

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2019-03-01

Dnr KFKS 2015/785-214

Projekt 9423

Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Område A (Eols udde) i Kummelnäs, norra Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, förbättra vägarna i området samt möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Vidare syftar detaljplanen till att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kultur- och naturmiljöer och landskapsbild.

Detaljplaneförslaget var ute på granskning mellan den 25 april 2018 och den 30 maj 2018, sammanlagt 5 veckor. Synpunkter inkom från 8 remissinstanser och från ägarna till 21 stycken av planområdets cirka 50 fastigheter. Länsstyrelsen framförde rådgivande synpunkter angående översvämningsrisk vid extremregn och strandskydd. Lantmäterimyndigheten framförde synpunkter på formuleringar i planbeskrivningen och plankartan. Synpunkter från föreningar handlade bland annat om strandskydd och att en naturinventering bör göras. Synpunkter som inkommit från flera fastighetsägare rör bland annat upphävande av strandskydd, styckning av fastigheter samt inlösen/upplåtelse av mark.

Efter granskningen har bland annat följande justeringar gjorts: en fastighetskonsekvensbeskrivning har tagits fram, prick- och korsmark har justerats på enstaka fastigheter, planbeskrivningen har förtydligats utifrån synpunkter från lantmäterimyndigheten samt angående badhuset som föreslås få återuppföras.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Kummelnäs, norra Boo, och berör 48 bostadsfastigheter. En övervägande del av bostäderna utgörs av permanentus men det finns en mindre andel fritidshus kvar. Hela planområdet ligger inom riksintresseområden för kulturmiljövården samt kust och skärgård, och utgör ett kulturhistoriskt värdefullt område. Området har en värdefull landskapsbild och höga naturvärden, och delar av området ligger inom strandskyddat område.

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, förbättra vägarna i området samt möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Vidare syftar detaljplanen till att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kultur- och naturmiljöer och landskapsbild.

Projektet genomförs, i enlighet med kategorin mer kortsiktig planering i arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo, med kommunalt huvudmannaskap för vatten och spillvatten (VS) och enskilt huvudmannaskap för allmän plats (vägar och naturmark).

Detaljplaneförslaget medger att en huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter får uppföras per bostadsfastighet. Värdefulla kulturhistoriska byggnader förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Vidare utökas lovplikten för så kallade "Attefallsåtgärder" ("Attefallshus", två takkupor, 15 kvadratmeter tillbyggnad, inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus) inom området. För att värna områdets värdefulla karaktär och vegetation utökas lovplikten inom hela planområdet för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 centimeter eller större. Inom vissa delar av planområdet får ädellövträd och tallar om 15 centimeter eller större inte fällas. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 april 2018, § 89. Granskningstiden varade mellan den 25 april 2018 och den 30 maj 2018, sammanlagt 5 veckor.

Detaljplaneförslaget var utskickat på samråd mellan den 17 maj 2017 och 28 juni 2017. Den 8 juni 2017 hölls i Nacka stadshus även ett öppet hus till vilket ett fyrtiotal personer kom. Mellan samråd och granskning gjordes bland annat följande ändringar: byggrätt för kontors-/studiobyggnad på fastigheten Kummelnäs 7:14 togs bort, områden där strandskyddet föreslås upphävas justerades, utformningsbestämmelser justerades och preciserades, och marklovplikten ändrades.

En samrådsredogörelse har upprättats den 23 mars 2018.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Boo hembygdsförening
- Stockholm Exergi

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Sjöfartsverket
- Nacka vatten och avfall AB
- Trafikförvaltningen (SLL)
- Nacka Miljövårdsråd
- Boo Miljö- och Naturvänner

Synpunkter har även inkommit från Kummelsnäs vägförening samt från ägarna till 21 stycken av planområdets cirka 50 fastigheter.

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** har ingenting att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL. Kommunen kan dock med fördel beakta nedanstående synpunkter för framtida planering:

Kommunen har beaktat de lågpunkter som finns i planområdet, men inte redovisat hur 100 års regn med klimatfaktor omhändertas i området. Länsstyrelsen bedömer att kommunen inte tydligt har redovisat hur vattenavrinningen ska ske i detaljplaneområdet. Kommunen bör beskriva hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och om det behövs även ge förslag om riskreducerande åtgärder.

Länsstyrelsen vill informera om att skriften Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholm län - med hänsyn till risken för översvämning. Länsstyrelsen vill även passa på att meddela att våra rekommendationer gällande hur risken för översvämning till följd av skyfall behöver hanteras i den fysiska planeringen är nu på samråd. Ni finner samrådshandlingarna på vår webbplats:

<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/sv/nyheter/2018/sidor/forslag-pa-stod-ihantering-av-oversvamning-efter-skyfall.aspx/>

Kommunen kan med fördel revidera planbestämmelser angående det badhus som avses att uppföras. Plankartan innehåller i dagsläget en hänvisning till planbeskrivningen angående badhusets utformning. I planbeskrivningen framgår endast att badhuset ska uppföras i enlighet med det som tidigare stod på platsen, och ger ingen vidare information om funktion, form, volym, placering, färgsättning

och fasad- och takmaterial, då planbeskrivningen endast innehåller en illustration. En rekommendation är att redogöra mer utförligt syftet för det kulturhistoriska värdet för området och koppla det till ett framtida badhus, där material, kulör, volym med mera framgår mer specifikt. Kommunen kan med fördel även utveckla sitt resonemang varför badhuset är ett allmänt intresse.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar länsstyrelsens synpunkter. Kommunens skyfallsanalys, som utgör underlag till detaljplanen, utgår från ett 100-års regn med klimatfaktor. Planbeskrivningen har förtydligats avseende detta. Aktuellt detaljplaneområde bedöms vara relativt oproblematiskt i och med att de flesta ytor har ett naturligt fall mot ytor utan byggnader. De riskreducerande åtgärder som kommunen föreslagit, det vill säga att vissa ytor inte möjliggörs för bebyggelse bedöms därför vara tillräckligt i detta fall.

Det badhus som föreslås få återuppföras är en del av områdets sommarnöjesmiljöer. Dessa miljöer växte fram under 1800-talets senare del och fungerade som rekreativmiljö för dåtidens bättre bemedlade. Kring sommarvillan utformades inte sällan omfattande trädgårdar, liksom badhus och lusthus för umgänge och lustfyllda aktiviteter. På Eols udde har tidigare två badhus funnits. De har utgjort ett viktigt inslag i sommarnöjesmiljöns tidigare funktion och uttryck. En väl genomförd rekonstruktion av det äldre badhuset, som funnits i alla fall fram till 1970-talet, kan förstärka det pedagogiska värdet kring sommarnöjesmiljöns samhällshistoriska funktion. Badhus är ett tydligt byggnadshistoriskt uttryck för sommarnöjesmiljöernas tillkomst och funktion. Planbeskrivningen har förtydligats med avseende på det kulturhistoriska värdet av att återuppföra badhuset. Planbeskrivningen har även förtydligats med en utvecklat beskrivningen av det tidigare badhuset för att det tydligare ska framgå hur badhuset såg ut och hur det ska återuppföras.

2. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun framför i huvudsak följande.

Enligt genomförandebeskrivningen kan de berörda samfällighetsföreningarna träffa överenskommelse med berörda fastighetsägare om upplåtelse och ersättning. Lantmäterimyndigheten instämmer inte i detta påstående. Samfällighetsföreningarna kan inte träffa överenskommelse om upplåtelse för gemensamhetsanläggning och ersättning för detta. Om huvudmannaskapet är enskilt, det vill säga om ansvaret för allmänna platser ligger på fastighetsägarna, finns det inga markåtkomstregler i plan- och bygglagen. I stället är det lagstiftarens avsikt att anläggningslagen ska tillämpas i dessa fall. När den berörde markägaren vill att marken ska bli inlöst har denne rätt enligt 18 § anläggningslagen att ansöka om en förrättning. Enligt plan- och bygglagen är den som ska vara huvudman skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet. Det bör noteras att allmän plats med enskilt huvudmannaskap oftast inte tas i anspråk med äganderätt, utan genom upplåtelse av en rättighet. Anläggningslagen innehåller nämligen inte några regler om att mark, utan markägarens medgivande och egna yrkande, kan tas i anspråk med äganderätt. Det är därför ofta så att äganderätten till allmän plats med enskilt huvudmannaskap ligger kvar hos ägaren till den ursprungligen upplåtande fastigheten. Samfällighetsföreningar kan alltså inte med tvång förvärva äganderätt till allmän platsmark.

Det ska framgå tydligt för varje fastighetsägare vad den nya detaljplanen innebär. Det är otydligt vilka ekonomiska konsekvenser som detaljplanen får för de enskilda

fastighetsägarna. Det ska framgå att kostnader för upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggningen, både väg och natur samt förrättningskostnaderna kommer att fördelas i anläggningsförrättningen efter den nytta fastigheterna har av anläggningen. Det är inte säkert att alla kostnader kan fördelas lika på alla fastigheter inom planområdet.

Planbeskrivningen är otydlig vad gäller vatten- och avloppsledningar på Eols Udde. Behövs ett servitut eller en gemensamhetsanläggning bildas?

Lantmäterimyndigheten ställer sig frågande till om en gemensamhetsanläggning kan bildas med tvång. Om dessutom förbindelsepunkten är vid fastighetsgräns på Kummelnäs 7:34 måste en ga bildas under allmän plats för väg, vilket blir en avvikelse från detaljplanen som måste hanteras i förrättningen, då allmän plats kommer att upplåtas till enskilt ändamål. De som bor närmast vändplanen skulle få mycket kortare ledningar än den som bor längst ut på Eols udde. Lantmäteriet ställer sig frågande till att de skulle vilja vara med och betala för långa ledningar ut till fastigheten längst ut.

Lantmäteriet framför synpunkter på föreslagen ny gemensamhetsanläggning för väg på fastigheten Kummelnäs 1:326 och Kummelnäs s:1. Vad händer med det befintliga servitutet för väg, brygga, båtplats? Är det av väsentlig betydelse att hela området som är utlagt som g ska användas för väg? Är det väg till bryggan eller väg för utfart till allmänplats? Behöver hela området vara g? Lantmäterimyndigheten ställer sig frågande till om kravet på att anläggningen är av väsentlig betydelse och om den ska inrättas för väg till båtplats.

Kummelnäs 7:35 kan tillföras mark som blir kvartersmark. För att göra detta måste ga:n också omprövas. Det bör stå i planbeskrivningen för att fastighetsägaren ska förstå vilka konsekvenser som planen får.

För tydlighets skull bör strandlinjen redovisas i plankartan (inte med en illustration bredvid), strandskyddet bör avgränsas med en administrativ gräns. För att kunna läsas tillsammans med resterande bestämmelser i plankartan. Problematiskt att lägga ut bostadsmark men ändå strandskydd, då ska det användas som bostadsmark men får ändå inte bygga något då det är strandskydd.

