



UTLÅTANDE
2014-08-29
KFKS 2010/64-214
Projekt 9415

UTLÅTANDE

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

Sammanfattning

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större bygggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Planchefen beslutade i enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning att skicka planförslaget på samråd den 13 oktober 2010. En samrådsredogörelse har upprättats, daterad 2011-04-04. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att ställa ut förslaget den 27 april 2011, § 138. Planförslaget var utställt mellan den 13 maj och den 21 juni 2011, då drygt ett 40-tal synpunkter kom in. Efter utställningen har förhandlingar pågått mellan Nacka kommun och områdets två vägföreningar rörande de genomförandeavtal som ska tecknas innan detaljplanen kan antas. Genomförandeavtalen undertecknades av vägföreningarna i maj 2014. Tekniska nämnden föreslås fatta beslut om avtalen den 23 september 2014.

Eftersom detaljplanen har reviderats efter utställningen skickades underrättelser om förändringarna till berörda fastighetsägare under juni/juli 2014. Fastighetsägarna hade då möjlighet att lämna synpunkter på revideringarna. Åtta synpunkter inkom.



Länsstyrelsen beslutade den 18 augusti 2014 att upphäva det paragraf 113-förordnande som gällt inom delar av planområdet. Innan detaljplanen kan antas i kommunfullmäktige måste länsstyrelsens beslut om upphävandet vinna laga kraft.

Inkomna synpunkter

Yttranden har inkommit från 14 remissinstanser, myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar under utställningstiden. Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte strider mot de bestämmelser som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. ÄPBL (1987:10) men framför synpunkter på att planhandlingarna bör tydliggöras i vissa frågor rörande kulturmiljö och strandskydd.

Synpunkter har även inkommit från ägarna till cirka 30 av fastigheterna i planområdet. Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst synpunkter på att den allmänna gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan har tagits bort, önskemål om avstyckningar samt andra frågor rörande den egna fastigheten, till exempel omfattningen av prickmark.

Efter utställningen har följande revideringar gjorts av planförslaget:

- Området för allmän plats över nuvarande Velamsund 1:61 har utökats.
- En befintlig brygga vid Marens inlopp har befästs som föreningsbrygga för att ge allmänheten närhet till vattnet.
- Områden som ska vara tillgängliga för servitut/gemensamhetsanläggning för dagvattenledning har lagts ut på Velamsund 1:224 och Velamsund 1:32.
- En yta för vändmöjlighet har lagts ut i slutet av Almdalsvägen på Velamsund 1:271.

Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på de revideringar som gjorts efter utställningen, under en så kallad underrättelsetid som pågick mellan den 6 juni och den 7 juli 2014. Övriga förändringar som gjorts efter utställningen är endast mindre justeringar utifrån inkomna synpunkter eller förtydliganden av redaktionell karaktär som syftar till att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden i planområdet, till följd av förändringar som skett under den tid som förflutit sen utställningen.

Regeringen upphävde i oktober 2011 Nacka kommuns beslut att anta detaljplanen för område B¹ i anslutning till Vikingshill/Sommarbo. Regeringen ansåg att "... kommunen vid planutformningen, genom att hänvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplanering, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer i reglerna av ÄPBL²."

I likhet med planhandlingarna för område B har även samrådsredogörelsen för detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo, hänvisningar till den arbetsmodell för förnyelseplanering som tillämpas inom Nacka kommun. I slutet av detta utlåtande förtydligas därför de avvägningar och

¹ Detaljplanen för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B)

² ÄPBL = Äldre plan- och bygglagen (1987:10)



skäl som ligger till grund för att Nacka kommun inte tillgodosett de önskemål om avstyckningar och större byggrätter för de fastigheter vars ägare endast lämnat synpunkter under tidigare genomfört samråd. Många fastighetsägare som hörde av sig under samrådet har dock haft liknande synpunkter under utställningen, dessa synpunkter bemöts i detta utlåtande under rubriken ”Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna under utställningstiden”. Övriga synpunkter som inkom under samrådet finns sammanfattade i samrådsredogörelse, daterad 2011-04-04.

Utlåtandets upplägg

Sammanfattningen av inkomna synpunkter har delats in i tre delar. Inledningsvis redovisas inkomna synpunkter som kom in i samband med att detaljplanen var utställd för granskning maj-juni 2011, då den största mängden synpunkter kom in. Därefter redovisas inkomna synpunkter som kom in under tiden för de underrättelser som skickades ut sommaren 2014, med anledning av att revideringar gjorts i delar av planområdet. Sist redovisas kommunens bemötande av synpunkter inkomna under samrådet av detaljplanen, som berör önskemål om avstyckningar och större byggrätter. Denna komplettering till tidigare samrådsredogörelse beror på ett behov av en tydligare motivering från kommunen, än vad som tidigare lämnats, kring frågan om avstyckning och större byggrätt.

Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna under utställningstiden

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.
2. **Tekniska nämnden** påtalar att planområdet har flera återvändsgator där vändplaner eller trevägskorsningar, som möjliggör en så kallad T-vändning, saknas eller inte är tillräckligt stora. Alla återvändsgator ska ha vändplaner med minsta diametern 18 meter och med en hindersfri remsa på 1,5 meter runt om eller vid god sikt trevägskorsning som möjliggör en så kallad T-vändning. Om vändplaner eller trevägskorsningar inte skapas måste gemensamma uppsamlingsplatser för hushållsavfall tas fram för att sophämtningen ska kunna genomföras. De fastigheter som delar sophämtningsplats ska bilda en gemensamhetsanläggning för sophämtningsplatsen som inte bör ligga mer än 50 meter från berörda boende.

Vägarnas bredd ska vara minst 5,5 meter om körning i båda riktningarna förekommer. Om vägarna är smalare innebär det risk för att sophämtning uteblir vintertid och att snöröjningsfordon och räddningstjänstens fordon inte kan komma fram. Om mindre vägar görs måste mötesmöjligheter anordnas. Körytan ska ha en fri höjd på 4,7 meter. Träd och växtlighet får inte inkräkta på den fria höjden.

Planenhetens kommentar. Område C planläggs enligt arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin ”mer kortsiktig planering”. Detta innebär att planen får enskilt huvudmannaskap, det vill säga områdets vägföreningar är ansvariga för bland annat vägarna i området. Vägföreningarna



har därmed fått göra bedömningen av vilka vägbreddningar de önskar att planförslaget ska möjliggöra. Områdets vägföreningar har informerats om vilka följder som kan inträffa om vändplaner och vägbredder inte uppfyller krav enligt till exempel Arbetsmiljöverket. Trafikbelastningen på vägarna i området är förhållandevis låg och Tekniska nämnden framförde inte heller några synpunkter på planförslaget under samrådstiden. Utifrån dessa förutsättningar bedömer planenheten inte att det är rimligt att ändra vägbredder/vändplaner i planförslaget. Planförslaget har dock kompletterats med en T-korsning i slutet av Almdalsvägen.

3. Fritidsnämnden har inget att erinra mot planförslaget vad gäller nämndens ansvarsområde.

4. Länsstyrelsen konstaterar att de synpunkter som länsstyrelsen framförde under samrådet i allt väsentligt tagits om hand på ett godtagbart sätt. Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte strider mot de bestämmelser som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. äldre plan- och bygglagen, ÄPBL (1987:10) men vill ändå framföra följande synpunkter:

- För tydlighets skull bör det framgå av planhandlingarna att detaljplanen hanteras enligt de äldre reglerna, ÄPBL (1987:10) då planuppdraget gavs före 2011-05-02.
- Länsstyrelsen anser att frågan om upphävande av strandskydd i den aktuella planen har hanterats på ett godtagbart sätt. Dock bör ordet "lokalgata" tas bort i uppräknningen av inom vilken allmän plats som strandskyddet behålls eftersom kommunens avsikt är att upphäva strandskyddet inom lokalgata.
- Planbeskrivningen ska vara en hjälp att tolka planen och dess bestämmelser. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver förtydligas vad gäller planbestämmelser som reglerar skydd, varsamhet och hänsyn gällande kulturmiljöaspekter. Till exempel anges bestämmelsen "P" som en generell skyddsbestämmelse trots att den är en hänsynsbestämmelse. Kommunen bör även ta bort meningen "Området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 3 kap. 12 § i ÄPBL (SFS 1987:10)" från f-bestämmelsen. Denna upplysning behöver dock finnas i planbeskrivningens avsnitt om "Kulturmiljö och landskapsbild". De sidhänvisningar som finns i planbestämmelserna k₁ och f bör ske till ett angivet rubricerat avsnitt i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar.

- Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats med en upplysning om att planen är upprättad enligt ÄPBL (SFS 1987:10).
- Planbeskrivningen har korrigerats avseende inom vilka delar av allmänplats som strandskyddet ligger kvar.
- Planbeskrivningen och planbestämmelserna har förtydligats avseende bestämmelserna om skydd, varsamhet och hänsyn till kulturmiljöaspekter.

5. Södertörns brandförsvarsförbund har inget att erinra i ärendet då deras synpunkter redan är beaktade i planförslaget.

6. AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) meddelar att eftersom planen inte medför någon ändring av vägstandarden kommer busstrafik inte heller i framtiden att bedrivas till den sista hållplatsen vintertid.

SL hänvisar till tidigare samrådsyttrande om att det är viktigt att gångbanor till och från SL:s hållplatser utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med



funktionsnedsättning. För bostäder som byggs i anslutning till busstrafikerade vägar ska Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller vara vägledande vid dimensionering av fasad och fönster.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Planförslaget innehåller bestämmelser om störningsskydd för byggnader utmed Sommarbovägen, se även samrådsredogörelsen daterad 2011-04-04.

7. Sjöfartsverket har tidigare yttrat sig över planförslaget under samrådstiden och vidhåller dessa synpunkter. Sjöfartsverket har inga ytterligare synpunkter.

Planenhetens kommentar: Under samrådstiden framförde Sjöfartsverket bland annat synpunkter på att planerade åtgärder inte ska inkräkta på sjöfarten eller försämra sjöfartens framkomlighet, tillgänglighet eller säkerhet. Synpunkterna berörde även anpassning av bostäder och belysning för att sjöfarten inte ska störa/störas samt att brister i skyddet mot svall och erosion inte ska kunna leda till krav på fartbegränsningar eller andra restriktioner för sjöfarten. Synpunkterna bemöttes i samrådsredogörelsen daterad 2011-04-04.

8. Boo Miljö- och Naturvänner anser att det är viktigt att gångstigen mellan Fagernäsvägen och Velamsunds naturreservat hålls öppen så att allmänheten lätt kan ta sig till reservatet från Sommarbo. De välkomnar därför att gångstigen inte längre ingår i planförslaget. En skylt med texten "Gångväg till Velamsund" bör finnas vid Fagernäsvägen.

Föreningen anser även att det är av stor vikt att gångvägen från Almdalsvägen ner till den gamla ångbåtsbryggan hålls öppen för allmänheten. Om vägen stängs försvåras möjligheten att vandra runt Rörundaön och uppleva den unika bebyggelsen och dess samspel med innerskärgården.

Föreningen anser att det är angeläget att sprängning och schaktning begränsas för att minska påverkan på områdets utseende och karaktär vid utbyggnad.

Vägföreningarna ska ansvara för skötsel av vägar och gångvägar. Det är betydelsefullt att gångvägar iordningställs och markeras så att de lättare blir tillgängliga för allmänheten.

Föreningen välkomnar att träd skyddas inom vissa områden. Föreningen vill trycka på att röjning av träd och buskage längs vägnätet ska utföras varsamt för att bevara områdets gröna karaktär.

Planenhetens kommentar: Gångstigen från Almdalsvägen ner till den gamla ångbåtsbryggan går över privatägd mark och vägen går nära fastighetens tomtplats. Då planförslaget innebär enskilt huvudmannaskap för allmän plats är det Vikingshills samfällighetsförening, i egenskap av huvudman för allmän plats, som ska betala ersättning för intrånget till berörd fastighetsägare. Vikingshills samfällighetsförening har meddelat kommunen att de inte vill ta över skötseln för denna mark mot fastighetsägarens vilja. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att lägga ut gångstigen som allmän plats mot blivande huvudmans vilja, då genomförandet sannolikt skulle bli komplicerat och eventuellt inte uppfylla anläggningslagens krav på att nyttan ska överstiga kostnaderna. Kommunen har inte möjlighet att ta ansvar för gångstigen eftersom



huvudmannaskapet föreslås bli enskilt. För allmänheten finns en allmän gångväg ner till vattnet via Tomtebacken, även om denna väg blir något längre. Eventuella giltiga servitut eller andra giltiga avtal som ger rätt att gå över fastigheten påverkas inte av att marken är utlagd som kvartersmark i detaljplanen. Det är endast allmänheten som inte ges möjlighet att promenera rakt ner från Almdalsvägen till den gamla ångbåtsbryggan. Om oklarheter råder kring vilka rättigheter ett servitut ger kan berörda parter ansöka om en servitutsutredning hos lantmäterimyndigheten i Nacka.

För i huvudsak de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården finns särskilda bestämmelser om hänsyn till mark, vegetation och tomtbild. För dessa områden krävs marklov för schaktning, fyllning och fällning av träd med viss stamdiameter.

Det är huvudmannen för allmän plats som har ansvaret för skötsel och underhåll av vägnätet samt hur gångvägar ska skyltas.

