

FÖRSLAG TILL YTTRANDE

Länsstyrelsen beteckning:
4031-623-2015

Nacka kommuns diarienummer:
KFKS 2010/64-214

Länsstyrelsen i Stockholms län
Planenheten
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Yttrande över överklagande av beslut att anta detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo, Nacka kommun

Yrkande och medgivande

Nacka kommun, nedan kommunen, bestrider att detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo ska upphävas och yrkar därför att länsstyrelsen avslår överklagandet och fastställer kommunens antagandebeslut avseende detaljplanen.

Om länsstyrelsen ändå anser att antagandebeslutet om detaljplanen måste upphävas medger kommunen att beslutet upphävs enbart avseende de delar av fastigheten Velamsund 6:1 som ingår i detaljplanen, se bilaga 1. Detta då det är ytterst angeläget att omgående få till stånd en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten i området samt att boende får möjlighet till bättre boendevillkor med hänvisning till att dricksvattenkvalitén (grundvattnet) och avloppshanteringen i planområdet är undermålig samt att många fastighetsägare bor mycket trångt. Kommunen yrkar således i andra hand att beslutet om detaljplanen förutom ovan nämnda fastighet fastställs.

Grunder

Länsstyrelsen har berett kommunen möjlighet att yttra sig över två specifika frågeställningar, dels rörande ställningstagande kring avstyckningsförbud för Velamsund 6:1 och dels angående plangränsens dragning på Velamsund 6:1. Nedan redogörs för kommunens ställningstagande och ståndpunkter för respektive frågeställning.

Angående avstyckningsfrågan

Kommunen vill först påpeka att ägarna till Velamsund 6:1 inte framfört några synpunkter angående förbudet mot avstyckning under planprocessens gång, vilket är anledningen till att avstyckningsförbudet inte motiveras specifikt för fastigheten i de handlingar som hör till planprocessen.



Aktuellt planområde omfattas idag enbart av områdesbestämmelser, vilket innebär att ingen fastighet har någon garanterad byggrätt. Den nya detaljplanens syfte är att förbättra de sanitära förhållandena i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge byggrätter, motsvarande normalstora villor, till befintliga bostadsfastigheter. Detaljplanearbetet initierades för att hantera de miljöproblem som dåliga enskilda avlopp medfört och därmed bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten Askrikefjärden kan uppfyllas samt för att förbättra boendevillkoren (bättre dricksvattenkvalitet och utbyggnadsmöjligheter) för de fastighetsägare som numera bor permanent i tidigare fritidshus. I planbeskrivningen under rubriken "Planens syfte och huvuddrag" anges att områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Fastigheten Velamsund 6:1 är belägen i planområdets södra del.

Huvudbyggnaden på fastigheten har bedömts ha kulturhistoriska värden och har därför getts beteckningen "k" på detaljplanekartan, vilket är en varsamhetsbestämmelse som anger att *"Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se planbeskrivning sid. 12, rubrik "Varsamhetsbestämmelser"."*

Huvudbyggnaden omfattas i detaljplanen även av bestämmelsen a₂, om utökad bygglovsplikt: *"Bygglov krävs för utvändigt omfärgning av byggnader. Bygglov krävs för byte av fasad-, fönster- och takmaterial samt andra åtgärder som påverkar byggandens och miljöns utseende."* Det rådande bebyggelsemönstret inom planområdet är att de stora så kallade grosshandlarvillorna är belägna på stora tomter med gott om friytor kring husen där vegetationen dominerar över bebyggelsen. De fastigheter som är mindre till ytan är bebyggda med mindre hus, främst i form av tidigare sportstugor/fritidshus. En avstyckning av Velamsund 6:1 skulle innebära att friytorna kring befintlig huvudbyggnad minskar. Detta avviker från rådande bebyggelsemönster och påverkar områdets karaktär och befintliga kulturvärden negativt, vilket inte överensstämmer med detaljplanens syfte. I avvägningen mellan detaljplanens syfte och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster och fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre. Avstyckning av Velamsund 6:1 bedöms därmed inte vara lämplig.