E-området bör göras lite större än själva anläggningen för att kunna underhålla anläggningen. E-området bör läggas fram till vägen, annars måste den som har huvudmannaskap underhålla en smal remsa av naturmark.

Bryggan som tillhör fastigheten Kummelnäs 7:24. En liten bit som är planerad som B kan eventuellt inte fastighetsbildas för bostadsmark då det skulle bli en olämplig bostadsfastighet. Istället kan enkelt V användas.

Bestämmelsen p₁ i plankartan innebär att en ny fastighetsgräns kan läggas närmare än 4,5 meter om det är en befintlig byggnad.

Planenhetens kommentar. Planenheten har justerat i planbeskrivningen och tagit bort skrivningen om överenskommelse mellan huvudmannen och fastighetsägare. Eftersom

vägarna inom planområdet redan i dag förvaltas av vägföreningen finns möjlighet att träffa överenskommelse enligt anläggningslagen med fastighetsägare för vissa frågor som berör deras gemensamhetsanläggning.

En fastighetskonsekvensbeskrivning har tagits fram för att förtydliga konsekvenser av detaljplanen för respektive fastighet. Planbeskrivningen har kompletterats med att förrättningskostnaderna fördelas efter fastighetens nytta av omprövningen av Kummelnäs ga:1.

Vad det gäller vatten- och avloppsledningar på Eols udde så har planbeskrivningen kompletterats med att hela Kummelnäs 7:34 är upplåten till gemensamhetsanläggningen Kummelnäs ga:2. Kummelnäs ga:2 innefattar bland annat ett kallvattenledningsnät som bland annat förser fastigheterna på Eols udde med kallvatten från en tillfällig kommunal förbindelsepunkt.

Syftet med g-området för fastigheterna Kummelnäs 1:326 och Kummelnäs s:1 var att möjliggöra gemensamhetsanläggning väg för Kummelnäs 11:42 och 11:43. Eftersom Kummelnäs 11:42 och 11:43 har officialservitut för bland annat utfart så har g-området tagits bort.

Planbeskrivningen har kompletterats om omprövning av Kummelnäs ga:1 vid ett eventuellt markförvärv för fastigheten Kummelnäs 7:35.

Planenheten bedömer att det blir tydligare att strandskyddet redovisas på en annan del av plankartan (plankarta 2). Strandskyddet upphävs genom en administrativ planbestämmelse och ytorna är avgränsade med administrativa gränser på plankarta 2, det är således inte en separat illustration. Plankarta 1 och 2 ska läsas tillsammans. Vad gäller områden med strandskydd på kvartersmark för bostadsändamål är dessa områden även reglerade med prickmark – det vill säga att marken inte får förses med byggnad.

E-området har utökats enligt lantmäterimyndighetens synpunkter.

Syftet med B-ytan som utgör landfästet för bryggan som tillhör fastigheten Kummelnäs 7:24 är inte att den ska vara en självständig fastighet. Planenheten anser att V (småbåtshamn) inte ger en korrekt beskrivning av användningen av den enskilda bryggan. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att ändra användningen B till V.

Bestämmelsen p_1 gäller endast de befintliga huvudbyggnader som redan idag ligger närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Planenheten bedömer att det inte påverkar planens syfte om en fastighetsgräns vid fastighetsreglering skulle läggas närmare sådan byggnad än 4,5 meter. Bestämmelsen bedöms därmed kunna kvarstå utan ändring. Planenheten vill dock påtala att det är mindre lämpligt att genomföra en sådan fastighetsreglering då det kan påverka möjligheten till tillbyggnad av befintlig byggnad då det av bestämmelsen p_1 framgår att tillbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

- 3. Södertörns brandförsvarsförbund** har ingenting övrigt att erinra utöver vad de framförde i samrådsskedet.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar. Synpunkterna som inkom under samrådet har bemötts i samrådsredogörelsen, daterad 2018-03-23.

4. **Sjöfartsverket** har inget ytterligare att tillägga till de synpunkter de framförde under samrådet.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar. Synpunkterna som inkom under samrådet har bemötts i samrådsredogörelsen, daterad 2018-03-23.

5. **Nacka vatten och avfall AB** framför att den fråga som är aktuell i denna typ av områden är framkomlighet för sopbilar i form av tillräcklig bredd på vägar och vändmöjligheter på återvändsgator i form av vändplaner eller T-vändning. I det här fallet har utformning av en vändyta mitt på Västra Uppfartsvägen stämts av med Nacka vatten och avfall AB och den bedöms fungera även om den är i minsta laget. Tanken med den ytan är att de boende ska ställa sina sopkärl där så att sopbilen inte behöver köra längst in. Övriga vägar ser framkomliga ut på plankartan. För att det ska bli framkomligt i praktiken också krävs att vägarna och vändytorna genomförs fullt ut. För krav på bredd på vägar, se nedan:

Uppsamlingsgator

Vägbredd 5,5 meter så att en sopbil kan möta ett annat tyngre fordon. På uppsamlingsgator där ingen annan tung trafik än sophämtning kommer att bli aktuell räcker det med 5 meters bredd, då möjliggörs möte med personbil.

Lokalgator, bostadsgata

Villaområden behöver minsta vägbredd 5 meter, eventuella avsmalningar ska vara minst 3,5 meter breda.

Ytor för vändning

Transportvägar som är återvändsgata ska ha vändmöjlighet för hämtningsfordonet. Backning får inte förekomma annat än vid undantagsfall och är aldrig tillåtet på gång- och cykelväg, i bilfria områden, intill lekplatser, bostadsentréer, skolor, förskolor och äldreboenden. Vägar som inte är genomfarter ska avslutas med någon sorts vändningsytor. För att dessa med säkerhet ska gå att vända på med sopbil krävs mått enligt till yttrandet bifogad figur.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkterna. Detaljplanen tas fram med enskilt huvudmannaskap för allmän plats, föreslagen huvudman är Kummelnäs vägförening. Utrymme för vändplatsen har avgränsats efter samråd med Kummelnäs vägförening utifrån deras önskemål. Det är väghållarens ansvar att säkerställa att vändplatsen kan användas för sophämtning. Kummelnäs vägförening har informerats om Nacka vatten och avfall ABs synpunkter.

6. **Trafikförvaltningen (SLL)** har inget ytterligare att erinra på planförslaget än de synpunkter de framförde under samrådet.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar. Synpunkterna som inkom under samrådet har bemötts i samrådsredogörelsen, daterad 2018-03-23.

7. **Nacka Miljövårdsråd** anser att det är viktigt att förändringarna genomförs med stor hänsyn till den befintliga naturmarken inom området, som till stora delar har

höga naturvärden och en värdefull historisk bruksmiljö. Miljövårdsrådet föreslår att strandskyddet utökas längs hela Eols udde då syftet med strandskydd är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och långsiktigt bevara goda livsmiljöer för växt- och djurliv på både land och i vatten. Det är mycket viktigt att strandzonen bevaras, den är värdefull för både människor, djur och växter. Att ha tillgång till naturen är värdefullt för individen ur återhämtningssynpunkt. Det har visat sig i flera forskningsprojekt att detta är livskvalitet. Därför bör hela Eols udde strandskyddas.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna. I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom områden där det enligt kommunen föreligger särskilda skäl och intresset att ta marken i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet föreslås delvis upphävas för enskilda bostadstomter och vissa bryggor, i övrigt föreslås det ligga kvar. Planenheten bedömer att de ytor som föreslås upphävas i detaljplaneförslaget fortsatt är lämpliga att upphäva utan att det riskerar att inverka menligt på strandskyddets syften.

- 8. Boo Miljö- och Naturvänner** anser att det är bra att ingen styckning av fastigheterna tillåts inom planområdet, att vägnätet bibehålls, att utökad lovplikt gäller för attefallsåtgärder samt att kontors-/studiobyggnaden tagits bort. De anser fortfarande att det är svårt att se vad de nya byggrätterna kommer att innebära för hela planområdet, eftersom handlingarna inte illustrerar det på ett läsbart sätt. Vidare anser de att en naturvärdesinventering bör göras då det sannolikt skulle innebära att flera områden i planen markeras med n1, samt att flera delar i planområdet bör ges skydd i form av n1-markering. De anser även att marklov för schaktning, sprängning och fyllning bör införas i planen med tanke på all förödande sprängning och uppfyllnad som skett på tomter i Kummelnäs de senaste åren. Vidare anser de att marklov och n1-markering bör gälla för alla trädslag då fastighetsägarna annars fritt får fälla gamla fruktträd och andra eventuella lövträd som hästkastanj, rödlistad naverlönn liksom stora granar, samt att trädgårdarnas inplanterade trädslag är kulturhistoria lika mycket som byggnaderna.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att det i första hand är ädellövträd och tallar som utgör de karaktärsskapande träden inom området i stort och att den utökade lovplikten endast bör omfatta dessa träd. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och fastighetsägares enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet bedöms det inte lämpligt att reglera att fällning av andra träd än ädellövträd och tallar kräver marklov. Vad gäller naturinventering bedömer kommunen att befintligt underlag, samt platsbesök av bland annat kommunekolog, utgör tillräckligt underlag för att värna naturmiljön i området. Planenheten bedömer att det inte är nödvändigt att i detaljplanen reglera att marklov krävs för schaktning, sprängning och utfyllnad. Inom detaljplanlagt område krävs generellt marklov för schaktningar eller fyllningar som ändrar markens höjdläge mer än 0,5 meter. Planenheten bedömer att hänsynsbestämmelsen "*Inom planområdet ska särskild hänsyn tas till mark, vegetation och tomtbild. Grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation så att sprängning, schaktning och utfyllnad undviks. Marklov får inte ges för åtgärder som förvanskar landskapsbilden och områdets karaktär.*" som gäller inom hela planområdet är tillräcklig för att värna områdets karaktär. Då detaljplanen inte medger några

avstyckningar bedömer planenheten fortsatt att det inte är nödvändigt att upprätta en illustrationsplan över området.

Inkomna synpunkter från föreningar

- 9. Kummelnäs Vägförening (KVF)** yrkar på att formuleringen i Planbeskrivningen, kap 6, första stycket, tredje meningen: ”Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när vatten- och spillvattenledningar är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd” ska tas bort, alternativt ändras till: ”Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft”.