9. **Nacka Miljövårdsråd** har inga synpunkter på det utställda förslaget. Föreningen anser att det är viktigt att de så kallade grosshandlarvillorna omges av tillräckligt stor friyta och att oreglerade verksamheter såsom bryggbyggen hålls under uppsikt och beivras. Föreningen ser gärna öppna diken och grusvägar. Generellt anser föreningen att tomtytor i denna typ av områden inte bör understiga 1000 kvadratmeter och att inte mer än 10 % av tomtytan bör bebyggas.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras.

10. **Boo hembygdsförening** ser positivt på att planförslaget tar tillvara de kulturhistoriskt intressanta miljöerna i området och inte tillåter några nya fastigheter. Föreningen anser att det är en förutsättning för att planen ska kunna accepteras att vägföreningarna tar ansvar för att gångvägarna inom området blir tillgängliga för allmänheten. Föreningen anser att Almdalsvägen, alla ångbåtsbryggor med strand och vatten därtill, vägar, stigar och en bro på Rörsundaön har fler privata ägare än de som kommunen anser är ägare. Ägandet framgår tydligt av gravationsbevis på fastigheter som gett servitut. Servitutet på Almdalsvägen innebär till exempel passage ner till den gamla ångbåtsbryggan. Föreningen anser därför att det är förvånande att det i detaljplanen redovisas som privatägd mark. Frågan måste redas ut innan detaljplanen antas. Även redovisningen av gångvägen utmed vattnet i Tomtebackens förlängning gör att gångvägen kan uppfattas som privat mark. Även detta måste klargöras innan antagandet av detaljplanen.

I förslaget föreslås att den tidigare bron över Maren inte ska återuppbyggas. Föreningen anser att detta är mycket förvånande och anser inte att det argument som framförts mot ett återuppbyggande är övertygande. Om bron inte uppförs medför detta oacceptabla inskränkningar i allmänhetens tillgång till natur och miljöer på Rörsundaön. Om kommunen inte anser att det är möjligt att återuppföra bron då den landar på en privat tomt bör marken lösas in och kommunen ta ansvar för detta.

Föreningen anser även att det är svårt att förstå varför inte hela Fagernäsvägen ingår i detaljplanen. Gångvägen från Fagernäsvägen ut i Velamsunds naturreservat är mycket viktig för att säkerställa allmänhetens tillgång till reservatet.



Föreningen vidhåller sin uppfattning att en gång- och cykelbana utmed Sommarbovägen ska ingå i den här detaljplanen för att förbättra tillgängligheten till Velamsunds naturreservat. Gång- och cykelbanan bör ansluta till den befintliga gång- och cykelbanan som finns framför Backeboskolan och sen gå utmed Sommarbovägens västra/södra sida.

Planenhetens kommentar:

Vägföreningarna i området får ansvar för de gångvägar som är planlagda som allmän plats i och med att detaljplanen anger att huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt.

Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.

Planförslaget innebär att strandskyddet ligger kvar inom vattenområdet vid Marens inlopp. Kommunen är inte huvudman inom området och kan därmed inte lösa mark från enskilda fastighetsägare för att till exempel åstadkomma en allmän väg till en bro även om detaljplanen skulle markera området som allmän plats. Detta ansvar hamnar i sådant fall på den förening i området som är huvudman för den allmänna platsen. Ingen av föreningarna i området har visat intresse för att ta på sig ansvaret för en bro och planenheten bedömer inte att det är rimligt att lägga ut en bro i detaljplanen mot kommande huvudmans vilja då genomförandet skulle bli komplicerat och det inte är säkert att anläggningslagens krav på att nyttan ska överstiga kostnaderna skulle uppfyllas. Om en bro skulle bli aktuell trots att den delvis ligger på privatägd mark/vatten krävs att en ansökan om strandskyddsdispens lämnas in till kommunens miljöenhet samt tillstånd från ägarna till berörda mark- och vattenområden. Kommunen föreslås inte bli huvudman för allmän plats i detta område. Kommunen kan därmed inte lösa in mark eller på annat sätt verka för att återuppföra en bro.

Inför utställningen gjordes bedömningen att den avslutande gångvägen i slutet av Fagernäsvägen skulle utgå ut planarbetet. Fastighetsägaren motsatte sig att marken lades ut som allmän plats och Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening var inte intresserade av att ta ansvar för gångvägen. Planenheten bedömde att det inte var rimligt att lägga ut gångvägen som allmän plats mot fastighetsägarens och kommande huvudmans vilja då genomförandet skulle bli komplicerat och det inte var säkert att anläggningslagens krav på att nyttan ska överstiga kostnaderna skulle uppfyllas. Om behov uppstår kan gångvägen planläggas i en separat detaljplan med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplaneförslaget möjliggör att en gångbana byggs längs med Sommarbovägen. Det är dock Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening, i egenskap av huvudman för allmän plats, som ansvarar för en utbyggnad av gångbanan. Vägföreningen avser att bygga en gångbana längs med Sommarbovägens östra/norra sida. Att placera gångbanan längs med Sommarbovägens västra/södra sida bedöms som sämre ur både trygghets- och trafiksäkerhetssynpunkt. Detta då det dels innebär att gående går på den sida av vägen som inte är bebyggd och dels medför att de boende på östra/norra sidan av Sommarbovägen måste korsna vägen för att nå gångbanan. Med



gångbanan på östra/norra sidan leds gående till att korsa Sommarbovägen i en och samma punkt, i anslutning till Backeboskolan.

Inkomna synpunkter från föreningar inom eller i angränsning till planområdet

11. Vikingshills samfällighetsförening framför följande synpunkter:

- I genomförandebeskrivningen anges att Vikingshills samfällighetsförening idag ansvarar för naturområden på Rörsundaön. Detta är felaktigt. Föreningen ansvarar för samtliga vägar på Rörsundaön samt hela Almdalsvägen. Föreningen ansvarar inte för naturmarken inom området utan den är kommunen ansvarig för.
- Föreningen anser att rikintressena inom området till stor del består av den mark som kommunen fram till dess detaljplanen vinner laga kraft också har ansvarat för. Ett ansvar som föreningen inte anser att kommunen har tagit. Innan samfälligheten övertar ansvaret bör nedanstående brister åtgärdas av kommunen. Om inte det sker ser föreningen två lösningar: Antingen fortsätter kommunen att ansvara för dessa områden och spärrar av tills erforderliga reparationer är utförda eller så fortsätter kommunen att ansvara för dessa områden utan reparationer och får ta det fulla ansvaret för det som inträffar inom dessa områden. Nedanstående områden har föreningen synpunkter på:
 - *Promenaden nedanför Stenbuset (Velamsund 1:61):* Enligt avtal mellan Nacka kommun och ägaren till fastigheten 1:61 finns ett servitut som ger allmänheten rätt att gå i fastighetens västra del (x-område på detaljplanen) och dels rätt för kommunen att anlägga en allmän gångväg inom x-området. I nuvarande planförslag har x-området minskats kraftigt och en ev. framtida gångväg kommer att behöva gå på befintlig mur och över befintlig ”hamn”. Föreningen vill att gångvägen placeras på gräsmattan söder om ”hamnen”.
 - *Trapporna upp från badbusen:* Vissa trappsteg saknas och övriga är trasiga och på väg att förfalla. För att detta ska kallas gångväg i en framtida detaljplan måste en renovering ske. Trapporna ligger på kommunal mark och kommunen borde inspektera trappan.
 - *Gångvägen ut mot Maren samt den brygga som finns vid paviljongen:* Bryggan utanför Maren är i princip den enda plats på Rörsundaön där boende kan komma i kontakt med vattnet. Bryggan är i mycket dåligt skick. En järnbalk är borta och två av de övriga har stora rosthål. Föreningen vill att kommunen rustar bryggan och att den förs in i detaljplanen. Bryggan är placerad så långt in mot stranden och så pass högt ovanför vattnet att man inte behöver oroa sig för bad eller gästbåtar. Gångvägen ut till bryggan är nästan igenväxt på grund av uteblivet underhåll och på flera ställen är det svårt att ta sig fram.

Föreningen anser att det är oacceptabelt att kommunen inte tagit ansvar för sina områden och att kommunen förväntar sig att samfälligheten ska ta över ansvaret för något som är så nedgången att det är rent farligt. Föreningen anser att det är en stor fördel att man kan promenera nära havet och påpekar att anledningen till att stråken blivit nergångna inte är att de inte används utan att det inte är tillgängligt eller att man spärrat av områden.

Planenhetens kommentar:

- Genomförandebeskrivningen har korrigerats avseende vilka områden Vikingshills samfällighetsförening ansvarar för idag. Kommunen har dock inte något huvudmannansvar för områden på Rörsundaön utan ansvarar endast som fastighetsägare för de markområden som kommunen äger.
- Gällande områdesbestämmelser delar inte upp mark i allmän plats respektive kvartersmark. Det är först i samband med att ett område planläggs med en detaljplan som det formellt



uppstår något som kallas för allmän plats. De områden som kommunen idag är markägare till är alltså inte allmän plats utan så kallade allmänningar. För dessa områden har kommunen endast samma ansvar som andra markägare har för sin mark.

I och med detaljplanen införs allmän plats och den som blir huvudman för allmän plats får ansvar för skötsel, underhåll och utrustning av de områden som i detaljplanen läggs ut som allmän plats. I samband med genomförandet av en detaljplan sker ofta utrustningar av områden som planläggs som allmän plats och det är huvudmannen som ansvarar för denna utrustning oavsett vem som tidigare varit markägare. Vid enskilt huvudmannaskap tas kostnaderna för dessa åtgärder ut från fastighetsägarna i området genom den omprövning av gemensamhetsanläggningen som sker i samband med genomförandet av detaljplanen. I det genomförandeaftal som tecknats mellan kommunen och Vikingshills samfällighetsförening finns en överenskommelse om hur trappan ska hanteras.

Planförslaget har justerats så att befintlig brygga betecknats med WV (föreningsbrygga). I genomförandeaftalet finns en överenskommelse om hur bryggan ska hanteras. Planförslaget har även justerats så att ett större område längs strandkanten vid Velamsund 1:61 läggs ut som allmän plats.

- 12. Vikingshills båtklubb** vill att de två föreslagna bryggorna vid inloppet till Maren som fanns med i samrådsförslaget ska tas med i planförslaget igen. Utan bryggorna begränsas de boendes och allmänhetens tillgång till naturen till förmån för några få fastighetsägares intressen. Detta anser föreningen strider mot grundlagen. Boende i anslutning till befintlig gångväg har tagit marken i anspråk och det är uppenbart att de vill slippa andra människor på det allmänna kommunalt ägda området, trots att de visste om detta förhållande när de köpte fastigheterna. Bryggorna medför ett marginellt tillskott till de många och oftast stora bryggorna som redan finns i området. Att bryggorna skulle störa häckande fåglar stämmer inte. De utbyggnader som skett trots stränga planbestämmelser bör vara ett större problem för djurlivet.

I kommunens kustprogram och anvisningar för bryggor, liksom i lagstiftningen betonas att allmänhetens tillgänglighet till stränderna ska garanteras. Kommunen bör följa sina egna riktlinjer. När tomterna styckades av och såldes i slutet av 1800-talet undantog ägaren strandpromenader och upplåt genom servitut plats på osåld mark för bryggor, badhus med mera. Kommunen har inte bara misskött sin roll som myndighet utan också ignorerat sin roll som markägare, och därmed som så kallad tjänande part i hundratals servitutsavtal, genom att låta marken förfalla. Bryggan utanför Maren är praktiskt taget den enda plats på Rörsundaön där boende kan komma i kontakt med vattnet.

Vikingshills ångbåtsbrygga på norra sidan av Rörsundaön har rasat och även här har kommunen försummat sin roll som markägare och tjänande part i servitutsavtal. Markägoförhållandena måste utredas innan detaljplanen går vidare. Även för den borttagna bron över Maren finns servitutsavtal och meningen måste ha varit att boende i Sommarbo ska kunna ta sig till ångbåtsbryggan via denna bro. Att ångbåtsbryggan inte trafikerats idag är inte skäl att servituten skulle vara ogiltiga. Även rivningen av den gamla bron är tveksam och kommunen bör se till att en ny bro uppförs.

För boende på Rörsundaön behövs idag ytterligare några båtplatser. Men också för att hävda allmänhetens och kringboendes möjligheter att vistas på strandpromenaden är det



betydelsefullt att det finns bryggor där, till exempel för att kunna meta och kanske bada. Utan anledning för allmänheten att besöka området ökar risken för privatisering av gångvägen.

Föreningen anser även att kommunen brutit mot strandskyddslagstiftningen genom att tillåta att privatpersoner i praktiken lagt beslag på strandvägen. Föreningen anser att kommunen bör sätta upp staket som markerar gränsen för allmänningen och skylta att allmänheten har tillträde. Kommunen kan inte överlåta på en kommande förening att besluta om allmänheten ska kunna utnyttja sina rättigheter eller hur kommunen ska uppfylla sina skyldigheter som tjänande part i servitutsavtal.

Föreningen anser inte att det är lämpligt att överlåta åt en kommande samfällighetsförening att företräda allmänhetens intresse. Flera medlemmar vill till exempel inte återställa den nyttjanderätt som bör finnas.

