömer att det inte finns skäl att ytterligare frångå den generella byggrätten för området än vad som görs för att ge stöd till befintliga byggnader. Att tillåta flera huvudbyggnader på fastigheten bedöms inte heller lämpligt då fastigheten redan har fått en betydligt större byggrätt än den generella byggrätten och ytterligare huvudbyggnader medför ökande hårdgjorda ytor och påverkar områdets karaktär, vilket inte överensstämmer med detaljplanens syfte. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda önskemål om att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär anser kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Kommunen vill även tydliggöra att Nacka miljövrådsråd är en fristående organisation och inte en del av Nacka kommuns förvaltning.

Angående planbestämmelserna a₃ och k₁

Bestämmelsens k₁ används för de mest värdefulla byggnaderna inom området och då i kombination med rivningsförbud. Bestämmelsen k₁ används även för ett antal byggnader som inte belagts med rivningsförbud men som ändå bedöms ha betydande kulturvärden. För dessa huvudbyggnader införs även utökad lovplikt (a₃). Huvudbyggnaden på fastigheten Velamsund 6:1 är en sådan byggnad. Huvudbyggnaden bedöms ha kulturhistoriska kvalitéer och betydelse för landskapsbilden. Byggnaden bedöms vara av sådan betydelse att den ska omfattas av varsamhetskrav enligt 3 kapitlet 10 § ÄPBL. Kommunen bedömer att det till följd av detta även är lämpligt att införa utökad lovplikt. I avvägningen mellan fastighetsägarnas enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bedöms det allmänna intresset väga tyngre. Kommunen vidhåller att bestämmelserna a₃ och k₁ inte försvårar pågående markanvändning på sådant sätt att bestämmelserna inte är lämpliga.

Ägare till fastigheten Velamsund 15:1 (aktbilaga 4 och 60)

Angående avstyckning

Idag finns ingen rätt till avstyckning. Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En viktig del av områdets karaktär är att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. En avstyckning av fastigheten Velamsund 15:1 medför i större utsträckning tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 15:1 ligger även exponerad mot vattnet. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara



områdets karaktär och bebyggelsemönster bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Angående byggrätt

Detaljplanen innehåller de bestämmelser och regleringar som bedömts nödvändiga för att uppfylla gällande lagstiftning och säkerställa att detaljplanens syfte uppnås. Idag finns ingen garanterad byggrätt för fastigheterna i området, vilket införs i och med detaljplanen.

Befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnader på fastigheten Velamsund 15:1 är större än vad detaljplanen generellt medger för området. Fastigheten har därför getts särskilda bestämmelser för att befintliga byggnader ska få stöd i detaljplanen. Kommunen bedömer att det inte finns skäl att ytterligare frångå den generella byggrätten för området. Att tillåta flera huvudbyggnader på fastigheten bedöms inte heller lämpligt, då fastigheten redan har fått en betydligt större byggrätt än den generella byggrätten och ytterligare huvudbyggnader medför ökande hårdgjorda ytor och påverkar områdets karaktär, vilket inte överensstämmer med detaljplanens syfte.

Kommunen vill även tydliggöra att de fastigheter, där detaljplanen medger två huvudbyggnader, som klagande hänvisar till är befintliga fastigheter som idag har två huvudbyggnader och som därför fått särskilda bestämmelser för att befintliga byggnader inte ska bli planstridiga. Dessa ”extra” huvudbyggnader ges ingen utbyggnadsmöjlighet i detaljplanen utan byggrätten motsvarar befintlig byggnad.