Planenhetens kommentar. Planenheten har tagit bort meningen från planbeskrivningen då den var felaktig.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

- 10. Ägaren till fastigheten Kummelnäs 1:14** motsätter sig de planbestämmelser, i huvudsak avseende korsmarkering, som berör fastigheten i den nya detaljplanen. Beslutet att korsmarkera en väsentlig del av tomten anser ägaren saknar grund. Fastighetsägaren framför att kommunen hävdar att berörd mark utgör värdefull naturmark, vilket ägaren starkt ifrågasätter, och anser vidare att kommunen inte beaktat markens belägenhet inom fastigheten. Då berörd mark är belägen mellan huvudbyggnaden och garaget bör den anses ligga inom hemfridzonen och att den då inte är tillgänglig för allmänheten, och att den då bara har ett mervärde för fastighetsägaren och möjligtvis för angränsande fastigheter. Vidare framförs att denna del av tomten inte är synlig från farleden och saknar därmed betydelse för landskapsbilden sett från fjärden. Vidare anser fastighetsägaren att det inte är en godtagbar förklaring från kommunens sida att korsmarkeringen delvis utgår från planens syfte att områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras. Då den genomsnittliga tomten inom planområdet uppgår till cirka 2 500 kvadratmeter och där merparten av tomterna har en tomtareal varierande mellan 1 100 – 3 000 kvadratmeter borde en tomtstorlek om 2 500 kvadratmeter anses utgöra områdets karaktär och bebyggelsemönster. Ägaren menar att en eventuell framtida avstyckning av fastigheten istället borde ses som en anpassning till områdets karaktär och bebyggelsemönster i enlighet med vad som får anses som en normaltomt i planområdet. Vidare framförs att planområdet har förändrats efter den efterfrågan och utveckling som skett i Nacka kommun, genom exempelvis att bevilja avstyckningar av fastigheter. Att kommunen genom den nya planen skulle bestraffa enstaka fastigheter genom att eliminera deras möjlighet att i framtiden styckas av upplever ägaren som en orättvis behandling och inskränkning på äganderätten.

Planenhetens kommentar. Vad gäller korsmarkeringen på plankartan innebär den att inga andra byggnader än komplementbyggnader får uppföras på sådan mark. På den marken får alltså komplementbyggnader uppföras. Detaljplanen reglerar att det endast får finnas en huvudbyggnad per fastighet och den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten Kummelnäs 1:14 har markerats med rivningsförbud då planenheten bedömer att bygganden är viktiga för kulturmiljön, landskapsbilden och områdets karaktär. Av dessa anledningar har en relativt

stor del av fastigheten istället korsmarkerats, för att reglera att det området inte ska bebyggas med huvudbyggnad.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter samtidigt som områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Vidare syftar detaljplanen till att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kultur- och naturmiljöer och landskapsbild. Planenheten vidhåller bedömningen från samrådet att en förtätning av området skulle påverka dess karaktär, dels i form av mer bebyggelse, avverkning av träd och hårdgjorda ytor, dels i form av att vägnätet skulle behöva byggas ut för att klara belastningen. Fastigheten ligger inom riksintresseområde för kust och skärgård, enligt 4 kap. MB, och är väl exponerad mot Stockholms farled och inlopp som är utpekad som riksintresseområde för kulturmiljövården, enligt 3 kap. MB. Huvudbyggnaden på fastigheten är viktig för kulturmiljön, landskapsbilden och områdets karaktär. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär samt tillgodose riksintresseområde för kust och skärgård samt riksintresseområde för kulturmiljövården bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Planenheten vidhåller också att en avstyckning skulle strida mot detaljplanens syfte.

- 11. Ägare till fastigheten Kummelnäs 1:392** anser fortfarande att en ökning av värdet på deras hus inte är aktuellt då fastighetens värde var högt när den köptes, eftersom att den redan då var ansluten till kommunalt VA. Taxan borde regleras utefter att de som redan har kommunalt VA ska få en individuell taxa. Vidare anser de att det borde komma mer och bättre information om vad detta gäller för de boende rent ekonomiskt. Vidare vill de att det ska vara enbostadshus och inte tvåbostadshus som rådande bestämmelse, för att minimera stora mängder inflytt i redan befintlig bebyggelse, samt att genomförande tiden bör vara 15 år istället för 7 år.

Planenhetens kommentar. Fastigheten Kummelnäs 1:392 ingår i gemensamhetsanläggningen Kummelnäs ga:4. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen upprättades ett avtal om provisorisk anslutningen till det kommunala VS-nätet. I avtalet framgår att fastighetsägarna ska anslutas till det kommunala VS-nätet när en utbyggnad av den allmänna anläggningen i området sker och att anslutningsavgift då ska betalas enligt vid tidpunkten för anslutningen gällande taxa. Under *Avsnitt 6. Så påverkas enskilda fastighetsägare* i planbeskrivningen framgår det bland annat vad planförslaget innebär ekonomiskt för enskilda fastighetsägare inom området. En fastighetskonsekvensbeskrivning har även tagits fram för att förtydliga konsekvenser av detaljplanen för respektive fastighet. Planenheten bedömer fortsatt att det är lämpligt att möjliggöra för två bostadslägenheter per huvudbyggnad, för att exempelvis tillåta generationsboende. Planenheten bedömer att en genomförandetid på 7 år är lämplig för att säkerställa genomförandet av aktuellt område. Detaljplanen fortsätter sedan att gälla, även efter genomförandetiden, till dess att den ändras eller upphävs.

- 12. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:3** anser att det inte kan vara i någons intresse, varken allmänna eller enskilda, att belägga området nordväst om fastigheten Kummelnäs 7:3 med n1- eller n2-bestämmelser. Effekten blir att området växer upp och växer igen. Så har området inte sett ut tidigare, och det är därför inte en åtgärd

som bevarar områdets karaktär, utan tvärtom förändrar områdets karaktär, vilket strider mot detaljplanens tanke. Vidare anser de att det inte kan antas att en sådan förändring på något vis skulle vara i allmänhetens intresse. Även om så vore fallet så kan det ändå inte anses vara en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Vidare anser ägarna att det skulle vara oerhört negativt för de boende att området, som nu är ett välvårdat skogsområde, skulle beläggas med underhållsförbud, och att det kommer att överklagas av dem.

Fastighetsägarna framför även att det står två mindre bodar nära tomtgränsen mot Jenny Linds väg, delvis närmare än 4,5m och därav delvis på prickad mark. Önskemål framförs om en möjlighet att i framtiden få slå ihop/göra om/ersätta dessa två mindre bodar (på samma plats) med en större komplementbyggnad, som då delvis skulle vara på samma plats som de befintliga bodarna.

Planenhetens kommentar: Planområdet ligger inom riksintresseområde för kust och skärgård, enligt 4 kap. MB, och inom riksintresseområde för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp, enligt 3 kap. MB. Detaljplanen reglerar att marklov krävs för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 centimeter eller större mätt 1,3 meter ovan mark. Vidare får sådana träd inte fällas, utan särskilda skäl, inom områden markerade med n₁. Vad gäller n₂-bestämmelsen reglerar den att skogskaraktären inom n₂-områdena ska bevaras. Planbestämmelsen anger uttryckligen att naturvårdande gallringar får utföras. Planenheten bedömer därmed att dessa bestämmelser inte innebär ett underhållsförbud eller orsakar att området växer igen. Syftet med n₁- och n₂-bestämmelserna är att värna områdets karaktär och landskapsbild och planenheten bedömer fortsatt att bestämmelserna bidrar till detta. Vid en avvägning mellan de allmänna intressena av att värna områdets karaktär och landskapsbild, genom nämnda bestämmelser, och fastighetsägares enskilda intresse av att fritt disponera sina fastigheter bedömer planenheten bestämmelserna att ska kvarstå.

Vad gäller de två bodarna ändras prickmarken till korsmark för de befintliga byggnaderna.

- 13. Ägaren till fastigheten Kummelnäs 7:4** vill att strandskyddet i detaljplanen tas bort från fastighet Kummelnäs 7:4. Ägaren framför att det är 30 meter från bostaden till vattenbrynet och att det vore högst olämpligt att ändra nuvarande ordning.

Planenhetens kommentar: Idag gäller strandskydd inom hela fastigheten Kummelnäs 7:4. I detaljplaneförslaget föreslås strandskyddet upphävas för större delen av fastigheten, för området närmast vattnet föreslås det dock ligga kvar. Inom hela detaljplaneområdet ligger strandskyddet kvar längs stranden så att fri passage möjliggörs i så stor utsträckning som det är möjligt, goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras och påverkan på vattenområdet minimeras. Den zon av strandskydd som behålls på ianspråktagen tomtmark motiveras dock i första hand av att påverkan på det skyddade vattenområdet ska minimeras eftersom det oftast är så ianspråktaget där att passage på land inte är möjligt. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att låta strandskyddet ligga kvar på området närmast stranden och det enskilda intresset att upphäva strandskyddet på hela fastigheten bedömer planenheten att allmänna intresset väger tyngre. Därmed föreslås strandskyddet fortsatt ligga kvar.

14. **Ägarna till fastigheterna Kummelnäs 7:5 och 7:6** framför att de ej kan acceptera den föreslagna detaljplanen för Område A (Eols udde) i dess nuvarande form och att om detaljplanen genomförs i sin nuvarande utformning medför detta stora ekonomiska konsekvenser för dem eftersom nyttjanderätten till deras tomter helt eller delvis utsläcks. Vidare framförs att de som ägare av de enda två tomterna i området som ännu ej bebyggt nu är försatta i en otäck situation där de riskerar att förlora värden som nedärvt genom generationer. De anser att kommunen, på ett rättvist och proportionerligt sätt, bör överväga hur man kan förena deras enskilda intresse av att nyttja deras fastigheter med det allmännas intresse att bevara områdets karaktär, värdefulla naturmiljö och rådande bebyggelsemönster. Fastighetsägarna anser sammanfattningsvis att kommunen bör fokusera på följande punkter (som även beskrivs mer utförligt i yttrandet i sin helhet):

Kommunens bedömning angående strandskyddsdispens på Kummelnäs 7:5 baseras på tidigare beslut som inte tog i beräkning de *nya omständigheter* som detaljplanläggningen innebär för Område A. Detaljplanen säkerställer nu fri passage längs stranden genom att strandskyddet upprätthålls längs vattenlinjen och föreslår dessutom utökad byggrätt för alla omkringliggande tomter, vilket medför att hemfridszonerna runt dessa tomter ökas. I och med dessa nya förutsättningar bör frågan om dispens från strandskyddet för tomt Kummelnäs 7:5 prövas på nytt.

Planenhetens bedömning angående avstyckning av Kummelnäs 7:6 och de skäl som framförs angående brist på utrymme, strandskyddets vikt på den nedre delen av Kummelnäs 7:6, samt de svepande argumenten om negativ påverkan på områdets karaktär verkar vara *oproportionerligt restriktiva* jämfört med hur övriga fastighetsägare behandlats, nyligen och under årens lopp. Planenhetens bedömning är inte heller förenlig med det beslut som fattades då ovanförliggande tomt Kummelnäs 7:7 avstyckades till Kummelnäs 7:26.

Till skillnad från vad kommunen beskriver i detaljplaneförslaget bör det ursprungliga och framtida avsedda nyttjandet av området vara *förenligt* med vårt enskilda intresse av att kunna nyttja våra tomter. Område A är sedan tomtavstyckningen 1938 ett bostadsområde (numera för permanent boende) där alla tomter (förutom våra två tomter) är bebyggda med hus som smälter in i naturen och ger området sin karaktär. Precis som övriga fastighetsägare vill vi som framtida boende i området bidra till att bevara områdets karaktär.