Den önskade bryggan utanför inloppet till Maren är inte avsedd som permanent båtplats utan för närmare kontakt med vattnet, fiske och eventuellt bad. Enligt allemansrätten får man lägga till med båt vid en sådan brygga i något dygn. Kommunen skulle även genom planbestämmelse kunna tillåta att man får lägga till längre tid än "något dygn". På denna plats finns en brygga som sannolikt är belastad med servitut och som även använts som båtplats utan att detta stört in- och utfart till Maren. Stenen på södra sidan Maren är rester av ett fundament till den borttagna bron. En båt vid bryggan på norra sidan Maren skulle inte påverka säkerheten mer än övriga stenar i skärgården. Inte heller de boendes argument om att en brygga skulle förstöra kulturhistoriska värden i området är hållbart. De klagande har ju själva mycket större båtar och bryggor. Syftet med klagomålen måste vara att utestänga allmänheten. Föreningen har även synpunkter på senare år tillkommen bebyggelse på fastigheten 1:307.

Angående den önskade bryggan inne i Maren som var föreslagen som båtplats är det inte troligt att den skulle störa häckande fåglar på andra sidan Maren. Där finns ju redan en brygga som tilläts utökas betydligt i och med planförslaget. Om något stör fågellivet så är det snarare den ökande bebyggelsen och människor som vistas på trädäck och möblerade bryggor. De småbåtar som finns i Maren används ganska sällan och orsakar ingen betydande båttrafik in och ut i Maren. Slutligen vill föreningen nämna att den muddrade rännan i Maren går cirka 15 meter ut från den tänkta bryggplatsen där de förtöjda båtarna knappast kommer att bli längre än 5-7 meter. Det är som de klagande påpekar grunt och föreningens avsikt är därför att lägga de minsta båtarna här då den dag kommer då den befintliga bryggan inte räcker till. Föreningen påtalar att eventuellt behov av muddring och behov av förstärkning av stenvuren får hanteras den dag då det blir aktuellt.

Planenhetens kommentar:

Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.

Angående synpunkten om bron över Maren se planenhetens kommentar till Boo hembygdsförening på sida 7.

Gällande områdesbestämmelser delar inte upp mark i allmän plats respektive kvartermark. Det är först i samband med att ett område planläggs med en detaljplan som det formellt uppstår något



som kallas för allmän plats. De områden som kommunen idag är markägare till är alltså inte allmän plats utan så kallade allmänningar. För dessa områden har kommunen endast samma ansvar som andra markägare har för sin mark.

I det genomförandeavtal som tecknats mellan Vikingshills samfällighetsförening och kommunen finns en paragraf som reglerar den befintliga bryggan vid inloppet till Maren. Planförslaget har därför kompletterats med ett WV-område (område för föreningsbrygga) som motsvarar den befintliga bryggan vid inloppet av Maren. I arrendeavtalet, som ska upprättas mellan kommunen och Vikingshills samfällighetsförening, kan ansvar och användning av bryggan regleras.

Den brygga som fanns utlagd inne i Maren i samrådsförslaget har inte bedömts lämplig på grund av sjösäkerhetsfrågor och närheten till befintlig bebyggelse. Planenheten bedömer inte att avsaknaden av den inre bryggan skulle medföra att allmänhetens tillgång till naturen/stranden påverkas. I avvägningen mellan båtklubbens intresse av en föreningsbrygga och de intillboendes intresse av att området kvarstår utan brygga samt sjösäkerhetsfrågor bedömer planenheten att det är lämpligt att befästa den befintliga bryggan men att inte tillåta den inre bryggan inne i Maren.

13. Risets tomtägareförening anser att planförslaget medför förändringar som kommer att inskränka allmänhetens möjlighet att nyttja idag allmänna färdvägar och anläggningar. Dessutom planeras detta att göras på mark och anläggningar som Risets Tomtagareförening till del äger och har givit ett antal nyttjandeservitut på. Föreningen anser att planförslaget inte kan godkännas och att kommunen måste utreda ägandeförhållandena i området innan något förslag som innebär en förändring av ägandeförhållandena av väg- och stigmark, bryggor och annat kan presenteras. Om lagrum finns för att expropriera mark eller tilldela enskilda fastighetsägare företräde/ägande av mark och anläggning där flera delägare finns måste ersättningen för detta förhandlas först.

Föreningen anser att det finns mark och anläggningar i planområdet som kommunen tror att de är ensamma ägare av men som Risets Tomtagareförening är delägare av. Föreningens ägande har gjort att 508 servitut getts för andras nyttjande. Att som nu skett stänga av en väg som en fastighetsägare tror att den äger gör att de som har servitut inte kan utnyttja sin rätt. Det har redan tagits bort en bro som Riset gett andra servitut att använda och kommunen planerar även att ta bort en brygga på Rørsundaön som Riset till del äger. Ägandet kommer från AB Tusculum som gav Velamsund 1:2 och 1:160 till Risets tomtägare och det är på dessa två fastigheter ägandet sitter. Föreningen motsätter sig varje förändring som negativt påverkar deras ägande och de servitut som de av ägandet givit föreningar och enskilda fastigheter.

Planenhetens kommentar.

Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.

Angående synpunkten om bron över Maren se planenhetens kommentar till Boo hembygdsförening på sida 7.



I det genomförandeavtal som tecknats mellan Vikingshills samfällighetsförening och kommunen finns en paragraf som reglerar den befintliga bryggan vid inloppet till Maren. Planförslaget har därför kompletterats med ett WV-område (område för föreningsbrygga) som motsvarar den befintliga bryggan vid inloppet av Maren. Arrendeavtalet, som ska upprättas mellan kommunen och Vikingshills samfällighetsförening, kommer att reglera ansvar och användning av bryggan.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet (sakägare)

14. Ägaren till Velamsund 1:4 motsätter sig att området öster om allén endast får bebyggas med uthus/garage. Befintlig maskinhall har endast ett tillfälligt bygglov och fastighetsägarens önskemål är att på sikt ersätta maskinhallen med en bostadsbyggnad för att tillgodose familjens behov. Fastigheten är klassad som jordbruksfastighet och bör kunna vara bebyggd med flera bostäder. Ytterligare en bostadsbyggnad kan uppföras utan att stycka av marken. Att motivera att ytterligare bostadshus inte kan tillåtas med hänvisning till brist på skolor och barnomsorg är märkligt då grannfastigheten får bebyggas.

Fastighetsägaren motsätter sig även WB-området nedanför fastigheten Velamsund 1:68. Bryggan är byggd utan tillåtelse på vatten som tillhör Velamsund 1:4 och fastighetsägaren har vid flera tillfällen försökt få bort bryggan. Bryggan är 23 meter och hyrs ut till externa båtägare. Det är inte rimligt att någon ska kunna bygga en brygga på någon annans fastighet utan tillåtelse.

Planenhetens kommentar. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplanens syfte är att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges en byggrätt. Om fastigheten Velamsund 1:4 tillåts bebyggas med ytterligare en bostad, oavsett om fastigheten styckas av eller inte, påverkas karaktären i området. Det område där fastighetsägaren önskar få uppföra ytterligare en bostadsbyggnad ligger i direkt anslutning till en karaktärsskapande lindallé med höga kulturvården som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. De öppna ängarna på ömse sidor av lindallén är viktiga då de vittnar om områdets tidigare användning. Den befintliga maskinhallen har endast ett tillfälligt bygglov och det bedöms inte vara skäl för att tillåta en permanent bostadsbyggnad på platsen då avsikten med maskinhallen endast varit att den skulle finnas på platsen under en begränsad tid. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att bebygga fastigheten med ytterligare en bostadsbyggnad och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär, tillgodose riksintressena inom området och möjliggöra att områdets historia även i fortsättningen är avläsbar i landskapet bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Planförslaget ger en rätt att inom WB-markerade områden (område för brygga för intilliggande fastighet) uppföra bryggor utan att strandskyddsdispens först måste sökas. Detaljplanen medför dock inte rätt för någon att lägga en brygga på någon annans fastighet utan att först inhämta berörd fastighetsägares tillstånd.

15. Ägaren till Velamsund 1:16 vill påtala att huvudbyggnaden på fastigheten är ett flerfamiljshus för åretruntboende. Totalt finns åretruntboende för tre hushåll, det tredje hushållet utgör en separat byggnad och definieras i planförslaget som en komplementbyggnad. Samtliga boenden har egen ingång, kök och våtutrymmen. Fastighetsägaren undrar om det är rimligt att i den förenklade detaljplanen definiera en komplett hushållsyta som komplementbyggnad. De anser att det separata boendet för hushåll bör definieras som huvudbyggnad.



De ifrågasätter även argumentet att om fastigheten beviljades en utökad garageyta så skulle många fler fastigheter komma att omfattas. Hur många fastigheter med tre kompletta hushåll finns det i planområdet? Dessa är väl i så fall också i behov av utökad garageyta. Dagens levnadsvillkor och brist på kollektivtrafik innebär ett bilberoende och erfarenheter från vintrar påtalar behov av garage. Huvudbyggnaden, den tredje hushållsbyggnaden och badhuset utgör en kulturskatt från 1800-1900talet, en tid då behoven var annorlunda än idag. Den enda byggnation som tillkommit sedan dess är en bastu på 20 kvadratmeter. Ägaren yrkar på att planförslaget ändras så att en större garageyta tillåts än i utställningsförslaget. Tomten har en sådan storlek att ett nytt garage inte skulle störa vare sig grannar, vy från farleden eller karaktären av kulturskatten.

Planenhetens kommentar.

Planförslaget har justerats så att den separata byggnaden inte längre är betecknad som område som endast får bebyggas med uthus/garage.

Detaljplanen ger en byggrätt på 60 kvadratmeter för uthus/garage, där den största byggnaden får vara högst 35 kvadratmeter. Detaljplanens syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekade som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. I avvägningen mellan dessa olika intressen bedömer planenheten att det inte är lämpligt att generellt i planområdet tillåta större byggrätter för uthus/garage. I kulturmiljöprogrammet anges att den parkanläggning som finns runt villa Björkudden (huvudbyggnaden på Velamsund 1:16) har stor betydelse för upplevelsen av Rörundaön. Planenheten bedömer därför att det inte heller finns skäl för att endast ge fastigheten Velamsund 1:16 en större byggrätt dels på grund av att samtliga fastigheter bör behandlas likartat och dels då en större byggrätt riskerar att skada riksintresset för kulturmiljövården. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av en större byggrätt för garage/uthus och det allmänna intresset av att tillgodose riksintresset för kulturmiljövården bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

16. Ägaren till Velamsund 1:30 anser att strandskyddet vid vattenlinjen försvårar möjligheten till brygga. Ursprungligen fanns en brygga på fastigheten. Numera ligger den bryggan på en avstyckad del av den ursprungliga fastigheten. Detaljplanen bör medge en möjlighet till brygga för Velamsund 1:30 då fiskevatten hör till fastigheten och då det även finns transportbehov via sjövägen. Marken är alltså redan ianspråktagen och ett nytt strandskydd bör inte införas som förhindrar/försvårar möjlighet till brygga.

Ägaren ifrågasätter varför vändplanen enbart är belägen på Velamsund 1:30. En rimligare lösning vore att den delades mellan fastigheterna eller förlades på någon annan fastighet (Velamsund 1:314 eller 1:307). Eftersom fastighetsgränsen nu går före vägen till skillnad från de båda andra fastigheterna är det en rimligare avvägning (nyttan i proportion mot intrånget) att vändplanen placeras där.

Planenhetens kommentar: Planförslaget innebär inte att ett nytt strandskydd införs utan strandskydd gäller redan idag för större delen av fastigheten. Detaljplanen innebär att befintligt strandskydd upphävs inom rödskrafferade delar av fastigheten. Gällande strandskyddslagstiftning



är en förbudslagstiftning och för att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl som är fastlagda i Miljöbalken. Att den tidigare bryggan ligger inom ett område som styckats av från fastigheten och bildat en egen fastighet är inte ett särskilt skäl för att få uppföra en ny brygga på en annan plats på stamfastigheten. Inte heller att fiskevatten hör till fastigheten är ett särskilt skäl för strandskyddsupphävande. Området är inte i anspråkstaget på ett sådant sätt att det medför särskilt skäl för strandskyddsupphävande.

Vändplanen är i huvudsak belägen inom det område som redan idag belastas av den gemensamhetsanläggning som Vikingshills samfällighetsförening har ansvaret för. Planenheten anser inte att det finns skäl att ändra på det läge för vändplanen som avsattes i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen.

17. Ägaren till Velamsund 1:35 har inkommit med ett flertal skrivelser. Han påtalar att sedan ursprungliga ägarna till Rörsundaön sålt all tomtmark skänktes den återstående marken till dåvarande Boo kommun 1967. Marken hade inget större värde då den var belastad med en rad servitut och i huvudsak bestod av ett skelett av vägar, ett par öppna platser och Vikingshills ångbåtsbrygga. En bro över Maren underlättade för boende i Sommarbo med servitutsrättigheter att nå ångbåtsbryggan. Tanken bakom överlåtelsen är okänd men Nacka kommun har inte bekostat underhåll och förvaltning och kommunen verkar inte heller känna till vad den äger eller vilka skyldigheter som olika servitut medför. Fastighetsägaren menar även att strandpromenaden ner till Vikingshills ångbåtsbrygga tillhör kommunen och inte Velamsund 1:4. Det är märkligt att kommunen bekostar underhåll av promenadvägar på privatägd mark i södra Lännersta men vill låta privata fastighetsägare bekosta underhållet av kommunalägd mark på Rörsundaön. Generellt anser fastighetsägaren att norra Boo är en lågprioriterad del inom Nacka kommun och anser bland annat att Vikingshillsvägens standard är bland de sämsta i landet. Han anser inte att det är rimligt att fastighetsägare ska förvalta kommunalägd mark som är belastad med servitut.