Angående punktprickad mark

Den punktprickade marken på fastigheten har minskats betydligt sedan förra antagandet. Den kvarstående punktprickade marken, som omfattar del av slänten ner mot vattnet och brantare partier med hållmark samt markområdena närmast stranden, bedöms vara lämplig för att uppfylla detaljplanens syfte om att bevara områdets karaktär och förebygga skador till följd av problem med översvämning. Punktprickad mark närmast föreslagen gångväg bedöms också vara lämplig för att inte ny bebyggelse i direkt anslutning till gångvägen ska medverka till att den förhållandevis smala gångvägen ska upplevas som privatiserad. Även bestämmelsen a₂ bedöms lämplig för att bevara områdets karaktär, då fastigheten är exponerad mot vattnet. Inom fastigheten finns tillräckliga områden som får bebyggas för att fastighetsägaren ska ha möjlighet att utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger. Tillräckliga områden finns även för att iordningställa ytor för planteringar och uteplatser. I avvägningen mellan fastighetsägarens intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara området karaktär och landskapsbild bedöms det allmänna intresset väga tyngre. Kommunen vidhåller att den punktprickade marken och bestämmelsen a₂ inte försvårar pågående markanvändning på sådant sätt att bestämmelserna inte är lämpliga.



Ägare till fastigheten Velamsund 15:3 (aktbilaga 5 och 59)

Angående punktprickad mark

Den punktprickade marken, som omfattar del av slänten ner mot vattnet och brantare partier med hållmark, bedöms vara lämplig för att uppfylla detaljplanens syfte om att bevara områdets karaktär. Inom fastigheten finns tillräckliga områden som får bebyggas för att fastighetsägaren ska ha möjlighet att utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger. Tillräckliga områden finns även för att iordningställa ytor för planteringar och uteplatser. I avvägningen mellan fastighetsägarens intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara området karaktär och landskapsbild bedöms det allmänna intresset väga tyngre. Kommunen vidhåller att den punktprickade marken och bestämmelsen a₂ inte försvårar pågående markanvändning på sådant sätt att bestämmelserna inte är lämpliga.

Ägare till fastigheten Velamsund 23:1 (aktbilaga 18-22)

Angående avstyckning

Idag finns ingen rätt till avstyckning. För att bekräfta befintliga bostadslägenheter anger detaljplanen att befintlig byggnad med garage klassas som huvudbyggnad. Detaljplanen innebär därmed att två huvudbyggnader får finnas på fastigheten Velamsund 23:1. Detaljplanen innebär dock ingen utbyggnadsmöjlighet för den aktuella byggnaden utan byggnadsarean anges till 110 kvadratmeter, vilket motsvarar byggnadens yta idag. Detaljplanen möjliggör inte heller att fastigheten kan styckas. Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En viktig del av områdets karaktär är att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. En avstyckning av fastigheten Velamsund 23:1 skulle i större utsträckning medföra tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 23:1 ligger inom det område som är utpekad som riksintresseområde för kulturmiljövården och är även exponerad mot vattnet. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och tillgodose att berört riksintesseområde inte påverkas negativt bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Angående punktprickad mark

Fastigheten Velamsund 23:1 ligger inom det område som är utpekad som riksintesseområde för kulturmiljövården och är även exponerad mot vattnet. Med hänsyn till detta anser kommunen att det inte är lämpligt att tillåta bebyggelse i direkt anslutning till strandlinjen. Inom fastigheten finns tillräckliga områden som får bebyggas för att fastighetsägaren ska ha möjlighet att utnyttja den byggrätt som detaljplanen ger. Inom de punktprickade markområdena bedöms inte heller särskilda skäl finnas för att upphäva strandskyddet, se nedan under rubriken *Angående strandskydd*. Även av denna anledning bedömer kommunen att det inte är lämpligt att i detaljplanen tillåta att området bebyggs. Den punktprickade marken innebär inget hinder för fastighetsägaren att nyttja marken.