Kommunens bedömning av miljöpåverkan är inkonsekvent. Emedan detaljplanens föreslagna ingrepp i området inte alls verkar ha någon miljöpåverkan, bedöms våra önskemål om bebyggelse och avstyckning av våra tomter ha stor negativ påverkan. Den verkliga påverkan på miljön bör noga utredas så att likställighetsprincipen säkerställs, d.v.s. att kommunen behandlar sina medlemmar lika om det inte finns *sakliga* skäl för något annat (Kommunallag (2017:725) 2 kap. 3§).

Ovarsam och oförutsägbar myndighetsutövning av Nacka kommun har medfört att fastighetsägare i området har behandlats mycket olika. Kommunen tillämpar vida och svepande begrepp såsom ”allmänheten” och ”miljöpåverkan” på ett till synes subjektivt sätt i argument som ligger till grund för dess bedömningar. Då denna

detaljplan får stora konsekvenser för oss som fastighetsägare bör sådana vida begrepp sakligt utredas och definieras så att välgrundade och rättvisa beslut kan fattas. *Likställighetsprincipen* gäller för samtliga fastighetsägare i Område A.

Övriga synpunkter

Fastighetsägarna framför att de vid samrådsmötet frågade om möjlighet för utökad byggrätt för fastigheten Kummelnäs 7:6 och att de då fick svaret att det var bättre att ansöka om det under detaljplaneläggningen, än att göra det senare. Ägarna sände in en formell förfrågan (utökad byggrätt ej specificerad) och blev förvånade över det generella negativa svar de fick. De framför vidare att det inte borde ha någon större påverkan på området om de endast vill utöka byggrätten i mindre utsträckning och att det är högst påtagligt och anmärkningsvärt att kommunen även i denna fråga är så starkt negativ till våra önskemål.

Vidare framförs det att på sidan 23 och 24 i granskningshandlingen felaktigt nämns tomt Kummelnäs 7:5 i samband med fastighetsrättsliga åtgärder och att det bör vara tomt Kummelnäs 5:1 som avses.

Planenhetens kommentar: Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (MB) syftar strandskyddet till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För att kommunen ska kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan krävs det dels att särskilda skäl föreligger och dels att intresset av att ta marken i anspråk enligt planförslaget väger tyngre än strandskyddsintresset. Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får kommunen endast beakta de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § MB. Upphävande av strandskydd ska enligt praxis ske mycket restriktivt.

Fastigheten Kummelnäs 7:5 är obebyggd och ligger i sin helhet inom strandskyddat område, inom riksintresseområde för kust och skärgård, enligt 4 kap. MB, och inom riksintresseområde för kulturmiljövården, enligt 3 kap. MB. Den norra delen av fastigheten gränsar även mot ett grönstråk som planläggs som allmän plats NATUR. Kommunens bedömning är fortsatt att det inte föreligger särskilda skäl, enligt miljöbalken, för att upphäva strandskyddet på fastigheten. De nya förhållandena som aktuellt detaljplaneförslag innebär ändrar inte kommunens bedömning i fråga om det föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på fastigheten.

Kommunen har även tidigare prövat frågan om att bebygga fastigheten Kummelnäs 7:5 i en detaljplaneprocess. Länsstyrelsen avtog då kommunens begäran om att upphäva strandskyddet med motiveringen att det inte förelåg några särskilda skäl. Beslutet överklagades till regeringen som avtog överklagan med motiveringen att det inte var någon lucktomt och att det vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen inte framkommit några skäl för att upphäva strandskyddet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter samtidigt som områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Fastigheten Kummelnäs 7:6 är obebyggd och ligger i sin helhet inom riksintresseområde för kust och skärgård, enligt 4 kap. MB, och riksintresseområde för kulturmiljövården, enligt 3 kap. MB. Cirka hälften av fastigheten ligger även inom strandskyddat område. Både den norra och södra delen av fastigheten gränsar mot grönstråk och gata som planläggs som allmän plats. Fastigheten är belägen på en sluttning ner mot farleden, och är väl exponerad mot den. Fastigheten utgörs idag av en tallskog med höga naturvärden och karaktärsskapande träd. Den södra delen av fastigheten utgörs av en tallbacke med 200-åriga tallar som har ett mycket högt naturvärde som bör bevaras i sin helhet. Dessa värden har även betydelse för riksintresseområdena.

Fastigheten Kummelnäs 7:6 ges en byggrätt på den nordöstra delen av fastigheten. Planenheten bedömer att fastigheten Kummelnäs 7:6 inte rymmer mer än en byggrätt för huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader och övrigt utrymme som behövs för att fastigheten ska kunna nyttjas på lämpligt sätt, utan att strandskyddat område skulle behöva tas i anspråk. Planenheten bedömer dock att det inte finns särskilda skäl, enligt miljöbalken, för att upphäva strandskyddet på fastigheten och fastigheten är därmed inte lämplig att avstycka. En avstyckning skulle även påverka områdets karaktär negativt genom att en betydande del vegetation skulle behöva tas bort, betydande markbearbetningar skulle behöva genomföras och att bebyggelsen därmed skulle bli tätare än idag. En avstyckning skulle även strida mot detaljplanens syfte. Planhetens bedömning att fastigheten Kummelnäs 7:6 inte är lämplig att stycka kvarstår därför.

Inte heller en större byggrätt bedöms som lämpligt av samma skäl som ovan. Då fastigheten Kummelnäs 7:6 är obebyggd saknas skäl att frångå den generella byggrätten enligt e₁ som medges i detaljplanen.

Vid avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten eller att få en större byggrätt och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär, skyddsvärda tallar och tillgodose riksintresseområdena och strandskyddet bedömer planenheten att de allmänna intressena väger tyngre.

Planenheten anser att en saklig bedömning har gjorts och att likställighetsprincipen inte har åsidosatts i detaljplaneförslaget. Regleringen i detaljplanen utgår från detaljplanens syfte, de olika förutsättningar som finns på respektive fastighet och enligt gällande lagrum. Exempelvis är omgivande bostadsfastigheter redan bebyggda och med undantag av delar av fastigheten Kummelnäs 1:14 saknar vegetationen på omkringliggande bostadsfastigheter skogskaraktär. Tidigare avstyckningar har prövats enligt då gällande regler.

Vad gäller begreppet *miljöpåverkan* ska kommunen, när ett förslag till detaljplan upprättas, enligt lag bedöma om planens genomförande kan antas medföra *betydande miljöpåverkan* eller inte. Om kommunen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* innebär det att planen ska miljöbedömas och att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Bedömningen sker utifrån kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen om MKB 1998:905. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplan för Område A (Eols udde) inte kan antas medföra *betydande miljöpåverkan*. Även om det inte är fråga om *betydande miljöpåverkan* enligt lagens mening kan planens *miljöpåverkan* vara stor i vissa avseenden, och den påverkan ska bedömas och beskrivas i planbeskrivningen.

Planenheten har ändrat den felaktiga fastighetsbeteckning i planbeskrivningen som fastighetsägarna uppmärksammat.

- 15. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:8** anser att den naturliga placeringen av vändplanen som, genom utökat vägområde på fastighet Kummelnäs 7:8, föreslås på Västra Uppfartsvägen bör vara i slutet av vägen och inte i mitten. Det framförs att den uppenbara nackdelen med den föreslagna lösningen är att fordon kommer att tvingas backa på vägen med uppenbara risker som följd. Vidare framförs att om Nacka kommun framhärdat med föreslagen lösning så motsätter de sig omfattningen (70 kvadratmeter) på det område som planeras för vändplanen och framför att vägföreningens entreprenör har undersökt och testat aktuell plats och kommit fram till att omfattningen på ett utökat vägområde kan vara av mindre omfattning än det planerade. Ägarna påtalar att det inom det på plankartan markerade området finns två tallar och en ek som utgör en viktig del av landskapsbilden och att träden kan skonas genom en minskning av området för den planerade vändplanen. Vidare vill de att berget som inte utgörs av körbar yta undantas från det planerade vägområdet.

De vill i sammanhanget hänvisa till anläggningslagen där det bland annat framgår att: gemensamhetsanläggning skall förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet. Större utrymme får dock ej tagas i anspråk än som behövs med hänsyn till fastigheter som kan anslutas enligt 5 §.

Ägare till fastigheten framför även att Eols udde är av stort kulturhistoriskt intresse och att den stig som finns från vändplatsen på Eols udde fram till udden i sydväst utgör en "återvändsväg" samt att stigen ger mycket begränsade möjligheter att ta del av miljön och byggnader inom området. Ägaren anser att det är önskvärt för de boende i området och för övriga boende i kommunen att kunna ta del av Eols udde på ett bättre sätt varför stigen bör förlängas efter stranden med uppgång förslagsvis mellan fastigheterna Kummelnäs 7:32 och 7:38. Med denna lösning erhålls en bättre tillgänglighet än för närvarande utan att inkräkta på de enskilda fastigheterna. Vidare framför ägaren att frågan är av politisk dignitet och bör lyftas för ett beslut som gagnar hela Nacka kommun.

Planenhetens kommentar. Planenheten har efter granskningen fört dialog med Kummelnäs vägförening och fastighetsägaren angående vändplanen. Utrymme för allmän platsmark har lagts ut i dialog med Kummelnäs vägförening utifrån de behov som framförts. Vid en avvägning mellan det enskilda intresset av att minska intrånget och det allmänna intresset av att säkerställa framkomligheten bedöms det allmänna intresset väga tyngre. Den placering och utbredning av vändplanen som var utlagt i granskningshandlingarna föreslås därför fortsatt ligga kvar.

Då huvudmannaskapet för allmän plats fortsatt föreslås vara enskilt inom området är det inte aktuellt för kommunen att föreslå nya strandpromenader inom ramen för detaljplanen. Strandskyddet föreslås fortsatt ligga kvar längs med vattnet.

16. **Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:10 (och delägare i 7:24)** framför i princip samma synpunkter som framförs i det gemensamma yttrandet från ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:24. De tillägger också att delägarskapet i fastigheten Kummelnäs 7:24 marknadsfördes som en viktig faktor, som en tomt med såväl båtplats som badplats som delas med fem andra fastighetsägare i området, vid köpet av fastigheten Kummelnäs 7:10.

Planenhetens kommentar. Se planenhetens svar till ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:24, punkt 25 nedan.

17. **Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:12** vidhåller tidigare synpunkter från samrådet angående detaljplanens strandskyddsbestämmelser i förhållande till befintliga bryggor samt att planen ska bekräfta befintliga byggnader. De framför att det är orimligt att fastighetsägarens äganderätt till sin bostad och fastighet inskränks genom planbestämmelser som nekar fastighetsägaren att få bibehålla sina byggnader vid brand/olycka samt att kommunen motarbetar lagstiftarens ambitioner att fastighetsägare ska ges en tillkommande planstridig ”byggrätt” enligt Attefallsbestämmelserna. De framför att om bygglovsplikt införs för Attefallsåtgärder är det rimligt att fastigheterna får en tillkommande byggrätt i planen för att kompensera att åtgärden förutsätter bygglov.