Vikingshills samfällighetsförening har endast i uppgift att förvalta de vägar som angetts i en särskild förrättning och har inte mandat att uttala sig i andra frågor. För förvaltning av övriga områden krävs en stadgeändring eller en ny förening. Fastighetsägaren är inte säker på att villkoren för stadgeändringar eller bildande av en ny förening går att uppfylla. Majoriteten av föreningens medlemmar vill sannolikt inte ta på sig uppgifter som kommunen borde sköta. Få av de boende insåg att den omröstning som gjordes angående enskilt huvudmannaskap inte bara gällde vägarna och VA-anläggningen utan även gällde ansvaret för kommunens mark.

Fastighetsägaren framför även synpunkter på den dåliga vattenkvaliteten i området och är angelägen om att området får vatten och avlopp så snart som möjligt. Han föreslår att gångvägarna och parkmarken bryts ut ur planarbetet för Rörsundaön så att man snabbt kan få fram vatten och avlopp. Om vattenförsörjningen dröjer vill fastighetsägaren att kommunen anordnar ett tappställe eller anlägger en sommarvattenledning.

Fastighetsägaren motsätter sig att gångvägen mellan Almdalsvägen och den gamla ångbåtsbryggan har tagits bort från planförslaget. Marken är sannolikt inte privatägd och oavsett ägandet är de som fastighetsägare till Velamsund 1:35 berättigade att nyttja vägarna i området enligt skrivelser i köpekontrakt/servitut. Tjänande fastighet i dessa servitutsavtal är



inte Velamsund 1:4 utan Velamsund 1:1, vilket stödjer antagandet att marken inte är privatägd.

Fastighetsägaren har även synpunkter på bryggor i Maren, se synpunkter från Vikingshills båtklubb.

Planenhetens kommentar.

Giltiga servitut eller andra giltiga avtal som ger rätt att gå över en fastighet påverkas inte av att marken är utlagd som kvartersmark i detaljplanen. Det är endast allmänheten som påverkas. Om oklarheter råder kring vilka rättigheter ett servitut ger kan berörda parter ansöka om en servitutsutredning hos lantmäterimyndigheten i Nacka.

Planförslaget anger att huvudmannskapet ska vara enskilt. När detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla får den som är huvudman för allmän plats rätt att lösa in eller nyttja de markområden som i detaljplanen är utlagda som allmän plats oavsett vem som är markägare. En utökning av befintlig gemensamhetsanläggning görs genom en lantmäteriförrättning där även ersättningar till berörda fastighetsägare fastställs. Den som är huvudman för allmän plats får ansvar för drift och underhåll av de ytor som i detaljplanen är utlagda som allmän plats. Vid ett enskilt huvudmannskap faller detta ansvar på vägförening och ansvaret gäller även den allmänna platsen där kommunen idag är markägare.

Områdets vägföreningar har skrivit under genomförandeavtalen. Det är därför inte aktuellt att bryta ut någon del av planområdet.

Strandpromenaden nedanför Velamsund 1:35 är i planförslaget utlagd som allmän plats. Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan, se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner ovan på sida 5-6.

Angående bryggorna, se planenhetens kommentar till Vikingshills båtklubb på sida 10-11.

18. Ägarna till Velamsund 1:45 påpekar att arealen på det servitut som de har för badhus/tvättstuga i farleden vid Brynjevägen är cirka 37 kvadratmeter och önskar att planförslaget justeras så att de har möjlighet att i framtiden bygga om och bygga ut befintligt badhus till en storlek motsvarande grannbadhuset.

De anser att den vägmöjlighet i slutet av Almdalsvägen, som fanns i samrådsförslaget men som tagits bort i utställningsförslaget, bör finnas kvar i detaljplanen. Beslut finns från ett vägmöte om att det ska finnas en vändplan i slutet av Almdalsvägen och det var nuvarande fastighetsägare till Velamsund 1:271 medveten om då fastigheten köptes. En kompromiss ledde till befintligt T-vändkors som måste finnas för att bilar som kört fel inte ska behöva backa cirka 100 meter samt för deras eget behov av vägmöjlighet. Planförslaget bör ändras så att vägmöjlighet finns.

Fastigheten Velamsund 1:45 utgörs av två tomtdelar. Ägarna önskar att planförslaget ska möjliggöra byggnation av permanentboende på båda tomtdelarna. De har haft kontakt med lantmäteriet som ansåg att båda tomtdelarna var lämpliga som enskilda tomter. Tomtdelarna har varsin adress och tanken har varit att de ska kunna fungera som två separata tomter. VS-



ledningarna kommer att dras runt flera sidor av tomten och de vill få en anslutningspunkt till vardera tomtedel.

Planenhetens kommentar:

Området vid badhuset har utökats så att det omfattar befintligt badhus och brygga. Enligt Miljöbalkens regler om strandskydd krävs särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet för området med bryggan och badhuset är att det redan är ianspråktaget (fanns redan före 1975). Planenheten bedömer dock inte att det är möjligt att lägga ut en större yta som kvartersmark för bostäder eftersom det inte finns skäl att upphäva strandskyddet på området utanför bryggan/badhuset då området idag är naturmark.

Planförslaget har reviderats så att en vändplats har lagts till som motsvarar den vändplats som fanns under samrådsskedet. Ytan motsvarar den yta som idag omfattas av gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:4.

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekade som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges en bygggrätt. Även om fastigheten idag består av två tomtdelar är den bildad som enbart en bostadsfastighet. Den södra tomtdelen innehåller många karaktärsskapande träd och är idag endast bebyggd med mindre komplementbyggnader. Även om en avstyckning av fastigheten inte innebär några egentliga nya tomtgränser skulle en avstyckning medföra uppförande av en ny huvudbyggnad och fler komplementbyggnader. Detta kommer att påverka områdets karaktär genom att en tidigare obebyggd plats blir bebyggd, vilket medför att vegetation tas bort och bebyggelsen blir tätare än idag. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär och tillgodose riksintressena i området bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

19. Ägaren till Velamsund 1:61 stödjer planens ambition att bibehålla områdets karaktär så långt som möjligt. Fastighetsägaren hoppas att kostnaderna som drabbar fastighetsägare inom området kan hållas inom rimliga gränser då inga ytterligare bygggrätter tillkommer som kunnat hjälpa till att finansiera utbyggnaden. Fastighetsägaren påtalar att den befintliga badbryggan som är placerad centralt på tomten inte har getts beteckningen WB. Eftersom samtliga befintliga övriga bryggor inom området har markerats på detta sätt förutsätter han att det endast är ett misstag att inte hans brygga markerats med ett WB och begär att plankartan ändras i detta avseende.

Planenhetens kommentar: Kostnaderna för utbyggnaden av vatten- och spillvatten i området regleras av VA-taxan som är lika för hela Nacka kommun och alltså inte påverkas av om planförslaget medför nya avstyckningar eller inte. Ombyggnad/upprustning av allmän plats (vägar och naturmark) ansvarar områdets vägföreningar för. Kostnader för dessa åtgärder betalas av områdets fastighetsägare utifrån de andelstal som respektive fastighet tilldelas i den omprövning som görs av befintlig gemensamhetsanläggning.

Planförslaget har justerats så att den befintliga bryggan markerats med ett WB-område.



20. **Ägarna till Velamsund 1:65** yrkar att strandskyddet upphävs för hela kajöverbyggnaden på fastigheten. De vill påtala att den del där strandskyddet inte hävs inte är att betrakta som en brygga utan i huvudsak är en överbyggnad på land och av befintlig kaj. Det område som denna del tar i anspråk i förhållande till befintlig kajöverbyggnad som får strandskyddet upphävt och närmaste grannes motsvarande kajöverbyggnad kan inte heller vara allemansrättsligt tillgängligt. De anser inte att anläggningarna strider mot strandskyddslagen och dess intentioner.

Planenhetens kommentar:

Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att utöka WB-området till att omfatta hela överbyggnaden då detta inte överensstämmer med kommunens riktlinjer för bryggor och andra anordningar i vattnet.

21. **Ägarna till Velamsund 1:68** kan inte godkänna den nya detaljplanen. Bakgrunden är att de har beställt en ny fastighetsbestämning för fastigheten då det är oklart var de riktiga fastighetsgränserna går. De bilägger korrespondens med lantmäterimyndigheten.

Planenhetens kommentar:

Fastighetsägarens ansökan om fastighetsbestämning har avvisats av statliga lantmäterimyndigheten och i dagsläget finns inget pågående ärende. Detaljplanen innebär att markens användning läggs fast. Då detaljplanen vinner laga kraft får den som enligt planbestämmelserna är huvudman för allmän plats ansvar för de områden som i planen är utlagda som allmän plats oavsett vem som äger marken idag. Ersättning för eventuell ianspråktagen mark regleras i en lantmäteriförrättning.

22. **Ägarna till Velamsund 1:82** vidhåller tidigare framförd synpunkt om att huvudmannaskapet för allmän plats ska tas över av kommunen och att planförfarandet ska övergå till kategorin långsiktig planering. Det särskilda skäl som anges för enskilt huvudmannaskap bygger på en undersökning som utformats så att fastighetsägare med behov av färskvatten/ökad byggrätt inte hade något annat val än att rösta för enskilt huvudmannaskap för att snabbare få en ny detaljplan. Undersökningen är alltså inte ett uttryck för en önskan om enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Dessutom har det gått tre år sedan undersökningen gjordes och det har skett både förändrade uppfattningar bland de som besvarade enkäten och nyinflyttningar under denna tid. Oavsett önskemål inom området ifrågasätter de det kortsiktiga planförfarandet och det enskilda huvudmannaskapet. Det råder brist på skolor och förskolor i området och även om inte planförslaget tillåter avstyckning kommer inflyttningen att öka när sommarstugor byggs ut. Vägföreningarna saknar både kompetens, intresse och ekonomi för att iordningställa lekplatser och förbättra trafiksäkerheten. Med en långsiktig planering får varje fastighet en rättvis bedömning avseende bland annat byggrätter och avstyckningsmöjligheter.

De vidhåller även att de ska ha rätt att stycka sin fastighet enligt skrivelse inlämnad under plansamrådet. De anser även att området där strandskyddet hävs på västra delen av fastigheten inte kan vara mindre än tidigare beviljad tomtplats enligt strandskyddsärende M2010-97.

De vill även att det WB-området som lagts ut vid fastigheten ska ökas så att de har möjlighet



att bygga en normalstor brygga i linje med den bryggerätt som grannfastigheten i öster har. Bryggan ska ligga längre västerut i enlighet med ritning som servitutsinnehavaren (Velamsund 1: 296) lämnat in.

Planenhetens kommentar.

- I den enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 68,5 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 10,2 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 21,3 %. Varken under utställningstiden eller senare har det framkommit att en majoritet av de boende skulle ha ändrat åsikt i denna fråga. I samband med enkätundersökningen skickades information ut om vad de olika alternativen innebar för konsekvenser. Vägarna inom planområdet sköts idag av vägföreningar och områdets ursprungliga karaktär behålls i huvudsak. Vidare tillkommer ingen kommunal service. Planenheten bedömer därför att det finns särskilda skäl för ett enskilt huvudmannaskap inom planområdet.
 - 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. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Ett uttryck för riksintresset är de obebyggda bergsslutningarna. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges större bygggrätter. En avstyckning av fastigheten innebär att en idag obebyggd del av bergsslutningen blir bebyggd. En byggnad i detta läge skulle ligga mycket exponerad mot inloppet, nära slutningen i en särskilt känslig strandmiljö. Kommunens kulturmiljöprogram anger att strandmiljöerna i området är särskilt känsliga och att bergssidor och skogsbevuxna slutningar ska behålla sin naturliga karaktär. Planenheten 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 slutningar och tillgodose områdets riksintressen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
 - Plankartan har justerats så att området där strandskyddet upphävs överensstämmer med det område som länsstyrelsen pekat ut som tomtplats.
 - För att få dispens från strandskyddet, vare sig det är genom en separat ansökan om strandskyddsdispens eller i samband med upprättandet av en ny detaljplan, krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken. Att det finns fundament kvar från en gammal brygga är enligt Miljöbalken inte ett särskilt skäl för att få uppföra en ny brygga på platsen. Planenheten bedömer därför att det inte är möjligt att lägga ut ett WB-område längre västerut. Planförslaget har dock justerats så att befintlig badbrygga kan utökas något i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer för bryggor.
- 23. Ägaren till Velamsund 1:105** motsätter sig att ytterligare ett område för en föreningsbrygga i Velamsundsviken har tagits in i detaljplanen. Vassruggen med beteckningen ”natur” är den största sammanhängande i hela Velamsundsviken och utgör häckningsplats för svanar, dopping och sothöna. Även fiskar och rådjur håller till i anslutning till vassen. En ny brygga kommer att medföra störningar och ytterligare minska vattenspegeln i viken. Nuvarande bryggan kan idag i stort sett rymma den efterfrågan på båtplatser som medlemmar i



Sommarbo tomtägareförening har. En utbyggnad med ytterligare en brygga för uthyrning till utomstående skulle generera mer bil- och båttrafik. Det finns inte heller några parkerings- eller uppställningsplatser inom området och risk finns för att Fagernäsvägen och intilliggande mark-/naturområden utnyttjas för tillfällig parkering.