Angående strandskydd

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att upphäva strandskyddet krävs att det är förenligt med strandskyddets syfte samt att särskilda skäl enligt miljöbalken föreligger. Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för båthus och del av bryggan. Kommunen bedömer dock att det inte finns särskilda skäl för att häva strandskyddet för övriga delar av området närmast vattnet. Att strandskyddet ligger kvar på en yta mellan den inre delen av fastigheten och brygga/båthus innebär inte att dessa är separerade från övriga delar av fastigheten utan hela fastigheten kan nyttjas av fastighetsägaren. Inom det område där strandskyddet kvarstår är det möjligt att söka strandskyddsdispens hos kommunens miljöenhet, som då får bedöma om det utifrån strandskyddslagstiftningen är möjligt att ge dispens för den specifika åtgärden.

Storleken på WB-områden (brygga för intilliggande fastighet) med tillhörande strandskyddsupphävande inom planområdet följer kommunens riktlinjer för storlek på bryggor. När detaljplanen börjar gälla medför den att inom alla WB-områden blir det enligt detaljplanen tillåtet att uppföra en brygga. Fastigheten Velamsund 23:1 har idag en lagligt uppförd brygga som är större än föreslaget WB-område. Idag har fastighetsägaren rätt till den befintliga bryggan så länge den sköts och fastighetsägaren har även rätt att inom ett år återuppföra brygga till samma storlek ifall den av någon anledning skulle försvinna. Detaljplanen innebär ingen förändring av detta utan detaljplanen befäster bara ytterligare rätten att ha en brygga inom WB-markerat område, medan övriga delar av bryggan är tillåten att ha i enlighet med samma regler som gäller idag.

Kommunen har valt att inte upphäva strandskyddet för de mest strandnära delarna på de från vattnet mest exponerade fastigheterna. Genom att bibehålla strandskyddet inom dessa områden fullföljs intentionerna med den punktprickade marken. Fastigheterna Velamsund 15:1 och 15:3 ligger längre söderut och är inte lika exponerade mot farleden som Velamsund 23:1.

Grunder för andrahandsyrkandet

Många fastighetsägare i planområdet är trångbodda och har väntat länge på att genom detaljplanen få byggrätter för att bygga ut sina bostäder. Flertalet fastighetsägare har även problem med otjänligt dricksvatten och saltvatteninträngning i grundvattnet.

Fastigheterna i området tillhör en av två samfällighetsföreningar, antingen Vikingshills samfällighetsförening (delområde 1 i kartan i bilaga 2) eller Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening (delområde 2 i kartan i bilaga 2). Nacka kommun har tecknat avtal med respektive samfällighetsförening angående genomförandet av detaljplanen. Då båda samfällighetsföreningarna har vägar som ansluter direkt till den kommunala vägen Vikingshillsvägen, där vatten- och spillvattenledningar från området ska ansluta till tidigare



utbyggda ledningar, är inte genomförandet av detaljplanen beroende av att vägar samt vatten- och spillvattenledningar byggs samtidigt inom båda samfällighetsområdena.

Om domstolen bedömer att detaljplanen ska upphävas med anledning av överklagandena avseende endast en del i detaljplanen medger kommunen därför i andra hand att beslutet upphävs avseende denna del utifrån en uppdelning i två delar av planområdet, delområde 1 (det område där Vikingshills samfällighetsförening föreslås bli huvudman) och delområde 2 (det område där Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening föreslås bli huvudman), enligt karta i bilaga 2. Avser grunden för upphävande något i delområde 1 medges att beslutet upphävs för delområde 1 och fastställs för delområde 2. Avser grunden för upphävande något i delområde 2 medges att beslutet upphävs för delområde 2 och fastställs för delområde 1. Detta för att inte ytterligare försena bygggrätter inom det delområde som inte påverkas av den brist som domstolen i sådant fall anser detaljplanen är behäftad med och för att möjliggöra erforderlig omprövningsförrättning för ombyggnaden av vägar inom aktuellt delområde.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Anna Green
Tillförordnad stadsbyggnadsdirektör

Bilagor:

- Bilaga 1: Protokollsutdrag från kommunfullmäktige i Nacka kommun, 2019-06-19
- Bilaga 2: Karta över delområden som kommunen i andra hand medger kan undantas från antagande