Planenhetens kommentar. Kommunen bedömer att den brygga på fastigheten som är markerad med WB på plankartan är lagligt uppförd. Däremot bedömer kommunen även fortsatt att det saknas särskilda skäl, enligt miljöbalken, för att upphäva strandskyddet för resterande bryggor på fastigheten.

Komplementbyggnader får enligt planförslaget ha en sammanlagd byggnadsarea om högst 60 kvadratmeter per fastighet, varav den största komplementbyggnaden får ha en byggnadsarea om högst 40 kvadratmeter. Om arean för befintliga lagligt uppförda komplementbyggnader på en fastighet överskrider detaljplanens bestämmelser om area för komplementbyggnader på fastigheten utgör bestämmelserna dock inget hinder mot att befintliga komplementbyggnader står kvar. Däremot kan det innebära att bygganden inte får byggas till eller återuppföras i sitt tidigare utförande vid rivning, skada eller brand.

Den befintliga huvudbyggnaden ryms inom den byggrätt som föreslås i detaljplanen. Hela den befintliga altanen till huvudbyggnaden inryms dock inte i byggrätten för huvudbyggnaden. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att bekräfta hela altanen genom att ge fastigheten en större byggrätt än den byggrätten som föreslås i detaljplanen. Detta då altanen i sådant fall skulle kunna rivas och altanens byggnadsarea istället skulle kunna användas för att bygga till befintlig byggnad med motsvarande yta, vilket dels inte bedöms vara förenligt med detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär, och dels skulle ge en för stor påverkan på omgivningen.

Planenheten vidhåller bedömningen att detaljplanen är utformad med skäligen hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden och att en rimlig avvägning skett mellan befintlig bebyggelse och den byggrätt som ges för huvudbyggnad och komplementbyggnader. Planenheten bedömer den byggrätt för fastigheten som föreslås i detaljplanen är väl avvägd i förhållande till områdets karaktär och detaljplanens syfte, som bland annat är att värna

områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kultur- och naturmiljöer och landskapsbild. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att föreslå större byggrätt, varken för komplementbyggnader eller för huvudbyggnaden, då påverkan på dessa värden riskerar att bli för stor.

Bygglövsbefrielsen för så kallade attefallsåtgärder gäller, enligt 9 kap. 4d § PBL, bland annat inte inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövärden och kommunen bedömer bebyggelseområdet som särskilt värdefullt enligt 8 kap 13 § PBL. Planenheten vidhåller bedömningen att bygglövsbefrielsen för så kallade attefallsåtgärder inom planområdet inte gäller, och att detta regleras i detaljplanen.

- 18. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:13** lyfter fram att området är influerat av en mångfald av byggnadsideal från olika tidsepoker, att en del av fastigheterna har stora bostadshus och att det i regel är de med stora tomter som har större hus. Fastighetsägarna anser att det i det läget är märkligt att begränsa byggnadsytan till 165 alternativt 180 kvadratmeter. Istället vore det rimligt att reglera en byggyta till att inte överstiga exempelvis 10 % av fastighetens storlek eller liknande eller en maximal byggyta på 240-250 kvadratmeter om tomterna är 2500-3000 kvadratmeter. Därmed kan enskilda beslut tas som långsiktigt skapar bättre förutsättningar att skapa en fin miljö med spännande arkitektur. De framför vidare att takens utformning ska lämnas fri så man kan bevara mångfalden, som trots allt är områdets karaktär.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att den byggrätt för fastigheterna som föreslås i detaljplanen är rimlig och väl avvägd i förhållande till områdets karaktär och detaljplanens syfte, som bland annat är att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kultur- och naturmiljöer och landskapsbild. Den generella byggrätten inklusive komplementbyggnader medger en byggnadsarea om 225 – 240 kvadratmeter. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att föreslå större byggrätter då påverkan på dessa värden riskerar att bli för stor.

Nya byggnader kommer att tillföra nya uttryck i området. För att inte områdets homogena karaktär helt ska gå förlorad är det lämpligt att ställa krav på de nya byggnader som tillskapas, för att tillvarata områdets värden och kvalitéer. Planenheten bedömer att regleringen av ett enhetligt taklandskap i form av sadeltak är av stor betydelse för att säkra god helhetsverkan i det kulturhistoriskt värdefulla området. För bland annat fastigheten Kummelnäs 7:13 anges dock endast att huvudbyggnader bör utföras med sadeltak.

I avvägningen mellan det allmänna intresset av att värna området karaktär och det enskilda intresset av större byggrätt och att fritt få bestämma utformningen av tak bedömer planenheten att allmänna intresset väger tyngre.

- 19. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:14** anser att föreslagen prickmark på berghällarna i det nordvästra hörnet av fastigheten bör justeras av både naturskydds- och översvämningsskäl. De framför att kommunen har använt skydd av tomtens ekpopulation och ekarnas allmänintresse som argument för prickmärkningen, och vidare att detta argument är direkt felaktigt och dessutom kontraproduktiv ur ek-

skyddsperpektiv (de bifogar intyg från Skogsstyrelsen och certifierad arborist). Ägarna framför att de är mycket angelägna att bevara de skyddsvärda ekarna och opponerar sig starkt mot att det nordvästra hörnet av tomten i det senaste förslaget är prickmark (istället för byggbar yta). Vidare framförs att det ur ekskyddsperspektiv vore lämpligare att prickmarkera den fuktiga lerjord som utgör tomtens plana del i vilken ekarnas rotsystem ligger. De framför att:

- a. fastighetens plana delar, som i planen utgörs av byggbar mark, är föremål för frekvent återkommande ”vattensjuka” och att den är ett av planområdets värsta och mest riskfyllda område ur både vattenståndsperspektiv samt flöde vid 100-årsregn.
- b. de delar av tomten som har berg i dagen är upphöjda och därmed ovanför riskzonen för översvämnings och fuktrelaterade skador vid kraftigt regn, vilket gör dem synnerligen lämpliga att bygga på.
- c. ur klimat- och hållbarhetsperspektiv är det mycket olämpligt att bebygga bördig, odlingsbar mark. Att öka lokal biologisk mångfald, liksom att öka graden av möjlighet till självhushåll av odlade livsmedel är en utveckling som krävs för ett hållbart samhälle.
- d. de plana delarna av tomten är historiskt sett åker/odlingsyta, vilket de anser ska bevaras. Den öppna ytan har även ofta uppskattats av förbipasserande och grannar.
- e. berghällen sedan länge är i anspråkstagen och att fästjärn från tidigare lusthus sitter kvar i berget.

De anser att berghällen av många och starka skäl är den lämpligaste platsen på tomten att bebygga med komplementbyggnader. Det enskilda intresset att bygga så att ekarna ej skadas står inte emot det allmänna intresset då det framför allt är ekarna på fastigheten Kummelnäs 7:14 som utgör allmänintresse. Genom att inte bebygga den öppna ytan på fastighetens plana del bevaras en av de få sista öppna odlingsbara ytorna från Beateberg.

Fastighetsägarna anser vidare att den båtlyft som de har fått strandskyddsdispens för bör dokumenteras i detaljplanen.

Fastighetsägarna frågar även om det verkligen stämmer att det inte finns några protokollförda mötesanteckningar eller skriftligt beslutsunderlag för en så omfattande ändring som gjorts mellan samråd och granskning för fastigheten Kummelnäs 7:14 i detaljplanearbetet.

Planenhetens kommentar. I det nordvästra hörnet av fastigheten Kummelnäs 7:14 finns en stor och framträdande berghäll som är väl exponerad mot angränsande allmän plats. På och runt berghällen finns bland annat flera stora ekar. Planenheten bedömer att både berghällen och ekarna är av stort värde för landskapsbilden och områdets karaktär, och att det således inte är endast ekarna i sig som är värdefulla. Att medge bebyggelse på berghällen skulle enligt planenhetens bedömning vara olämpligt med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild. Vidare bedömer planenheten att den byggbara ytan, enligt granskningsförslaget, på fastigheten är tillräckligt stor för att kunna uppföra en huvudbyggnad och komplementbyggnader enligt byggrätten. Detta även utan att de bevaransvärda träden behöver ta skada. Vid en avvägning mellan det enskilda intresset av

att fritt få bebygga berghällen och det allmänna intresset av att värna landskapsbilden och områdets karaktär bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Att de plana delarna av fastigheten tidigare var åker/odlingsyta ändrar inte planenhetens bedömning.

Planenheten bedömer att det stråk längs med fastighetens östra gräns som markerats med prickmark för skyfallsväg vid översvämning är tillräckligt för att säkerställa att byggbar yta i på fastigheten inte blir olämplig att bebygga ur ett översvämningssperspektiv.

Planenheten har fört dialog med fastighetsägaren angående befintlig båtlyft. På fastigheten Kummelnäs 7:14 finns en befintlig anläggning i form av en båtlyft. Båtlyften har strandskyddsdispens och fastighetsägaren har rätt att behålla den aktuella båtlyften så länge den kontinuerligt bibehålls på platsen.

Det är plankartan, planbeskrivningen, samrådsredogörelsen och övriga underlag som finns angivna i planbeskrivningen som utgör beslutsunderlaget till förslag till detaljplan. Det är dessa handlingar som miljö- och stadsbyggnadsnämnden tar ställning till inför beslut om granskning och som redovisar förändringarna mellan samråd och granskning.

20. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:15 framför att områdets karaktär och landskapsbild är känslig/värdefull, vilket sammantaget ställer mycket höga krav på hur ny bebyggelse utformas, samt att de avser med hjälp av en arkitekt säkerställa att anpassningen till den befintliga miljön sker på bästa sätt. Fastighetsägarna anser dock att det är fullt möjligt att bygga ett hus med annan taktyp än just sadeltak och ändå vara väl anpassat till karaktären på Eols Udde. De framför vidare att det nya hus de vill bygga i möjligaste mån kommer vara ekologiskt, klimatsmart och självförsörjande, vilket bl.a. inkluderar att ha ett solcellstak för elförsörjning året runt. De anser att krav på sadeltak inte hör hemma i en detaljplan anno 2018 av klimat- och energiskäl, då det innebär att den effektiva takyten minskas med uppåt 50%. De yrkar på att det specifika kravet på sadeltak enligt bestämmelsen f₃ tas bort.

Vidare framför fastighetsägarna att det i planbeskrivningens kapitel 6 finns en konsekvens för fastighetsägare att bygglov kan sökas först efter att VA-ledningar byggts ut, vilket de inte tycker är rimligt. De yrkar att bygglov ska kunna sökas/beviljas så snart detaljplanen vunnit laga kraft och inte knyts ihop med VA-utbyggnaden.