Planenhetens kommentar: Möjligheten till föreningsbrygga fanns med även under samrådet kring detaljplanen. Avsikten med bryggområdet är att det ska vara båtplatser för de boende i området. Detta då behovet av föreningsbryggor inom området bedöms öka när andelen åretruntboende ökar. Planenheten bedömer inte att en brygga i detta läge väsentligt påverkar växt- och djurlivet. I avvägning mellan påverkan på växt- och djurlivet och behovet av fler båtplatser bedöms behovet av fler båtplatser vara större. Planenheten bedömer därför att bryggområdet bör finnas kvar.

24. Ägaren till Velamsund 1:185 accepterar inte de förändringar av planförslaget som skett efter samrådet då tillträde för såväl delägare som allmänhet försvåras på Rörsundaön. Områdets vägsamfällighet och kommunen som tillsynsmyndighet har inte heller lyckats upprätthålla allmänhetens tillträde enligt givna servitut. Servitut finns för alla stigar och vägar inom området. Fastighetsägaren accepterar inte detaljplanens överförande av deras ägande till annan ägare utan allmänhetens tillgänglighet ska värnas och iakttas som servituten anger. Fastighetsägaren bifogar text- och bildmaterial över tillståndet på Rörsunda samt en redogörelse angående hur ägandet kom till.

Planenhetens kommentar:

Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan, se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.

25. Ägaren till Velamsund 1:246 undrar varför hörnet av den nordvästra delen av fastigheten är prickmarkerat. Ägaren vill även behålla båda befintliga adresser för fastigheten 1:246.

Planenhetens kommentar: Fastighetens nordvästra hörn är en del av en sluttning som bedömts som viktigt att bevara för att landskapsbilden och riksintresset i området inte ska påverkas negativt. Sluttningen är därför inte är lämpligt att bebygga. Planförslaget påverkar inte vilka adresser fastigheten har.

26. Ägaren till Velamsund 1:247 motsätter sig förändringen efter samråd avseende prickmarkeringen på fastigheten. Prickmarkeringen påverkar värdet av fastigheten negativt och marken är inte skyddsvärd. Syftet med prickmarkeringen är oklar och inte uppkommen av allmänna eller kommunala behov. Markeringen hindrar dessutom planerad byggnation på denna del av tomten och hindrar troligen framtida förtätningar och delning av tomten. Fastigheten har två adresser varav en avser väg mellan Velamsund 1:247 och 1:248. Att denna väg inte färdigställts berör inte fastigheten i pågående detaljplan men gör att prickmarkeringen bör tas bort för framtida behov vid förtätning. Fastighetsägaren kan acceptera prickmark fyra meter mot grönområdet men inte i en sväng som tar bort byggrätt mot Velamsund 1:248 som dessutom är mot vägmark och fastighetens andra adress.

Planenhetens kommentar: Prickmarkeringen har inte ändrats utan är densamma som då planförslaget var utskickat på samråd. Den obebyggda sluttningen är en del av en sluttning som



vetter mot farleden och som är viktigt för landskapsbilden i området. Prickmarken har minskats något men planenheten bedömer att det inte är lämpligt att bebygga sluttningen utan den bör bevaras då det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och bevaka riksintresset bedöms väga tyngre än det enskilda intresset att fritt disponera sin tomt. På prickmarkerad mark får man inte uppföra anläggningar som kräver bygglov. Prickmark är dock inget hinder mot att söka lov för åtgärder som kräver marklov.

Syftet med detaljplanen är att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter får större byggrätter. En viktig del av områdets karaktär är de stora tomtstorlekarna som gör att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. Velamsund 1:247 är 2656 kvadratmeter och övriga fastigheter i kvarteret är mellan cirka 2500 kvadratmeter och drygt 3000 kvadratmeter stora. En styckning av fastigheten skulle medföra att både den nybildade tomten och ursprungsfastigheten skulle avvika i storlek samt medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer att vara tillåtet i planområdet. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

27. Ägarna till Velamsund 1:259 anser att Sommarbovägen ska utformas på samma sätt som idag och att väghållaren hindras från att anlägga en gång-/cykelbana längs vägen. De anser att en gång-/cykelbana förändrar områdets karaktär för mycket och lockar trafikanter att köra fortare än idag.

De önskar att ”prickningen” av deras tomt längs med gränsen mot naturmarken tas bort. De anser inte att det finns någon anledning att kräva marklov för trädfällning där, då gränsen mellan deras tomt och naturmarken är väl markerad med ett staket. Det finns alltså inte några naturvärden att skydda med denna prickning.

De anser även att kommunen bör följa utvecklingen inom område C när det gäller det enskilda huvudmannskapet då Sommarbo-Tegelö vägsamfällighet verkar ha stora strukturella problem som bland annat resulterar i en rekordhög årsavgift. Det är även märkligt att boende på Tegelön inte ska vara med och finansiera anläggningen av de nya vägbanorna trots att de utnyttjar vägarna i lika hög grad som boende i Sommarbo.

Planenhetens kommentar: Planenheten anser att en gångbana ökar trafiksäkerheten i området. Planenheten bedömer inte att en gångbana påverkar områdets karaktär på ett negativt sätt. Detaljplanen möjliggör därför att en gångbana byggs. Det är dock upp till huvudmannen för allmän plats, det vill säga Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening, att uppföra gångbanan.

Prickmarkeringen längs med naturområdet innebär att det inte är tillåtet att uppföra anläggningar som kräver bygglov inom detta område. Prickmarkeringen innebär inte något krav på marklov för trädfällning utan har till syfte att byggnader inte ska placeras allt för nära gränsen mot naturmarken.

Vid ett enskilt huvudmannskap är det vägföreningen som ansvarar för allmän plats i området (vägar och naturmark) både vad gäller kostnader i samband med utbyggnad och kostnader för drift och underhåll av allmän plats. Andelstal med mera som berör fördelningen av kostnader



mellan vägföreningens medlemmar fastställs genom en anläggningsförrättning som hanteras av lantmäterimyndigheten i Nacka.

28. Ägarna till Velamsund 1:266 motsätter sig att Fagernäsvägen breddas mer än absolut nödvändigt. Den korta vägen från hamnen till vändplanen är mycket lågtrafikerad, betjänar bara sju fastigheter och fungerar som den är idag. Det är också bra att man inte frestas att parkera längs vägen. En ny bedömning av vad vägen behöver dimensioneras för bör göras. Vägen går idag på vår och våra grannars fastigheter med servitut. Det känns märkligt att kommunen vid planläggningen tar en större del av vår fastighet i anspråk för vägområde utan att kommunicera särskilt med oss.

De vill ha möjlighet att i framtiden stycka av sin fastighet som är över 10 000 kvadratmeter i landareal. Fastigheten skulle kunna delas i två delar som vardera skulle bli större än de flesta fastigheter i området. De anser att en sådan avstyckning är rimlig och förenlig med planens syften.

De anser att gränsen för strandskyddets upphävande är inkonsekvent och orättvist dragen i området kring fastighetens sydöstra del där den tar ett skutt in från vattnet jämfört med på grannfastigheten. Gränsen bör ändas så att den går från den "sjönärmaste" spetsen i tomtgränsen och rakt in över deras fastighet till den punkt där strandskyddsmarkeringen byter riktning.

Planenhetens kommentar: Det område som är utlagt som allmän plats väg vid norra delen av Fagernäsvägen är cirka sex meter brett, vilket i huvudsak motsvarar det område som idag omfattas av gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:2 som förvaltas av Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening. Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening avser att i huvudsak behålla befintliga vägens bredd. Inom det område som är utlagt som allmän plats ska förutom själva vägen även diken och eventuella väglänter rymmas, vilket medför att ytan som i detaljplanen markerats som allmän plats väg är bredare än själva vägen.

Fastigheten ligger öster om Fagernäsvägen i anslutning till vattnet. Bebyggelsemönstret i denna del av planområdet karaktäriseras av en gles bebyggelse med mycket luft mellan huvudbyggnaderna, oberoende av fastigheternas storlek. För att befintlig huvudbyggnad ska uppfylla detaljplanens krav på avstånd till tomtgräns skulle en avstyckning innebära en ny tomt sydöst om befintlig huvudbyggnad. En ny huvudbyggnad på denna del av tomten hamnar mellan huvudbyggnaden på Velamsund 1:266 och huvudbyggnaden på angränsade fastighet, Velamsund 1:6. En sådan bebyggelse avviker mot rådande bebyggelsemönster och medför att områdets karaktär, med lummiga vegetationspartier som dominerar över bebyggelsen, påverkas negativt. I och med fastighetens placering nära Höggarnsfjärden skulle även karaktären sedd från vattnet påverkas. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med vegetation som dominerar över bebyggelsen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Gränsen för området där strandskyddet föreslås upphävas har justerats så att fastigheten får samma förutsättningar som intilliggande fastigheter. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet bedöms finnas då området är ianspråktaget. Strandskyddet kvarstår för en zon närmast vattnet.

29. Ägaren till Velamsund 1:269 lämnar följande synpunkter på planförslaget:

- Det saknas skäl för att bredda eller på annat sätt bygga ut norra delen av Fagernäsvägen enbart på grund av den planerade utbyggnaden av kommunalt vatten med mera. Befintlig väg fungerar väl för alla slag av transporter och planförslaget kommer inte att medföra någon ökad trafikbelastning på denna väg. Områdets kulturmiljö och karaktär kommer att påverkas på ett oacceptabelt sätt av planförslaget då träd och vegetation måste tas bort. Det finns inga skäl för att utvidga vägen varken trafikmässiga eller för utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten. Planförslaget bör därför ändras i detta avseende.
- Fastighetsägaren har inget emot att fastigheten ansluts till kommunalt vatten och spillvatten. Detta kan dock ske på annat sätt än genom att gräva ner rör i norra delen av Fagernäsvägen. Vid Tegelöbryggan ska en anslutning för framtida kommunalt vatten till Tegelön anordnas. Genom att använda denna anslutning kan anslutningar till fastigheterna vid norra delen av Fagernäsvägen anordnas via vattnet. Några fastigheter kan även anslutas via Linnéavägen/Dahliavägen. På så sätt krävs inga grävarbeten i eller utvidgningar av norra delen av Fagernäsvägen och kulturmiljön behöver inte påverkas. Förslaget för vatten- och spillvatten verkar dessutom illa genomtänkt. Ska till exempel alla fastigheter i området tvingas värma elkablar och ha egna pumpar för att anläggningen ska fungera. Enbart kostnaderna för att värma elkablarna inom fastigheten kommer att uppgå till sådana belopp att den föreslagna lösningen inte är rimlig.
- Fastighetsägaren kommer inte att upplåta någon ytterligare mark till gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:2. Hon har inte deltagit i något beslut om att gemensamhetsanläggningen ska övergå till allmän plats och anser att vägföreningen saknar laglig möjlighet att företa en dylik överlåtelse.
- Efter utställningstiden har fastighetsägaren via ombud framfört synpunkter på att detaljplanen inte möjliggör avstyckning trots att Velamsund 1:269 tidigare varit två fastigheter. De anser inte att planen tar tillräcklig hänsyn i avvägandet mellan allmänna och enskilda intressen och att fastigheten drabbas av stora inskränkningar genom att avstyckning inte tillåts, ingen ny bygg rätt tillkommer och byggförbud införs på stora delar av tomten.

Planenhetens kommentar.

- Angående synpunkten om Fagernäsvägens bredd, se planenhetens kommentar till Velamsund 1:266 på sida 21.
- Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att dra ledningarna i vattnet då detta innebär högre kostnader och försvårar underhåll av ledningarna. Ledningsdragning i vatten klassas även som vattenverksamhet, vilket ska prövas enligt Miljöbalken. Årskostnaden för eluppvärmning inom en enskild fastighet motsvarar ungefär årskostnaden för en utomhuslampa.
- När detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla får den som är huvudman för allmän plats rätt att lösa in eller nyttja de markområden som i detaljplanen är utlagda som allmän plats. En utökning av befintlig gemensamhetsanläggning görs genom en lantmäteriförrättning där även ersättningar till berörda fastighetsägare fastställs. Det vägområde som är utlagt som allmän plats vid Fagernäsvägen motsvarar i huvudsak det område som idag omfattas av gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:2.
- En avstyckning av Velamsund 1:269 har skett med stöd av nu gällande områdesbestämmelser. Beslutet om fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.



Detaljplaneförslaget har därför uppdaterats för att överensstämma med det faktiska antal fastigheter som nu finns i kvarteret. Prickmarken på fastigheten har lagts ut dels närmast stranden och dels i en sluttning som vetter mot farleden. I avvägningen mellan att bevara områdets karaktär och landskapsbild samt beakta riksintresset i området och fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt kunna disponera sin tomt bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Prickmarken ska därför kvarstå. I gällande områdesbestämmelser finns ingen faktiskt byggrätt. Detaljplanen ger en byggrätt för fastigheten och innehåller även en bestämmelse som befäster de byggnader som uppförts i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft.