Angående plangränsens dragning

De aktuella delar av Velamsund 6:1 och delar av Velamsund 1:1 som inte ingår i den antagna detaljplanen ingick i det samrådsförslag som var utskickat på samråd under oktober/november 2010. Under samrådstiden yttrade sig ägarna till Velamsund 6:1 och angav bland annat att de *"ogillar tanken på att få en allmän gångväg rakt över min tomt"*. Även Sommarbo-Tegelö vägförening, som är blivande huvudman för allmän plats i denna del av planområdet, yttrade sig under samrådet och framförde att de inte yrkat på att denna del av Velamsund 6:1 skulle anslutas till gemensamhetsanläggningen Velamsund Ga:2. Vid fortsatta diskussioner med vägföreningen framkom att föreningen inte var intresserad av att ansvara för huvudmannaskapet för den nu utbrutna delen av planområdet.

Då huvudmannaskapet inom planområdet är enskilt är det vägföreningen som kommer att ha ansvaret för allmän plats vid ett genomförande av detaljplanen genom en utökning av befintlig gemensamhetsanläggning, i enlighet med anläggningslagens bestämmelser. Inför utställningen togs kontakt med lantmäterimyndigheten i Nacka som gjorde bedömningen att det inte var självklart att mot vägföreningens och fastighetsägarens vilja utöka gemensamhetsanläggningen med aktuellt område. Orsaken till bedömning var bland annat oklarheter kring tolkningen av gällande avtalservitut. Osäkerheten medförde att storleken på ersättning till ägarna till Velamsund 6:1 för intrånget var svår att förutse. Då anläggningslagen har krav på att nyttan ska överstiga kostnaderna kunde en för hög ersättning medföra att det inte skulle vara möjligt att genomföra utökningen av gemensamhetsanläggningen. Då dricksvattenkvaliteten i delar av planområdet är undermålig och många fastighetsägare bor mycket trångt, vilket medförde att det var ytterst angeläget att omgående komma vidare med detaljplanarbetet, bedömde kommunen att det inte var rimligt att invänta en servitutsutredning.

Kommunen bedömde inte heller att det var lämpligt att fortsätta planlägga marken för allmänt ändamål då genomförandet med enskilt huvudmannaskap inte kunde garanteras. Om markområdet legat kvar som allmän plats i detaljplanen och den vunnit laga kraft och det sedan visat sig att marken inte kunde införlivas i Velamsund Ga:2 hade ett läge uppstått med allmän plats som inte hade någon huvudman. Detta då vägföreningen endast får ansvar för områden som ingår i gemensamhetsanläggningen och kommunen inte hade haft möjlighet att ta ansvar för området då detaljplanen föreskrivit att området inte har kommunalt huvudmannaskap. Kommunen gjorde även bedömningen att gångstigen är så pass betydelsefull för tillgängligheten till Velamsunds naturreservat att det inte var lämpligt att i en ny detaljplan lägga ut området med markanvändningen bostäder. Kommunen beslutade därför att bryta ut området ur detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo.

Att området med gångstigen brutits ut ur detaljplanen framgick i både det missiv som skickades till berörda fastighetsägare inför utställningstidens början och i samrådsredogörelsen. Under utställningen framförde fastighetsägaren inga synpunkter på att delar av fastigheten inte längre ingick i planområdet.

För genomförandet av detaljplanen och uppfyllandet av detaljplanens syfte bedöms utbrytandet av detta område inte ha någon betydelse. För berörd fastighetsägare kommer samma förhållanden som idag fortsätta att gälla, det vill säga att befintliga områdesbestämmelser och servitut samt strandskyddsförordnande även fortsatt gäller för denna del av fastigheten. Den nya detaljplanen gäller för övriga delar av fastigheten. Fastigheten omfattas inte av några fastighetsplanebestämmelser och det faktum att delar av fastigheten inte ingår i detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo medför därmed inget hinder för att i övrigt söka till exempel bygglov i enlighet med de planbestämmelser som finns i den nya detaljplanen.



Om behov uppstår anser kommunen att en servitutsutredning bör genomföras och därefter kan området vid behov planläggas i en separat detaljplan, förslagsvis med kommunalt huvudmannaskap. Om ett sådant planarbete leder till intrång på privatägd mark ersätts fastighetsägaren enligt gällande lagstiftning.

Kommunen vill slutligen påpeka att skrivningen i planbeskrivningen inte anger något om hur servitutet ska tolkas utan endast är en beskrivning av rådande förhållandet i området. Det är ett faktum att det gäller ett avtalsservitut för området och att gångstigen sedan lång tid tillbaka används som en entré till Velamsunds naturreservat.

Nacka dag som ovan

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Bilagor:

Bilaga 1: Kartbilaga, Velamsund 6:1

Bilaga 2: Protokollsutdrag från kommunfullmäktige i Nacka kommun, 2015-06-15 § xx