Fastighetsägarna vidhåller även sina synpunkter från samrådet att strandskyddsdispensen för deras brygga ska utökas till att motsvara storleken på den brygga som funnits på platsen sedan 1940-talet. De vidhåller starkt att särskilda skäl finns då platsen sedan 40-talet är ianspråktagen. Till stöd för det har de inkommit med flera bilder där bryggans fulla längd bevisas genom stora delar av 1900-talet ända fram till tidigt 2000-tal då de yttre delarna raserades, samt att den äldre bryggan kan ses som kvarstående än idag då fundamenten med uppstickande stålbalkar är fullt synliga över vattenytan i det extrema lågvattnet som nu föreligger. De framför utifrån detta att strandskyddsdispens utan problem kan motiveras för en brygga i samma storlek som den ursprungliga bryggan. Vidare anser de att strandskyddet bör

undantas för den trappa som de har fått strandskyddsdispens för och som går hela vägen ner till vattnet.

Planenhetens kommentar. Den befintliga byggnaden på fastigheten Kummelnäs 7:15 har sadeltak. Fastigheten har, utifrån kulturmiljöperspektiv, ett centralt läge precis vid infarten till de gamla villorna på Eols udde. Eols udde bevarar idag en homogen karaktär med byggnader med sadeltak, fasader i en stram och lågmäld schweizerstil, lummiga trädgårdar och mark med skogskaraktär. Allt detta bidrar till områdets höga kulturhistoriska värden. Nya byggnader kommer att tillföra nya uttryck i området. För att inte områdets homogena karaktär helt ska gå förlorad är det lämpligt att ställa flera krav på de nya byggnader som tillskapas, för att tillvarata områdets värden och kvalitéer. Förutom tomtbild, topografi och färgsättning bedömer planenheten att regleringen av ett enhetligt taklandskap är av stor betydelse för att säkra god helhetsverkan i det kulturhistoriskt värdefulla området. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset att värna kulturmiljön och intresset av att fritt få utforma taket, även med hänsyn till klimat- och energiskäl, bedömer planenheten att kulturmiljön väger tyngre. Planenheten bedömer därför att utformningsbestämmelsen som reglerar sadeltak fortsatt är lämplig.

Formuleringen i planbeskrivningen att bygglov kan sökas först efter att VA-ledningar byggts ut har tagit bort då den var felaktig.

Vad gäller strandskydd kan, enligt kommunens bedömning, det särskilda skälet att vattenytan är ianspråktagen endast återopas för befintliga bryggor. På grund av att den äldre bryggan inte vidmakthållits saknas möjlighet att upphäva strandskyddet för den ytan med det skälet. Den mindre bryggan är dispensgiven sedan tidigare och finns kvar, varför strandskyddet kan upphävas för den ytan. Enligt dispensbeslutet för den mindre bryggan har inte skäl funnits för att kunna ge dispens som motsvarade det äldre bryggläget. Planenheten bedömer vidare att det inte är nödvändigt att upphäva strandskyddet för trappan, då den har dispens och inte strider mot planen.

- 21. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:17** framför att fastigheten idag är hårt påverkad av dagvatten med anledning av att fastighetens nordvästra del är en lågpunkt varför det inte på naturlig väg går att dränera bort vattnet från fastigheten. Allt avrinningsvatten från högre belägna fastigheter ackumuleras på den delen av fastigheten och under regn uppstår översvämning mot huset. Fastighetsägarna anser att det behöver inplaneras åtgärd för att omhänderta och möjliggöra dränering från denna del av fastigheten, i samband med utbyggnad av vägar, vatten och avlopp i området. Exempelvis skulle en dräneringsbrunn kunna anordnas vid lägsta vägpunkten till vilken dränagevatten skulle kunna ledas.

Vidare framförs att fastigheten Kummelnäs 7:17 har två adresser. Den ena är Privatvägen 7 och den andra är på Beatebergsvägen. För att underlätta tillgängligheten till en mindre byggnad vid den södra delen av fastigheten önskar de att en mindre entréväg från Beatebergsvägen till fastigheten ritas in i planen. I denna väg skulle då även avloppet kunna förläggas till anslutningspunkt vid fastighetsgränsen.

Fastighetsägarna framför även att anslutningspunkterna för befintligt inkommande vatten samt utgående avlopp ligger på olika delar av fastigheten. De har nyligen grävt upp tomten och lagt ned nya vatten- och avloppsrör och skulle uppskatta om befintliga anslutningspunkter får bibehållas.

Planenhetens kommentar. Planenhetens bedömning utifrån kommunens övergripande skyfallsanalys är att området inte är påverkat av så stora dagvattenflöden att område är olämpligt att bebygga. Vidare bedömer planenheten att det går att omhänderta dagvattnet på fastigheten utan att reglera detta i detaljplanen. Det är huvudmannen som ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmänna platser. Detaljplanen reglerar att det är enskilt huvudmannaskap och Kummelnäs vägförening föreslås vara huvudman för allmänna platser. Det är även respektive fastighetsägares ansvar att omhänderta dagvatten på sin egen fastighet och tillgodose att dagvattnet inte orsakar problem för nedströms liggande fastigheter.

Planförslaget har ändrats efter granskningen så att planförslaget möjliggör önskad infart. Ändringen är avstämd med Kummelnäs vägförening som accepterar ändringen men framför att anläggande av infart aldrig kan ske utan vägföreningens godkännande, och att vägföreningen ska kontaktas för ett godkännande innan en infart önskas anläggas.

Vad gäller placering av förbindelsepunkter för vatten och spillvatten regleras inte detta i detaljplanen. För frågor kring vatten och spillvatten kontakta Nacka vatten och avfall AB.

22. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:20 (och delägare i 7:24) anser att den planerade vändplanen på Västra uppfartsvägen borde ligga vid vägens slut och inte mitt på vägen. Vidare anser de att promenadstigen ute på Eols udde borde gå runt udden och inte bara ut till den, för att göra det området mer tillgängligt enligt den allemansrätt och det strandskydd som gäller på den stora fastigheten. Fastigheten har både ett stort kulturhistoriskt- och naturvärde för allmänheten. Det är också viktigt att fastigheten inte spärras av med privatiserande skyltar eller liknande som avskräcker besökare från att beträda fastigheten.

Vidare framför fastighetsägarna synpunkter vad gäller fastigheten Kummelnäs 7:24, i egenskap av delägare till den fastigheten. Synpunkterna utgår från det gemensamma yttrandet för fastigheten Kummelnäs 7:24. De framför även att bryggan har funnits på fastigheten, och varit avsedd för ägarnas båtar, under närmare 50 års tid och att detta riskeras med nuvarande detaljplaneförslag. De anser att värdet på fastigheten Kummelnäs 7:20 påverkas starkt negativt av att deras gemensamt ägda fastighet, som var en stor anledning till att de köpte huset, enligt nuvarande planförslag tvångsförvaltas av vägföreningen och att de då inte kommer kunna använda den på det sätt den använts sedan tidigt 60-tal. De tycker det är oerhört ledsamt då de har ett stort intresse för båtar och ett sjönära liv och anser att det är bedrövt att Nacka kommun nu vill ta betydelsen av deras lagfarna äganderätt ifrån dem.

Vidare framför de att Kummelnäs är omgivet av grönområden och att fastigheten Kummelnäs 7:24 inte besitter några unika naturvärden i sig. De undrar om kommunen i detaljplanen måste rita in ett visst antal grönområden, och i så fall vill

de hävda att fastigheten är precis lika tillgänglig även utan att de fråntas rätten att råda över fastigheten. Motivet för att fastigheten läggs ut som naturmark får enligt dem inte vara att den bedöms ha ett lägre värde vid eventuell inlösen av vägföreningen än andra fastigheter i området.

Planenhetens kommentar. Utrymme för vändplanen har lagts ut i dialog med Kummelnäs vägförening utifrån de behov som framförts. Den placering och utbredning av vändplanen som var utlagt i granskningshandlingarna föreslås fortsatt ligga kvar.

Då huvudmannskapet för allmän plats fortsatt föreslås vara enskilt inom området är det inte aktuellt för kommunen att föreslå nya strandpromenader inom ramen för detaljplanen. Strandskyddet föreslås fortsatt ligga kvar längs med vattnet.

För synpunkter angående fastigheten Kummelnäs 7:24, se planenhetens svar till ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:24, punkt 25 nedan.

23. Ägaren till fastigheten Kummelnäs 7:21 (och delägare i 7:24) framför i egenskap av delägare i fastigheten Kummelnäs 7:24 att den tomten är mycket viktig för dem och att de köpte sin fastighet tillsammans med den gemensamma sjötomten. De framför att deras egna fastighet förlorar i värde om den gemensamma tomten tas ifrån dem. Fastighetsägaren kan inte acceptera att kommunen tar deras tomt ifrån dem och förvandlar den till naturmark.

Planenhetens kommentar. Se planenhetens svar till ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:24, punkt 25 nedan.

24. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:23 (och delägare i 7:24) anser att detaljplanen innebär en orimligt hög kostnad i förhållande till den möjliga värdeökningen då fastigheten köptes med samma standard på vatten och avlopp som planförslaget medför eftersom fastighetens vatten och avlopp redan kopplar på det kommunala nätet.

Vidare framför fastighetsägarna att fastigheten Kummelnäs 7:24, som utgjorde en del av köpet av Kummelnäs 7:23, var en betydande anledning med ett väsentligt ekonomiskt värde vid köpet av fastigheterna. De framför att möjligheten att kunna nyttja marken till privata arrangemang och ha egna möbler och tillbehör till båt samt brygga är väldigt viktiga för dem och att det skulle vara en stor förlust vid försäljning om nuvarande detaljplaneförslag går igenom och fastighet Kummelnäs 7:24 blir allmän mark. De ser inte hur de blir kompenserade för den ekonomiska förlust som planförslaget innebär för dem. De framför att planområdet har andra likande fastigheter som inte fått likställd behandling och att fastighetens brygga i sig kräver en förankring i land som de möjligen i framtiden behöver förändra eller flytta, vilket kanske inte blir möjligt med nuvarande planförslag. Det finns en slip på marken som föreslås som naturmark vilken de vill ha möjlighet att använda och ha kvar som ägare av marken.

Planenhetens kommentar. Fastigheten Kummelnäs 7:23 ingår i gemensamhetsanläggningen Kummelnäs ga:4. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen upprättades

ett avtal om provisorisk anslutningen till det kommunala VS-nätet. I avtalet framgår det att fastighetsägarna ska anslutas till det kommunala VS-nätet när en utbyggnad av den allmänna anläggningen i området sker och anslutningsavgift ska då betalas enligt vid tidpunkten för anslutningen gällande taxa.

För synpunkter angående fastigheten Kummelnäs 7:24, se planenhetens svar till ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:24, punkt 25 nedan.