30. Ägarna till Velamsund 1:272 framför följande synpunkter på planförslaget:

- Plandokumentet refererar till att enskilt huvudmannaskap genomförs då de boende i området själva valt denna form. Anledningen till att boende valde enskilt huvudmannaskap är problem med vattentillgång och att kommunalt vatten skulle byggas ut tidigare vid enskilt huvudmannaskap än vid kommunalt huvudmannaskap. Att kommunen inte planerar för dagis, lekplatser och skolor är kortsiktigt och de hoppas att kommunen förstår att trycket på dessa funktioner kommer att öka i och med utökade byggrätter. Undersökning bland de boende angående huvudmannaskap kan inte användas som stöd för att inte se över den kommunala servicen i området.
- Gångvägen från Almdalsvägen ner till ångbåtsbryggan möjliggör en större närhet till vattnet, särskilt för fastighetsägare som inte har sjötomt. Den utnyttjas flitigt och kommunen borde göra den till en allmän gångväg. Om den spärras av blir gångvägen längs stranden en återvändsgata som inte kommer utnyttjas lika mycket.
- De vill kunna stycka av sin fastighet och anser att kommunen gör det för lätt för sig i och med den kortsiktiga detaljplanen. Avstyckningar har beaktats i närliggande områden och bör kunna beaktas även i område C.
- Enligt avtal mellan Nacka kommun och ägaren till fastigheten 1:61 finns ett servitut som dels ger allmänheten rätt att gå i fastighetens norra del (x-område på detaljplanen) och dels ger rätt för kommunen att anlägga en allmän gångväg inom x-området. I planförslaget har x-området minskats kraftigt och en eventuell framtida gångväg kommer att behöva gå på befintlig mur och över befintlig ”hamn”. Detta måste göras på ett bättre sätt så att gångvägen går runt hamnen.
- Bryggan vid paviljongen mot Maren är den enda plats på Rörsundaön där de boende kan komma i kontakt med vattnet via brygga. Bryggan är i dåligt skick och måste rustas, något som kommunen borde gjort. I planförslaget saknar bryggan beteckning och dess framtid är därmed osäker. Även gångvägen ut till bryggan, som ligger på kommunal mark, är i varierande skick. Fastighetsägarna ifrågasätter kommunens underhåll och ansvar som fastighetsägare. De lägger stort värde i att gångvägen och bryggan förbättras och bevaras.

Planenhetens kommentar:

- I den enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 68,5 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 10,2 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 21,3 %. Varken under utställningstiden eller senare har det framkommit att en majoritet av de boende skulle ha ändrat åsikt i denna fråga. I samband med enkätundersökningen skickades information ut om vad de olika alternativen innebar för konsekvenser. Vägarna inom planområdet sköts idag av vägföreningar och områdets ursprungliga karaktär behålls i huvudsak. Vidare tillkommer



ingen kommunal service. Planenheten bedömer därför att det finns särskilda skäl för ett enskilt huvudmannaskap inom planområdet. Vid enskilt huvudmannaskap är det upp till ansvarig vägförening att uppföra eventuella allmänna lekplatser. Precis utanför planområdet ligger Backeboskolan. I angränsande områden finns även förskolor. Planenheten bedömer att tillgången på kommunal service i anslutning till planområdet är tillräcklig.

- Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan, se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.
- Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekad som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges bygggrätter. En avstyckning av fastigheten med tillkommande bebyggelse medför att områdets karaktär påverkas då ett tidigare obebyggt område bebyggs, vilket medför att vegetation försvinner och att bebyggelsen blir tätare. Fastigheten ligger i nära anslutning till tre byggnader som har så höga kulturhistoriska värden att de i detaljplanen får en bestämmelse om rivningsförbud, nämligen Almdalen (Velamsund 1:4), Tomtebacken (Velamsund 1:306) och Karlshill (Velamsund 1:35). En avstyckning medför med stor sannolikhet att en ny tomt bildas på västra delen av befintlig fastighet som ligger närmast Almdalen och Karlshill. Ny bebyggelse i detta område skulle påverka området negativt genom att respektavståndet till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna skulle minska. Planenheten bedömer därför att en avstyckning skulle påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär där vegetationen dominerar över byggelsen och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna omges av generösa ytor utan bebyggelse samt att bevara områdets riksintressen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- Planförslaget har justerats så att ett större område längs strandkanten vid Velamsund 1:61 läggs ut som allmän plats.
- Planförslaget har justerats så att befintlig brygga betecknats med WV (föreningsbrygga). I genomförandeavtalet som tecknats mellan Nacka kommun och Vikingshills samfällighetsförening finns en överenskommelse om hur bryggan ska hanteras.

31. Ägaren till Velamsund 1:282 framför sitt stöd till planens syfte och huvuddrag men oroar sig över vägarnas framtida utformning. Som boende längs med norra delen av Fagernäsvägen önskar han inte en vägbreddning som enligt information skulle innebära en sex meter bred väg. En sådan breddning skulle innebära att det slingrande vägnätet försvann och bryta mot planens syfte om att bevara miljöer och landskapsbild. Hans förhoppning är att breddningen av Fagernäsvägen blir mindre så att inte miljön och karaktären i området påverkas.

Planenhetens kommentar. Angående synpunkten om Fagernäsvägens bredd, se planenhetens kommentar till Velamsund 1:266 på sida 21.

32. Ägaren till Velamsund 1:283 vill framhålla att hela Sommarboområdet är av miljö- och kulturhistoriskt intresse, Det är angeläget att området får behålla sin småskaliga karaktär och inte exploateras för hårt med nya och breda vägar. Ur miljösynpunkt är det önskvärt att motortrafiken ska minska och inte öka vilket kan bli faller när nuvarande vägnät planeras byggas ut.



Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Planförslaget innebär inte några stora förändringar av dagens vägnät utan i huvudsak behålls befintliga vägbredder och vägsträckningar.

33. Ägarna till Velamsund 1:296 begär att placeringen och ytan för bryggområde på Velamsund 1:82 ändras och utökas. Den brygga som finns markerad i planförslaget är endast den mindre badbryggan. Den ursprungliga bryggan (från 1952) är placerad längre västerut. Storleken på bryggan var 7x2 meter och fundamenten finns bevarade och rustade för att återställa bryggan till sitt ursprung. Velamsund 1:296 har servitutsavtal som belastar Velamsund 1:82 för bland annat detta strandområde.

Planenhetens kommentar: Servitutet är upprättat efter att strandskyddslagstiftningen infördes. Det innebär att servitutet ger en rättighet mot ägarna till den andra fastigheten men att det även krävs dispens från gällande strandskyddsbestämmelser för att kunna bygga en brygga. För att få dispens från strandskyddet, vare sig det är genom en separat ansökan om strandskyddsdispens eller i samband med upprättandet av en ny detaljplan, krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken. Att det finns fundament kvar från en gammal brygga är enligt Miljöbalken inte ett särskilt skäl för att få uppföra en ny brygga på platsen. Planenheten bedömer därför att det inte är möjligt att lägga ut ett WB-område längre västerut. Planförslaget har dock justerats så att befintlig badbrygga kan utökas något i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer för bryggor.

34. Ägaren till Velamsund 4:1 vill att prickmarken vid fastighetens södra gräns tas bort. Den väg som gränsar till fastigheten är mycket liten och brant och leder bara till en annan fastighet. Det kan aldrig bli aktuellt med någon utfart från garage eller dylikt på grund av vägens lutning.

Planenhetens kommentar: Vägen söder om fastigheten är en allmän väg som är mycket smal. Det är olämpligt att bygga nära den dels på grund av störningar från passerande fordon, men också med hänsyn till att vägen i framtiden kan behöva breddas. Planenheten bedömer därför inte att det är lämpligt att tillåta bebyggelse närmare vägen än vad planförslaget redovisar.

35. Ägaren till Velamsund 6:1 framför följande synpunkter på planförslaget:

- *Angående kommunens förslag på upphävande av strandskydd:* För området kring sjöstugan och sjöboden har inte strandskyddet hävts trots att detta är att betrakta som hemfridszon och ianspråktagen mark. Även grusvägen är en del av hemfridszonen. Insynen är i stort sett fri och avståndet mellan vattnet från huvudbyggnaden är cirka 30 meter och hela området bör därmed betraktas som hemfridszon. Kommunen har även låtit sätta upp en skylt om att "Allemansrätten gäller ej vid sidan av markerad väg", vilket stärker antagandet att övriga delar av tomten är att betrakta som hemfridszon. Plankartan bör korrigeras då de skäl för upphävande av strandskydd som anges i planbeskrivningen är uppfyllda för aktuellt område.
- *Angående kommunens förslag på mark som inte får bebyggas:* Planförslaget innebär att cirka 35 % av fastigheten beläggs med byggförbud. Det måste finnas väldigt viktiga skäl för en sådan belastning. Fastighetsägaren önskar få reda på dessa skäl. Byggförbudet innehåller inte heller några ventiler och är därmed hårdare än strandskyddsdispensen. Gränsen för byggförbudet verkar inte heller gå med logik utan hoppar fram och tillbaka mellan tomterna på ett godtyckligt sätt. Varför får de som bebyggt sin tomt mycket större byggmöjligheter än de som inte förhastat byggbeslut? Fastighetsägaren önskar att planförslaget kompletteras med en ventil så att det går att ibland få bygglov på prickad



mark till exempel vid mindre tillbyggnad. Fastighetsägaren vill även att prickmarken i omedelbar närhet till sjöstugorna tas bort.

- *Angående förbättrad funktion för promenadstigar i Velamsunds naturområde och minskad belastning på Sommarbo fastigheter:* Fastighetsägaren ogillar att ha en allmän gångväg över tomten och är oroad för att belastningen kommer att öka över tiden. Fastighetsägaren föreslår därför två alternativ för nya grusstigar inom Velamsunds naturreservat. Alternativ 1 är en ny grusstig med start cirka 200 meter in i reservatet som följer bergets höjdkurvor för att sen ansluta till skogsvägen mellan Velamsund och Sommarbo. Fördelar med denna sträckning är att Velamsund får ett sammanhållet eget system med gångvägar som går genom områden utan bilar, hus eller trafik. Kommunen kan sälja vägremsan på Velamsund 15:1 och använda pengarna för att bekosta grusstigen. Detta alternativ innebär heller inte några kostnader för markinlösen på Velamsund 6:1. Fastigheterna Velamsund 6:1 och 15:1 slipper en framtida belastning av allmänheten som är svår att uppskatta idag. Det andra alternativet som föreslås är att skapa en ny grusstig från den punkt där vägsnutten som går till slalombacken tar slut. Stigen följer höjdkurvorna ner mot stigen vid vattnet. Fördelarna är i princip desamma som med det första alternativet, med skillnaden att man får en snabb och rak väg från Sommarbovägens slut till Velamsund men rundslungan blir kortare än i alternativ 1. För båda alternativen ökar säkerheten för gående då de inte behöver gå längs Tegelövägen. För boende på Fagnäsvägen och Tegelön blir alternativ 1 och 2 något längre, medan det blir kortare eller oförändrat för övriga.
- *Angående försämrade och djupt orättvisa byggregler:* Ett av detaljplanens syfte är att ge större utbyggnadsmöjligheter än idag. För Velamsund 6:1 blir effekten den motsatta och förhindrar alla utbyggnadsmöjligheter. Det är inte rättvist med en övre begränsning av byggrättens storlek utan endast procent av fastighetens storlek bör vara styrande. Det är inte rimligt att en stor fastighet inte får bebyggas mer än betydligt mindre fastigheter. Fastighetens ägare anser att detaljplaneförslaget ska kompletteras så att permanentboende fastighetsägare inte får en försämrade utbyggnadsmöjlighet genom något av följande alternativ:
 - Byggrätten följer fastighetens storlek
 - Byggrätterna i det utställda planförslaget är basen, men samma regler som idag gäller för permanentklassade fastigheter fortsätter att gälla.
 - Byggrätterna i detaljplanen är basen, men permanentklassade fastigheter ges en möjlighet att bygga ut idag existerande huvudbyggnad och övriga byggnader med max till exempel 14 %.
- *Angående K1/A3-märkning av fastigheten:* Fastighetsägaren ogillar de ytterligare restriktioner för byggnation som märkningen innebär, speciellt formuleringen ” Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck”. Bestämmelsen begränsar en tidstypisk utveckling av byggnaden. Kulturmärkning borde endast finnas när den verkligen behövs och då vara förknippad med rivningsförbud. Då byggnaden förändrats från ursprungsutförandet och fastigheten inte ligger inom ett område av riksintresse hemställer fastighetsägaren att k₁-beteckningen tas bort. Fastighetsägaren önskar även att bestämmelsen a₃ tas bort, då denna sannolikt är kopplad till k₁-beteckningen.
- *Angående strandnära byggnationer:* Fastighetsägaren önskar att de strandnära byggnationer (byggnad och brygga) som framgår av officialservitut 01-BOO-656 från 1937 ritas in på plankartan.



Planenhetens kommentar.