- 25. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:24** framför i sitt yttrande äganderättens styrka för den enskilde medborgaren i förhållande till staten utifrån Europarätten. De vidhåller sin erinran som framfördes under samrådet. De ifrågasätter syftet med att allmänheten ska få mer tillgång till deras privata mark än vad allemansrätten redan idag medger, i och med att kommunen vill omvandla deras mark till allmän mark. Vidare vill de klargöra att de allra helst ser att deras fastighet ägs och sköts av fastighetsägarna själva, precis på samma sätt som alla andra privatägda fastigheter i området. De är oförstående varför detta behöver ändras. De menar att för vägarna på fastigheten kan servitutsformen eller annan upplåtelse fungera på samma sätt som idag. Utöver ovanstående synpunkter vill de förtydliga, tillägga och få följande punkter besvarade:

Vad är syftet med kommunens plan att göra vår lagfarna tomt till "allmänning" i vägföreningens regi? Fastigheterna Kummelnäs 7:10, 7:11, 7:20, 7:21, 7:22 och 7:23 planerades och byggdes under tidiga 1960-talet. Efter hand fastigheterna tillträdde, upptäcktes att dricksvattnet inte räckte till för att försörja fastigheterna. Detta resulterade i att fastigheterna fick bilda en vattenförening och därmed göra omfattande och kostsamma investeringar som alltiämt är befintliga. Byggherren som sålt våra fastigheter med löfte om vatten i köpeavtalet kunde alltså inte leva upp till det. Som kompensation för de utgifter fastighetsägarna haft och skulle komma att få överenskom byggherren och ovan redovisade fastigheter att kompensation skulle ske med fastigheten Kummelnäs 7:24. Med denna plan fräntas vi marken vi en gång har fått som kompensation och erhållit i stället för ersättning (kopia på överföringen av tomten bifogas som bilaga 2 och PM som beskriver sakförhållandena och problematiken bifogas bilaga 3 till fastighetsägarnas yttrande).

Vi kan därmed inte acceptera att vår lagfarna fastighet som vi har betalt för blir en "allmänning" i vägföreningens regi. Blir vår fastighet trots vår erinran "allmänning" i vägföreningens regi så förlorar vi fastighetsägare rådighet över marken vilket innebär att vi inte kan nyttja vår fastighet på det sätt vi gjort med till exempel vår slip, uppläggning av båtar och marin materiel. Dessutom kan vi inte, om vi tvingas att ta bort nuvarande bryggas förtöjningar på 7:14 och 7:18, anlägga en alternativ brygga på annat vis till exempel längs med strandlinjen på vår fastighet. Detta med anledning av att vi enligt nuvarande förslag endast har rådighet över mark precis runt nuvarande bryggfästet och inte övrig mark mot vattnet. Vidare tycker vi att man kan fundera över varför vår mark in mot kummelnäsviken är märkt med ett b när den inte får bebyggas, kanske vore en annan beteckning att föredra? Tex något som tillåter ett bryggområde?

Varför expropriera Kummelnäs 7:24 och göra hela landområdet till "allmänning" när hela Eols udde är "stängt" för allmänheten och att man dessutom beviljas att få bygga ett badbus på icke ianspråktagen mark? Vi tycker att detta "fribrev" för dessa fastigheter är märklig. Varför får inte vår tomt samma beteckning som Eols udde eller den obebyggda fastigheten på norra kusten på norra Eols udde. Dessa har inte gjorts om till "allmänningar" eller grönmarkerats i detaljplanen. Varför gäller inte detsamma för vår fastighet?

Vår fastighet 7:24 är skyddad av strandskyddet och vi förstår att den inte kan bebyggas. Den är därtill allemansrättsligt tillgänglig och inte i något avseende avspärrad med grindstolpar, privatiserande skyltar etcetera (jämför gärna tex Eols udde). Vi tycker att vår fastighet särbehandlas på ett för oss mycket negativt sätt. Alla fastigheter och fastighetsägare borde behandlas lika. Vi kräver därför att kommunen tillämpar likabehandlingsprincipen så att alla kommunens medborgare behandlas på samma sätt. Det får inte vara så att motivet för att vår fastighet läggs ut som naturmark är att den bedöms ha ett lägre värde vid eventuell inlösen än andra fastigheter i området.

Med anledning av att kommunen nu vill "ta" vår fastighet Kummelnäs 7:24" ifrån oss för att "ge" till vägföreningen så kan vi diskutera en nödlösning. Ett exempel är att vi kan erbjuda en lösning på detta genom att stycka av "mittendelen" med befintliga vägar och låta vägföreningen förvalta marken. Övrig mark hör fortsatt till 7:24 precis som vilken tomtmark som helst.

Sammanfattningsvis vill fastighetsägarna meddela att de med anledning av ovanstående inte kommer att acceptera detaljplanen i nuvarande utformning.

Planenhetens kommentar. Fastigheterna inom planområdet har olika förutsättningar och bakgrund. Regleringen i detaljplanen utgår de olika förutsättningar som finns för respektive fastighet samt från detaljplanens syfte och gällande lagrum. För området gällde tidigare en avstyckningsplan som reglerade användningen av marken. Det område inom fastigheten Kummelnäs 7:24 som i detaljplanen föreslås bli allmän platsmark var i avstyckningsplanen avsatt för att tillgodose gemensamma utrymmen såsom grönområde. Det var även ändamålet när fastigheten bildades. Delar av fastigheten Kummelnäs 7:24 är redan idag bland annat upplåten som vägmark för gemensamhetsanläggningen Kummelnäs ga:1 och förvaltas av Kummelnäs vägförening. Planenhetens vidhåller bedömning är att den allmänna platsen inom fastigheten Kummelnäs 7:24 ska kvarstå. Planenheten anser vidare att en saklig bedömning av fastigheten har gjorts och att likställighetsprincipen inte har åsidosatts i detaljplaneförslaget. Vid avvägningen mellan fastighetsägarnas enskilda intresse av att själva ha rådighet över fastigheten och det allmänna intresset av att marken planläggs som allmän platsmark bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Eftersom att det är enskilt huvudmannaskap regleras allmän platsmark enligt anläggningslagen. Detta innebär bland annat att området för allmän platsmark kommer att upplåtas till en gemensamhetsanläggning. Ägandet av fastigheten kommer inte ändras genom att området upplåts till en gemensamhetsanläggning. Om fastighetsägaren begär det kan det bli aktuellt för anläggningsamfälligheten att lösa in området. Vid

lantmäteriförrättningen kommer lantmäterimyndigheten pröva frågan om ersättningen för upplåtelsen.

I detaljplanen befästs befintliga lagligt uppförda bryggor med WB-områden och strandskyddet föreslås upphävas för den yta som bryggan upptar. Detaljplaneförslaget medger inte alternativa placeringar för några bryggor. För bryggan på fastigheten Kummelnäs 7:24 har dock y-bommarna inkluderats i WB-området, däremot upphävs inte strandskyddet för y-bommarna.

Syftet med B-ytan som utgör landfästet för bryggan som tillhör fastigheten Kummelnäs 7:24 är inte att den ska vara en självständig fastighet. Planenheten anser att V (småbåtshamn) inte ger en korrekt beskrivning av användningen av den enskilda bryggan. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att ändra användningen B till V.

- 26. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:26** önskar möjligheten att lösa in hela eller delar av det område som på plankartan är markerat NATUR sydväst om fastigheten Kummelnäs 7:26. De anser att det vore naturligt att deras tomt sträcker sig fram till vägen där de har adressen Jenny Linds väg 2. Vidare framförs att deras infart från Jenny Linds väg inte finns med på plankartan. Om möjligheten att lösa in mark inte ges vill de att naturmarken minskas och att infarten och anslutning till Jenny Linds väg 2 bekräftas i planen.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att ändra från allmän plats till kvartersmark enligt fastighetsägarens önskemål. Planförslaget har dock ändrats efter granskningen så att planförslaget möjliggör infart från Jenny Linds väg. Ändringen är avstämd med Kummelnäs vägförening som accepterar ändringen men framför att anläggande av infart aldrig kan ske utan vägföreningens godkännande, och att vägföreningen ska kontaktas för ett godkännande innan en infart önskas anläggas.

- 27. Ägare till fastigheten Kummelnäs 7:33** hemställer att marken kring den komplementbyggnad som står precis utanför fastigheten korsmarkeras. Fastighetsägaren framför att avsikten är att försöka få en överenskommelse med alla ägare av fastigheten Kummelnäs 7:34 att förändra tomtgränsen så att hela den lilla plana ytan, "syrenbersån" på cirka 25 kvm som komplementbyggnaden står på, kan överförs från Kummelnäs 7:34 till 7:33.

Vidare framförs att utmärkning av anslutningspunkt för VA för fastigheten Kummelnäs 7:33 saknas på plankartan. Fastighetsägaren framför även att texten på sida 24 i planbeskrivningen angående gemensamhetsanläggning och förbindelsepunkter för VS på Eols udde är otydlig och kan tolkas som att endast två alternativ är möjligt, antingen en GA för vatten och avlopp där alla fastigheter på Eols udde ingår eller enskilda förbindelsepunkter för alla fastigheter. Fastighetsägaren yrkar på att texten förtydligas så att varje fastighetsägare på Eols udde får ha en egen anslutning samtidigt som det ges möjlighet för de som vill att bilda en VS-samfällighet.

Planenhetens kommentar. Planenheten har inte fått ta del av någon överenskommelse om att ändra fastighetsgränsen mellan fastigheterna Kummelnäs 7:33 och 7:34. Eftersom att

det aktuella området för komplementbyggnaden berör både fastigheten Kummelnäs 7:34 och Kummelnäs ga:2 är bedömningen att det inte är lämpligt att tillmötesgå fastighetsägarens önskemål om ändringar på plankartan. Förutsatt att komplementbyggnaden är lagligt uppförd utgör prickmarken dock inget hinder mot att bygganden står kvar. Däremot kan det innebära att bygganden inte får byggas till eller återuppföras i sitt tidigare utförande vid rivning, skada eller brand.

Avsnittet i planbeskrivningen om gemensamhetsanläggning och förbindelsepunkter för vatten och spillvatten på Eols udde har förtydligats efter granskningen. Placering av förbindelsepunkter för vatten och spillvatten regleras dock inte i detaljplanen. För frågor kring vatten och spillvatten kontakta Nacka vatten och avfall AB.

28. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:34 ser sammantaget positivt på att en detaljplan tas fram och påskyndar utbyggnad av vatten och avlopp till en idag rimlig standard.

Fastighetsägarna framför att förutsättningarna för att bevara den kulturhistoriskt intressanta fastigheten Kummelnäs 7:34 (Eols udde) och dess särart radikalt urholkas genom att sätta fastighetsägarnas intresse i andra hand då kommunen inte ser behovet av att upphäva strandskyddet på hela fastigheten. De framför att de 1981 tog på sig ansvaret att rusta de rivningsklassade villorna, med omgivande igenslyade och förfallna trädgårds- och parkområde, och åtagit sig att genomföra både arbetsmässigt som ekonomiskt betungande uppgifter. En miljö som bevarats som en sammanhängande fastighet och ianspråkstagits av Eols Udde sedan udden bebyggdes på 1870-talet. De framför att det arbete som inleddes för att skydda den unika kulturmiljön, då i samråd med Nacka kommun och Länsantikvarien, förutom kostnader har inneburit ett ständigt pågående upprustningsarbete, rensande på stränder, värnandet av träd, gamla anläggningar och mark. De framför att de inte har något annat intresse än det som varit lagstiftarens syfte när det kommer till skydd av växt- och djurliv i området, ett skydd som är garanterat på grund av att Eols Udde är klassad som skyddsvärd kulturmiljö. Deras slutsats är att Nacka kommuns förslag till detaljplan bygger på antagandet att Eols Udde består av en icke skyddsvärd och underhållsfri naturmark som kan existera utan deras omsorger. Vidare att detta är en total omsvängning av Nacka kommuns inställning, som möjliggjort det upprustningsarbete som de bedrivit sedan 1981, till udden som skyddsvärd kulturmiljö.

Fastighetsägarna anser att Eols Udde (Kummelnäs 7:34) ska undantas från strandskyddet. De framför att fastigheternas hemfridszoner täcker hela Uddens mark, att allemansrätten inte gäller inom hemfridszonerna samt att en förändring av tillgängligheten allvarligt skulle inskränka deras hemfridszoner. De framför att Eols Udde samfällighetsförening är bildad genom ett anläggningsbeslut som omfattar utförande och drift och att inga nybyggnationer eller nyanläggningar kan göras i och med det beslutet. Vidare framför de att samfällighetens medlemmar genom sina stadgar har förbundit sig att nu och i framtiden ansvara för Uddens skötsel och drift i enlighet med anläggningsbeslutet, och att omfattningen av åtagandena finns i en av medlemmarna godkänd skötselplan som följer Nacka kommuns planer för flora och fauna. De framför att de inte är intresserade av att påta sig ett fortsatt underhåll och

bevarande av Uddens unika kulturmiljö på annat sätt än det som beslutades vid bildandet av föreningen. De anser vidare att strandskyddet innebär att åtgärder i enlighet med deras anläggningsbeslut för utförande och drift, stadgar och skötselplan, omöjliggörs om dispens måste sökas för varje enskild åtgärd på Udden.

Fastighetsägarna framför att de inte kan acceptera de ställningstaganden som kommunen framför i detaljplanen utan tillkommande förtydliganden och klargöranden, och att de kommer att överklaga beslutet om det utformas i dess nuvarande form.

Planenhetens kommentar. Strandskydd råder idag inom 100 meter från strandlinjen på fastigheten Kummelnäs 7:34. Att strandskyddet fortsatt ligger kvar på fastigheten försvårar därmed inte skötseln jämfört med dagsläget. Vidare bedömer planenheten att planförslaget inte förändrar allmänhetens tillgänglighet jämfört med dagsläget.

Kommunen får upphäva strandskyddet i en detaljplan för ett område endast om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i 7 kap. 18 c-18 g §§ miljöbalken och 4 kap. 17 § plan- och bygglagen. Upphävandet av strandskydd ska enligt praxis ske mycket restriktivt.

Planenheten anser att Eols udde (Kummelnäs 7:27-7:34) utgör en särskilt värdefull kulturhistorisk helhetsmiljö, som besitter både en park- och en skogsliknande karaktär, vilket framgår av planhandlingarna. Planenheten bedömer dock att det inte finns särskilda skäl, enligt miljöbalken, för att upphäva strandskyddet för hela fastigheten. Att strandskyddet ligger kvar enligt planförslaget bedöms inte innebära ett hinder för att genomföra detaljplanen på fastigheten Kummelnäs 7:34. Att upphäva strandskyddet på hela området bedöms kunna inverka menligt på strandskyddets skyddsintressen på lång sikt eftersom en hel stor yta upphävs, inte endast för vissa konkreta åtgärder. Sammantaget bedömer planenheten därför att strandskyddsintresset i detta fall väger tyngre och att det inte går att upphäva strandskyddet på hela fastigheten.

Strandskyddsdispens behöver inte sökas för underhåll av befintliga lagliga anläggningar. För nya anläggningar eller åtgärder kan dispens behövas, vilket avgörs av tillsynsmyndigheten. För kommande åtgärder som strider mot strandskyddets förbud kan dispens sökas även fortsättningsvis, och då prövas från fall till fall utifrån miljöbalkens bestämmelser. Lämpligt kan då vara att samla ihop åtgärder och söka dispens och få dem prövade samlat.

- 29. Ägare till fastigheten Kummelnäs 7:35** vill att prickmarken justeras till ett avstånd av 6 meter från den nya föreslagna gränsen mot gata, om ägaren ska ha intresse av att lösa in marken mot ersättning.

Planenhetens kommentar. Planenheten har efter granskningen justerat ytan för prickmarken så att den är 6 meter bred, i likhet med den övriga generella ytan mot allmän plats gata i detaljplanen.

- 30. Ägare till fastigheten Kummelnäs 11:121** anser att ledning för fiber bör behållas om så möjligt, annars bör den part som initierar åtgärden även stå för kostnaden.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkten. Frågan hanteras dock inte inom ramen för detaljplanen.

Kommentarer på fastighetskonsekvensbeskrivningen

Efter granskningstiden har planförslagets konsekvenser för enskilda fastighetsägare, som i detaljplaneförslagets planbeskrivning finns beskrivna under olika avsnitt, sammanställts i en separat fastighetskonsekvensbeskrivning. I fastighetskonsekvensbeskrivningen finns konsekvenser för respektive fastighet samlade i en tabell. Fastighetskonsekvensbeskrivningen innehåller ingen ny information utan är en sammanställning av den information som sedan tidigare redovisats i planbeskrivningen.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen skickades ut till berörda fastighetsägare för kommentarer under 29 januari 2019 till och med 20 februari 2019. Följande kommentarer kom in:

- 31. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:5 och 7:6** framför att de synpunkter de tidigare lämnat den 28 maj 2018 kvarstår oförändrade i alla delar.

Planenhetens kommentar. Se planenhetens kommentar till tidigare inlämnade synpunkter under punkt 14 ovan.

- 32. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:13** vill uppmärksamma att inlämnad bygglovshandling gjordes under 2015-2016 där en relativt tät dialog fanns men inga svar erhöles. De framför att de inte har fått tillräcklig information i tid utan att ärendet förhalades då en ny detaljplan skulle tas fram. I efterhand så ser de att detta får stora konsekvenser för deras fastighet och att detta inte var i linje med de preliminära uppgifter som de erhöles i diskussion med kommunen.

De framför vidare att det inte är rimligt att en så stor del av tomten avgränsas på grund av hundraårsregn då man på kommunens översikt inte kan tolka behovet av det. De framför även att det inte är rimligt att begränsa takutformning genom riktlinjer då deras fastighet redan är ett godkänt "plätter" av olika tidsstilar. Vidare att det inte är rimligt med begränsningar av Attefallsåtgärder med tanke på hur och vilka fastigheter som finns i Kummelnäsviken, då utseendet ser ut som det gör idag i närområdet. Utformning av trädgårdens utseende med stenbeläggning etcetera anser de inte heller är rimligt om det inte i enskilda fall skapas stort utrymme för avvikelser från detaljplanen om fastigheten redan har sådan karaktär och utseende.

Fastighetsägarna anser vidare att detaljplanens förslag på byggnadernas storlek är för snäv då det redan finns stora byggnader i området som överskrider förslaget. Tomtens karaktär och storlek samt byggnadens uppförande bör var rådande. En hög grad av utrymme för avsteg bör kunna göras om förslag smälter in i områdets karaktär eller om en tillbyggnad skapar ett högre arkitektoniskt värde som sammantaget gör området mer spännande. De önskar i deras fall ha en särskild diskussion då inskickad bygglovshandling är gjord.

Planenhetens kommentar. Vad gäller takutformning och byggrättens storlek, se planenhetens kommentar till tidigare inlämnade synpunkter under punkt 18 ovan.

Förslag till detaljplan för område A (Eols udde) var ute på samråd i maj/juni 2017 och på granskning april/maj 2018. Den föreslagna byggrätten för fastigheten har inte förändrats från samrådsförslaget, mellan samråd och granskning markerades dock en skyfallsväg över fastigheten med prickmark (mark som inte får bebyggas).

Planenheten bedömer att det stråk som markerats med prickmark för skyfallsväg vid översvämning är nödvändig för att säkerställa att byggbar yta i på fastigheten inte blir olämplig att bebygga ur ett översvämningssperspektiv. Avgränsningen av stråket har skett dels utifrån skyfallsanalysen och dels utifrån markens lutning på fastigheten.

Bygglovsbefrielsen för så kallade attefallsåtgärder gäller, enligt 9 kap. 4d § PBL, bland annat inte inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården och kommunen bedömer bebyggelseområdet som särskilt värdefullt enligt 8 kap. 13 § PBL. Planenheten bedömer att bygglovsbefrielsen för så kallade attefallsåtgärder inom planområdet inte gäller, och att detta regleras i detaljplanen.

Vad gäller trädgårdarnas utseende reglerar plankartan att särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och tomtbild. Grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation så att sprängning, schaktning och utfyllnad undviks. Marklov får inte ges för åtgärder som förvanskar landskapsbilden och områdets karaktär. Enligt planbeskrivningen ska tillkommande bebyggelse anpassas till kulturmiljön och landskapsbilden samt till terrängförutsättningarna och befintlig vegetation på fastigheten. Det är väsentligt att hårdgjorda ytor undviks. Hårdgjorda ytor bör beläggas med grus och stödmurar bör undvikas. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att värna riksintresset för kulturmiljövården samt området karaktär och det enskilda intresset av att fritt få bestämma utformningen av tomten bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

33. Ägarna till fastigheten Kummelnäs 7:24 har skickat in synpunkter som överensstämmer med de synpunkter som fastighetsägarna inkom med under granskningstiden.

Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar till tidigare inlämnade synpunkter under punkt 25 ovan.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- En fastighetskonsekvensbeskrivning har tagits fram
- E-område vid Västra Uppfartsvägen har utökats något
- Prickmarken på fastigheterna Kummelnäs 7:35 och 1:330 har justerats längs med Föreningsvägen så att området med prickmark är 6 meter brett
- Marken för två befintliga bodar på fastigheten Kummelnäs 7:3 har korsmarkerats på plankartan
- Justering av allmän plats NATUR till allmän plats GATA för att bekräfta/möjliggöra infart till fastigheterna Kummelnäs 7:17 och 7:26

- För fastigheten Kummelnäs 1:323 har minsta fastighetsstorlek justerats för att befintlig fastighet inte ska bli planstridig.
- g-området på fastigheten Kummelnäs 1:326 har tagits bort
- Korsmark och strandskydd på Kummelnäs 5:1 och Kummelnäs 1:324 har justerats för att bekräfta befintliga byggnader
- Planbeskrivningen har förtydligats och utvecklats med avseende på det kulturhistoriska värdet av att återuppföra badhuset samt hur badhuset såg ut och hur det ska återuppföras
- Planbeskrivningen har förtydligats utifrån lantmäterimyndighetens synpunkter om samfällighetsföreningarnas möjlighet att träffa överenskommelse med berörda fastighetsägare om upplåtelse och ersättning, samt om vatten- och avloppsanläggningar på Eols udde
- I övrigt har mindre justeringar av redaktionell karaktär gjorts

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Roger Björk
Planarkitekt