- *Angående kommunens förslag på upphävande av strandskydd:* Strandskyddslagstiftningen är en förbudslagstiftning, där särskilda skäl, uppräknade i Miljöbalken, ska vara uppfyllda för att upphävande ska vara möjligt. Planenheten bedömer inte att dessa villkor är uppfyllda för området närmast vattnet, då strandskyddslagstiftningen anger att inom en zon mot vattnet ska strandskyddet behållas. Planenheten har dock bedömt att det är rimligt att häva strandskyddet för befintliga byggnader. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevaka allmänhetens tillgång till stränder och uppfylla gällande strandskyddslagstiftning bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- *Angående kommunens förslag på mark som inte får bebyggas:* De områden som markerats med prickmark är del av en sluttning som bedöms som viktig för områdets landskapsbild och karaktär. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att bebygga sluttningen och marken har därför prickmarkerats. Fastigheten har stora områden där byggnation är tillåten. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med obebyggda sluttningar bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Enligt Plan- och bygglagen är det inte möjligt att ibland tillåta byggnationer på prickad mark. Den ventil som finns enligt lagstiftningen är att bygglov kan ges för en så kallad liten avvikelse förutsatt att avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte. Bedömningen om en avvikelse från detaljplanen är att betrakta som en liten avgörelse avgörs i samband med ansökan om bygglov.
- *Angående förbättrad funktion för promenadstigar i Velamsunds naturområde och minskad belastning på Sommarbo fastigheter:* Det område som berör den befintliga gångvägen över fastigheten ingår inte i planförslaget. Gångvägen är en entré till Velamsunds naturreservat. Planenheten bedömer inte att fastighetsägarens förslag till nya gångvägar inom Velamsund uppfyller samma syfte som den befintliga gångvägen.
- *Angående försämrade och djupt orättvisa byggregler:* Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. Idag finns inga garanterade byggrätter i området. Byggrätten motsvarar en normalstor villa med tillhörande komplementbyggnader. Planförslaget innehåller dessutom en bestämmelse om att befintliga byggnader som uppförts i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft ska ses som planenliga. Inom området finns många stora fastigheter. 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 10550 kvadratmeter. En byggrätt på 8 % i två våningar skulle då ge ett tvåvåningshus med en bottenyta på 844 kvadratmeter, vilket planenheten inte bedömer är rimligt att befästa i en detaljplan. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda önskemål om att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Planförslagets begränsning av byggrätten ska därför kvarstå.
- *Angående K1/A3-märkning av fastigheten:* Planbestämmelsen k_1 innebär inte en motsättning mot en tidstypisk utveckling av byggnaden. En tillbyggnad måste dock ske i harmoni med den befintliga byggnadens karaktär. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara



områdets kulturvärden även vid en fortsatt bebyggelse bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

- *Angående strandnära byggnationer:* Byggnaden och bryggan finns inte idag och fastighetens behov av båt- och bryggplats är tillgodosett i planförslaget. För att få dispens från strandskyddet, vare sig det är genom en separat ansökan om strandskyddsdispens eller i samband med upprättandet av en ny detaljplan, krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken. Att det långt tidigare legat en byggnad och en brygga på en plats är inte särskilda skäl för att upphäva strandskyddet och ge byggrätt för byggnad/brygga. Planenheten bedömer därför att det inte är möjligt att ge byggrätter för byggnad/brygga i detaljplanen. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevaka allmänhetens tillgång till stränder och uppfylla gällande strandskyddslagstiftning bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna efter utställningstidens utgång

- 36. Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening** önskar att planförslaget kompletteras med g-områden för fyra vägtrummor som tar hand om dagvattnet som kommer uppifrån Sommarbo. En av vägtrumorna går över kvartersmark på Velamsund 1:32. Övriga tre går över naturmark på Velamsund 1:32 och 1:1. Texten i genomförandebeskrivningen bör kompletteras avseende g-områden, dels det g-område som redan finns inritat på Velamsund 1:294 och dels de fyra nya g-områden enligt ovan.

Efter utställningen har föreningen även framfört önskemål om att läget för det g-område som finns över fastigheten Velamsund 1:224 ska ändras. Föreningen har även framfört önskemål om att slutet av den södra delen av Fagernäsvägen ska läggas ut som gångväg istället för lokalgata.

Planenhetens kommentar: Plankartan har kompletterats med ett g-område på Velamsund 1:32, även genomförandebeskrivningen har kompletterats. Läget för g-området över Velamsund 1:224 har ändrats. Övriga önskade g-områden ligger inom allmän plats och där krävs inte att g-områden markeras på plankarta.

Området som i planförslaget är utlagt som lokalgata är körbart idag. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att minska lokalgateområdet då det bedöms finnas behov av att kunna köra fordon in till fastigheterna i södra delen av Fagernäsvägen. I avvägningen mellan föreningens önskemål om en kortare lokalgata och de enskilda fastighetsägarnas intresse av att även i fortsättningen kunna angöra sina fastigheter från Fagernäsvägen bedömer planenheten att fastighetsägarnas intresse väger tyngre.

- 37. Ägarna till Velamsund 1:289** tillträdde fastigheten efter utställningstidens slut men önskar ändå lämna sina synpunkter på planförslaget. De önskar att prickmarken på sydöstra delen av fastigheten tas bort för att möjliggöra en carport för två bilar med ett förråd. De önskar i möjligaste mån behålla befintlig klipphäll och har därför markerat ett större område än carporten för att kunna anpassa byggnationen. Att placera en carport längre ner mot vattnet skulle försvåra tillgängligheten då det sluttar ganska kraftigt i denna del. De önskar även att prickmarken tas bort inom ett större område ner mot vattnet, norr om huvudbyggnaden för



att kunna bygga en pool som gör så lite inverkan som möjligt sett från strandpromenaden och farleden. De anser också att det vore trevligt om den allmänning/gångväg som löper längs med deras tomtgräns ner mot farleden kunde avslutas med en enkel brygga tillgänglig för alla som inte har egen brygga.

Planenhetens kommentar: Delar av prickmarken på sydöstra delen av fastigheten har ersatts med plusmark (mark som endast får bebyggas med uthus och garage) för att underlätta en framtida carportplacering.

En helt nedsänkt pool kräver inte bygglov och kan därmed placeras på prickmark. Vanligtvis kräver ett poolbygge dock stödmurar som är bygglovpliktiga. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekade som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Den del av fastigheten där ägarna önskar att prickmarken ska tas bort är belägen norr om huvudbyggnaden i ett exponerat läge mot farleden. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att ta bort prickmarken på denna del av fastigheten med hänsyn till områdets landskapsbild och gällande riksintresse. Prickmarkeringen överensstämmer med den prickmarkering som finns i nu gällande detaljplan. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att fritt kunna disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att tillgodose riksintresset i området bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Då planområdet föreslås ha enskilt huvudmannaskap skulle ansvaret för en allmän badbygga falla på Vikingshills samfällighetsförening. Föreningen har inte framfört några önskemål om en brygga och planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att i detaljplanen lägga ut en yta för brygga.

38. Velamsund 1:244, synpunkt inkommen i mars 2012: Via ett arkitektkontor har en fråga inkommit om fastigheten är möjlig att stycka av. Men tanke på fastighetens storlek, 3242 kvadratmeter, och möjliga utfarter bör en styckning kunna medges.

Planenhetens kommentar: Syftet med detaljplanen är att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter får byggrätter. En viktig del av områdets karaktär är de stora tomtstorlekarna som gör att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. Velamsund 1:244 är 3242 kvadratmeter och övriga fastigheter i kvarteret är mellan cirka 2500 kvadratmeter och drygt 3000 kvadratmeter stora. En styckning av fastigheten skulle medföra att både den nybildade tomten och ursprungsfastigheten skulle avvika i storlek samt medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer att vara tillåtet i planområdet. Befintlig huvudbyggnads placering innebär även att den ena nybildade tomten skulle bli betydligt mindre än den andra fastigheten. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

39. Velamsund 1:69, 1:70 och 22:1, synpunkt inkommen i september 2012: Fastighetsägaren framför synpunkter som i stort överensstämmer med synpunkter som lämnades under samrådet.



- Planförslaget anger att de tre fastigheterna endast ska räknas som en byggbar fastighet. Samtliga fastigheter är bebyggda och därmed borde planen ge rätt till tre byggbara fastigheter, jämför till exempel den lilla fastigheten Velamsund 1:65 som hör ihop med Velamsund 1:306.
- Prickmarkeringen i slutningen är dragen onödigt högt upp på mark som är stabil och där bebyggelse inte skulle medföra någon försämring av estetiska och byggtekniska skäl. Jämför i gränsen med Velamsund 1:65 där prickmarkeringen tar ett omotiverat skutt.
- Planförslaget medger en betydligt mindre brygga än nuvarande brygga som är byggd i samråd med Nacka kommun. Därför är det märkligt att ytan för bryggan nu plötsligt ska minskas, vilket kommer att innebära att de inte kan lägga till med båtar på grund av vattendjupet. Bryggan ligger även nära ”båtklubbsbryggan” som sträcker sig långt ut i vattnet.

Planenhetens kommentar:

- Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekad som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges en byggrätt. Enligt detaljplaneförslaget finns en gemensam byggrätt för Velamsund 1:69, 1:70 och 22:1. Orsaken till detta är att dessa tre fastigheter tillsammans har bedömts utgöra en bostadstomt. Bedömningen grundar sig på att vid bildandet av dessa fastigheter var inte avsikten att de skulle fungera som självständiga bostadsfastigheter utan att de gemensamt skulle utgöra en bostadstomt. Fastigheterna används även idag som en bostadstomt. Planenheten bedömer att de tre olika fastigheterna inte rymmer tre enskilt fungerande bostadstomter med hänsyn till detaljplanens bestämmelser om byggnaders avstånd till tomtgräns och områden som inte får bebyggas. De tre fastigheterna har därför fått en gemensam byggrätt. Fastigheten Velamsund 1:65 har getts en egen byggrätt eftersom den är bildad som en självständig bostadsfastighet även om den idag har samma ägare som Velamsund 1:306. Om detaljplanen skulle ge en byggrätt till respektive fastighet skulle detta medföra en tätare bebyggelse än vad som i övrigt kommer att vara tillåtet i området. Planenheten bedömer att en styckning som medför ett förändrat bebyggelsemönster med minskad vegetation mellan bebyggelsen påverkar riksintresset och kulturmiljön negativt. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att få en byggrätt för varje fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär där vegetationen dominerar över bebyggelsen samt värna befintlig kulturmiljö och riksintressen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- Prickmarkeringen har minskats något i anslutning till Velamsund 1:65. I övrigt bedöms det som lämpligt att prickmarkeringen ligger kvar då marken ligger lågt i förhållande till vattnet och det inte bedöms lämpligt med bebyggelse här med hänsyn till kommande klimatförändringar.
- I detaljplanen har vissa områden markerats med beteckningen WB (brygga för intilliggande fastighet). Inom dessa områden föreslås strandskyddet upphävas, vilket innebär att det inte längre krävs strandskyddsdispens för att uppföra en brygga inom dessa områden. Storleken på WB-områdena är satta i överensstämmelse med kommunens riktlinjer för enskilda bryggor. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att utöka WB-området till att omfatta hela den befintliga bryggan då detta inte överensstämmer med kommunens riktlinjer. Befintliga



bryggor som tillkommit i laga ordning med strandskyddsdispens påverkas dock inte av detaljplanens bestämmelser om WB-områden utan får ligga kvar. Om fastighetsägaren vill göra åtgärder som kräver strandskyddsdispens utanför WB-betecknat område är det möjligt att söka dispens hos kommunens miljöenhet som då prövar den specifika frågan mot gällande strandskyddslagstiftning.

40. Velamsund 1:77, synpunkt inkommen i september 2012: Fastighetsägarna har inkommit med en fråga om fastigheten är möjlig att stycka. De anser att en delning är möjlig utan negativ påverkan på områdets karaktär:

- Sommarhuset ligger inte nära de kulturhistoriskt viktiga byggnader som finns på Vikingshill.
- Tomten är stor och nedre halvan är obebyggd och används sällan. På denna del av tomten skulle ett hus kunna placeras med bra avstånd till grannar och befintligt sommarhus.
- Sommarhuset ligger omgivet av andra sommarhus som i flera fall byggts om till permanentus. Ett nytt hus skulle inte se avvikande ut eftersom bebyggelsen redan är varierad.
- Ett nytt hus skulle inte påverka grannarnas utsikt mot sjösidan och inte heller påverka vyn från sjösidan mot land.
- Tomten ligger i slutet av Brynjevägen med lite trafik.
- Både nedre och övre delen av tomten ansluter naturligt till Brynjevägen.

Planenhetens kommentar: Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekade som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges större byggrätter. En viktig del av områdets karaktär är att vegetationen på tomterna dominerar över bebyggelsen. För att befintlig huvudbyggnad ska uppfylla detaljplanens krav på avstånd till tomtgräns kommer den nya tomtdelen bli mindre än övriga fastigheter i kvarteret. Detta medför en tätare bebyggelse än vad som i övrigt kommer att vara tillåtet i området. Planenheten bedömer att en styckning som medför ett förändrat bebyggelsemönster med minskad vegetation mellan bebyggelsen påverkar riksintresset och kulturmiljön negativt. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att stycka fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär där vegetationen dominerar över bebyggelsen samt värna befintlig kulturmiljö och riksintressen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

41. Velamsund 23:1, synpunkt inkommen i juni 2014: Fastighetsägaren välkomnar utbyggnaden av vatten och avlopp men framför synpunkter på att med nuvarande områdesbestämmelser finns ingen begränsning för permanentus utan prövning sker i det enskilda ärendet. Samma förhållande gäller även för komplementbyggnader. Det nya planförslaget medför därmed en begränsning genom minskade byggrätter i förhållande till övriga fritidshusfastigheter som får en utökad byggrätt vilket är svårt att acceptera enligt den kommunala likställighetsprincipen.

Fastighetsägaren hemställer att planen anpassas till gällande byggrätter i överensstämmelse med dagens beviljade bygglov och ger fastighetsägaren rätt att behålla de bygglov som idag finns. Fastighetsägaren vill även att prickmarken tas bort runt befintliga hus samt att det godkända bygglovet anseende brygganläggningen ska läggas ut som WB-område.



Planenhetens kommentar. I dagsläget finns inga garanterade byggrätter, varken för permanentklassade bostäder eller fritidshusen. Detaljplanen ger byggrätter som medför att det blir förutsägbar hur en bygglovsansökan kommer att behandlas. Detaljplanen innehåller även en bestämmelse om att byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. För att tydliggöra att en sådan byggnad i händelse av till exempel brand får återuppföras har bestämmelsen förtydligats med meningen ”Sådan byggnad får återuppföras”.

På fastigheten är marken närmast stranden prickmarkerad (mark som inte får bebyggas). Befintliga komplementbyggnader har dock markerats med plusmark (mark som endast får bebyggas med uthus och garage). Planenheten anser inte att det är lämpligt med mer bebyggelse närmast vattnet, med hänsyn till gällande strandskyddslagstiftning och områdets landskapsbild. Planenheten bedömer därför att prickmarken i anslutning till befintliga byggnader ska vara kvar.

I detaljplanen har vissa områden markerats med beteckningen WB (brygga för intilliggande fastighet). Inom dessa områden föreslås strandskyddet upphävas, vilket innebär att det inte längre krävs strandskyddsdispens för att uppföra en brygga inom dessa områden. Storleken på WB-områdena är satta i överensstämmelse med kommunens riktlinjer för enskilda bryggor. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att utöka WB-området till att omfatta hela den befintliga bryggan då detta inte överensstämmer med kommunens riktlinjer. Befintliga bryggor som tillkommit i laga ordning med strandskyddsdispens påverkas dock inte av detaljplanens bestämmelser om WB-områden utan får ligga kvar. Om fastighetsägaren vill göra åtgärder som kräver strandskyddsdispens utanför WB-betecknat område är det möjligt att söka dispens hos kommunens miljöenhet som då prövar den specifika frågan mot gällande strandskyddslagstiftning.

Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna under underrättelsetiden

42. Länsstyrelsen har inga synpunkter på de revideringar som gjorts efter utställningen.

43. **Ägarna till Velamsund 1:271** anser inte att någon vändplats behövs eftersom vägföreningen avser att anlägga en T-vändplan cirka 150 meter tidigare för att underlätta för lastbilar att vända. Det är endast en fastighet som har synpunkter på att en vändplan saknas och de kan ordna vändmöjligheter på sin egen tomt.

En vändplats berör även grannfastighet mitt emot Velamsund 1:271 eftersom vändplatsen ligger endast ett fåtal meter från deras sovrums.

Vägföreningen kan sätta upp en skylt om att vändplan saknas och det finns vändmöjligheter vid Almdalsvägen 8 om man skulle åkt förbi T-vändplanen. Det är inte heller fråga om någon överdriven trafik på denna lilla snutt av Almdalsvägen, möjligen några fåtal fordon om året.

Planenhetens kommentar. Den aktuella ytan för vändplatsen ingår redan idag i den gemensamhetsanläggning som Vikingshills samfällighetsförening förvaltar. Då detaljplaneförslaget medför utökade byggrätter för befintliga bostadsfastigheter bedömer planenheten att det är lämpligt att en vändplats, som dessutom redan omfattas av den befintliga



gemensamhetsanläggning, finns vid slutet av Almdalsvägen för framtida behov av en vändmöjlighet. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av en vändplats bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre och ytan för vändplats ska därför finnas kvar.

44. Ägarna till Velamsund 1:289 ställer sig bakom revideringen av området på Velamsund 1:61 så att området för allmän plats går runt torrbassängen istället för rakt över. De anser även att det är viktigt att den lilla sandstranden – och vattnet – bortom den torrlagda hamnbassängen sett från passagen vid den så kallade ”naturtrappan” tydligt utpekas som allmän plats så att alla som vill bada eller vistas på stranden kan göra det. Den allmänna platsen ska upplevas som tillgänglig utan grindar eller annat som hindrar passage.

Planenhetens kommentar. Området närmast vattnet på västra sidan av den torrlagda hamnbassängen är utlagt som allmän plats i planförslaget. Vattenområdet är utlagt som ”vattenområde”. Möjligheterna att bada på annans vatten regleras inte genom detaljplanens bestämmelser. I och med att området läggs ut som allmän plats får Vikingshills samfällighetsförening ansvar för området och det blir då upp till föreningen att vidta de åtgärder som de anser är nödvändiga för att området ska bli tillgängligt för allmänheten.

45. Ägarna till Velamsund 1:306 ser inget behov av att området för allmän plats utökas för att möjliggöra en vändplats i slutet av Almdalsvägen. Områdets samfällighetsförening avser att utföra en vändplats på ett annat ställe utefter Almdalsvägen. Fastighetsägaren vill därför att planförslaget, så som det såg vid utställningen, kvarstår i detta avseende.

Planenhetens kommentar. Se planenhetens kommentar till Velamsund 1:271 på sida 32-33.

46. Ägarna till Velamsund 1:307 anser att det är mycket olämpligt med en föreningsbrygga i det föreslagna läget. En brygga inbjuder till att lägga till med båt. Förtöjda båtars ankare/boj skulle hamna i farleden in och ut från Maren och tvinga de båtar som ska in till småbåtshamnen i Maren att hålla mer sydligt i inloppet, vilket inte är möjligt eftersom det ligger en outmärkt sten där. En förtöjd båt vrids även av vinden ut i inloppet till Maren eller in mot fastighetsägarnas anläggningsplats.

En brygga inbjuder även till bad och med tanke på hur tät båttrafiken är sommartid och vilka hastigheter som hålls vid in- och utfart till Maren är risken för olyckor överhängande.

Allmänningen fungerar idag som plats att fiska vid och att vistas nära vattnet vid. Den befintliga av- och påstigningsrampen som finns skulle behöva renoveras och skulle även fortsättningsvis fylla en lämplig funktion för på- och avstigning men inte som förtöjningsplats.

Planenhetens kommentar. WV-området bekräftar den befintliga bryggan, inte en ny brygga. Huvudsyftet med att befästa den befintliga bryggan i detaljplanen är att ge allmänheten tillgång och närhet till vattnet, inte att möjliggöra förtöjning eller badplats. Ett arrendeavtal ska tecknas



mellan Nacka kommun och Vikingshills samfällighetsförening. I avtalet kan lämplig användning av bryggan regleras. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att ge allmänheten tillgång till vattenområdet och intilliggande fastigheters önskemål om att bryggan inte ska befästas bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

47. Ägarna till Velamsund 23:1 anser att det är anmärkningsvärt att en tidigare borttagen föreningsbrygga befäst i detaljplanen när delar av övriga bryggor med betydligt bättre lägen förminskas eller tas bort i planförslaget. Fastighetsägaren anser att ändringen visar att kommunen öppnar för revideringar av planförslaget och anser att detaljplanen därför ska ändras för den lovliga bryggan på fastigheten Velamsund 23:1.

Fastighetsägaren motsätter sig förslaget till föreningsbrygga då det under sommaren pågår en omfattande båttrafik i Maren. Den befintliga bryggan används redan idag för sjösättning av vattenskotrar som förutom att störa närboende även utgör en risk för personer som simmar i viken. Fågellivet i viken är rikt och många fågelungar blir skrämde och störs av den vilda framfarten. Vidare läggs stora båtar vid bryggan under längre perioder vilket hindrar allmänheten från att få tillgång till bryggan. Fastighetsägaren har inte heller sett någon bada eller sola vid bryggan under den långa tid hon bott vid viken.

Planenhetens kommentar. Skälet för att inte hela bryggan på Velamsund 23:1 betecknats med WB är inte att kommunen är negativ till att göra förändringar av planförslaget utan att ett så stort bryggområde inte överensstämmer med kommunens riktlinjer för enskilda bryggor, se även planenhetens kommentar på sida 31-32 till skrivelsen från Velamsund 23:1 inkommen i juni 2014. I kommunens riktlinjer för bryggor anges att föreningsbryggor ska prioriteras framför enskilda bryggor. Det område som markerats som föreningsbrygga är dessutom mindre än de riktlinjer som finns för enskilda bryggor. Planenheten bedömer därför att det faktum att ett område för en föreningsbrygga lagts till i detaljplanen inte är skäl för att ändra bryggområdet inom Velamsund 23:1.

Angående att den befintliga bryggan vid Marens inlopp befästs i detaljplanen se planenhetens kommentar till Velamsund 1:307 på sida 33-34.

48. Vikingshills samfällighetsförening ser inget behov av att området för allmän plats utökas för att möjliggöra en vändplats i slutet av Almdalsvägen. Föreningen avser att utföra en vändplats cirka 200 meter tidigare utefter Almdalsvägen som tillgodoser behovet av vändmöjlighet för nyttotrafik. Det finns inget reellt behov av vändplats för allmänheten i slutet av Almdalsvägen och eventuellt kan en vägs skylt med texten ”vändplan saknas” sättas upp. Föreningen vill därför att planförslaget så som det såg vid utställningen kvarstår i detta avseende.

Planenhetens kommentar. Se planenhetens kommentar till Velamsund 1:271 på sida 32-33.



Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna efter underrättelsetidens slut

49. **Ägarna till Velamsund 1:31** instämmer till fullo med de synpunkter som lämnats in av ägarna till Velamsund 1:307. De intygar att grundet ligger där ägarna till Velamsund 1:307 beskriver att det ligger. De anser att om båtar förtöjs vid den nuvarande bryggan skulle antalet grundstötningar mångdubblas, då de båtar som har platser inne i Maren skulle tvingas upp mot och över grundet. Den nuvarande bryggan, som mer är att betrakta som en ramp, kan och kommer att repareras av vägföreningen så att den kan fungera för av- och påstigning men inte för förtöjning. Att platsen av säkerhetsskäl är olämplig för bad, i synnerhet för barn, anser de är helt uppenbart.

Planenhetens kommentar. Se planenhetens kommentar till Velamsund 1:307 på sida 33-34.

Komplettering av samrådsredogörelsen

50. **Ägarna till Velamsund 1:309** framförde under samrådstiden önskemål om att få stycka sin fastighet och bilda en fastighet på vardera sidan av Almallén. Fastigheten har idag en areal av cirka 10 200 kvadratmeter och det vore logiskt att dela fastigheten på var sida av Almallén.

Planenhetens kommentar. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Fastigheten är idag obebyggd och är en del av det öppna landskapet kring den lindallé som utgör entrén till Rørsundaön. Dessa öppna områden är en viktig del av landskapsbilden och vittnar om områdets tidigare användning. Fastigheten är bildad som en bostadsfastighet och har därför fått en byggrätt i detaljplaneförslaget. I framtiden kommer alltså fastigheten troligtvis att bebyggas med en ny huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader. Om planförslaget skulle tillåta en avstyckning av fastigheten skulle ytterligare en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader kunna uppföras. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. Viktiga delar av områdets karaktär är att vegetationen på tomterna dominerar över bebyggelsen och att de delar av området som vittnar om områdets kulturhistoria bevaras. Planenheten bedömer att en förtätning med ytterligare en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader skulle medföra att den historiska avläsbarhet som idag finns skulle minska avsevärt och att riksintresset för kulturmiljön därmed skulle påverkas negativt samt att den dominans som idag finns av vegetationen skulle bytas mot en betydligt mer bebyggd miljö. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att stycka fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med gles bebyggelse som domineras av vegetation samt värna befintlig kulturmiljö och riksintresse bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

51. **Sommarbo tomtägarförening** framförde under samrådstiden nedanstående önskemål:

- Föreningen motsätter sig starkt att fastigheten i hörnet Tegelövägen/Fagernäsvägen klassas som ”park/lek”. Lekplats är olämpligt eftersom området gränsar till en större parkering och att en väg måste korsas för att nå badplatsen. Fastigheten bör klassas som småhusenhet enligt Skatteverkets nuvarande klassning.



- Föreningen motsätter sig starkt att fastigheten Velamsund 1:28 är ändrad från industrifastighet till park med kulturlämning. Kulturlämningen är inte preciserad hur den ska underhållas och vem som bekostar ett eventuellt underhåll.

Planenhetens kommentar:

- Ytan i hörnet Tegelövägen-Fagernäsvägen är en del av Velamsund 1:32 som även omfattar delar av vägnätet i området. Velamsund 1:32 är inte bildad som en bostadsfastighet. Ytan bedöms inte olämplig som park och beteckningen ”lek” innebär att det finns möjlighet (men inget krav) att iordningställa en lekplats om huvudmannen så önskar. Skatteverkets klassning är inte en grund för detaljplanläggningen. Planenheten bedömer att ytan är betydelsefullt som naturområde och bidrar till områdets karaktär med lummiga vegetationspartier. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att ytan ska klassas som bostadsändamål och det allmänna intresset av säkerställa områden för rekreation bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- Fastigheten Velamsund 1:28 omfattar delar av angränsande vägar samt ett naturområde. Ytan som i planförslaget är utlagd som park är inte bildad som en separat industrifastighet. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att lägga ut något annat användningsområde för naturområdet. Beteckningen ”kulturlämning” är en information om det kulturvärde som finns på platsen. Beteckningen innebär inga förpliktelser för huvudmannen. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att området ska läggas ut som industrifastighet och det allmänna intresset av att säkerställa områden för rekreation bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt