



UTLÅTANDE (2)
2016-06-10
KFKS 2010/64-214
Projekt 9415

UTLÅTANDE (2)

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 byggrätter 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 bostadsbebyggelse för året runt bruk. 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 ligger 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.

Planförslaget var utställt mellan den 13 maj och den 21 juni 2011, då drygt ett 40-tal synpunkter kom in. Genomförandavtalen undertecknades av vägföreningarna i maj 2014. Mindre förändringar av detaljplanen gjordes efter det och underrättelser om förändringarna sändes till berörda fastighetsägare under juni/juli 2014. Fastighetsägarna hade då möjlighet att lämna synpunkter på revideringarna. Åtta synpunkter inkom. Tekniska nämnden fattade beslut om avtalen den 23 september 2014. Kommunfullmäktige antog planen den 24 november 2014. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde kommunens beslut om antagande den 30 september 2015 med motiveringen att kommunen inte borde ha avgränsat planen på det sätt som gjordes i och med att gångvägen (södra delen av Fagernäsvägen) plockades ur planen efter samrådet.

Därefter har detaljplanen omarbetats så att Fagernäsvägens södra del nu ingår i planområdet. Planen var utställd för andra gången den 19 december 2015 till den 31 januari 2016. Cirka 40 synpunkter inkom. En mindre förändring har gjorts avseende ett g-område för dagvattenledning.



Berörda fastighetsägare och vägföreningen (Sommarbo-Tegelö) underrättades. Underrättelsetiden pågick mellan 2 och 16 maj 2016. Ägaren till berörd fastighet godkänner ändringen. Länsstyrelsen har ingen erinran och inte heller vägföreningen.

Länsstyrelsen beslutade den 18 augusti 2014 att upphäva det förordnande enligt 113 § byggnadslagen (1947:385) som gällt inom delar av planområdet. Beslutet vann laga kraft 2014-10-14.

Inkomna synpunkter

Yttranden har inkommit från 11 remissinstanser, myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar under utställningstiden. Länsstyrelsen skriver att de inte har några synpunkter över gjorda förändringar på plankartan, som innebär att den södra delen av Fagernäsvägen nu ingår i planområdet och blir en gång- och cykelväg som sköts av vägföreningen.

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 som ska vara tillgängligt för servitut/gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar på Velamsund 1:224 har ändrat läge

Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på de revideringar som gjorts efter utställningen, under en så kallad underrättelsetid som pågick mellan den 2 maj och 16 maj 2016. 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.

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 december 2015 till januari 2016. Dessutom finns som bilaga utlåtandet från 2014 som fanns med vid antagandet av detaljplanen. Det innehåller bland annat utförliga motiveringar till varför styckningar av tomter inte har tillåtits.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder/myndigheter:

Antal: 5

1. **Länsstyrelsen** skriver att de inte har några synpunkter över gjorda förändringar på plankartan, som innebär att den södra delen av Fagernäsvägen nu ingår i planområdet och blir en gång- och cykelväg som sköts av vägföreningen.



2. **Lantmäterimyndigheten** har ingen erinran mot förslaget.
3. **Trafikförvaltningen** har inga ytterligare synpunkter utöver de som yttrades under utställningen 2011.
4. **Natur- och trafiknämnden** (tidigare tekniska nämnden) lämnar samma synpunkter som under den första utställningen men påpekar även att vändmöjlighet saknas på Brynjevägen och att uppsamlingsplats för sopkärl saknas på plankartan.

Planenhetens kommentar. Planbeskrivningen har uppdaterats med att det är möjligt att ordna en uppsamlingsplats vid Brynjevägens 90-graderskurva, på lokalgata mellan fastigheterna Velamsund 1:81 och 1:289.

Yttranden inkomna från övriga remissinstanser:

Antal: 1

5. **Sjöfartsverket** har inget övrigt att tillägga än vad som framförts i tidigare yttrande och som framgår av handlingarna i samrådsredogörelsen.

Inkomna synpunkter från föreningar:

Antal: 6

6. **Boo Hembygdsförening** skriver i sitt yttrande att de vidhåller de synpunkter som lämnats tidigare, men tillför att ägande och de gravationer i lagfarter som finns på planområdet är ägande av AB Tusculum fram till 1963 och 1967. Velamsund 1:1 är inte ägare till några stamfastigheter i planområdet och ska inte återopas. Föreningen skriver vidare att de vill ånyo poängtera att Nacka kommun är ägare av största delen av Sommarbovägen. Vägarna som idag trafikeras av buss ska inte betraktas som lokalgata utan ska ha samma standard.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna angående ägande och gravationer i lagfarter har bemötts i utlåtande inför det första antagandet samt även i svar till Velamsund 1:35 i detta utlåtande. Sommarbovägen är enligt planförslaget lokalgata men har högre standard än de lokalgator som inte är trafikerade av SLs bussar för att säkra framkomligheten för lokaltrafiken.

7. **Sommarbo tomtägarförening** skriver i sitt yttrande att planförslaget inte tar hänsyn till ägandet, rättigheter och skyldigheter med inskrivna avtals servitut som finns belastade i gravationsbevis på de sju stamfastigheternas lagfarter som planområdet ursprungligen består av. Vidare redogör föreningen över ägarförhållanden i ett långt stycke. Föreningen ifrågasätter att Nacka kommun, som äger stora delen av Sommarbovägen fram till Vikingshills ångbåtsbrygga har enligt planförslaget avyttrat delar av AB Tusculums gåva från 1963, eftersom vägen fram till bryggan tagits bort. Vidare skriver man att Nacka kommun inte heller hävdar sin och allmänhetens rätt till bro på Velamsund 1:15 över Rörundadammens inlopp där servitut för brofäste och väg belastar den enskilda fastigheten. Vad gäller gångstigen till Velamsunds fritidsområde kan inte tomtägarföreningen se nödvändigheten i skapandet av allmän platsmark vilket detaljplanen föreslår, och som sedan enligt detaljplanen skall bekostas av de boende i området. Föreningen menar på att de som bor inom planområde C, ska leva med det beslut som



godkänd detaljplan ger, och därför ska enskilda fastighetsägare och allmänhetens tillgång till områden respekteras och beaktas. Vidare ifrågasätter tomtägarföreningen den ekonomiska konsekvensanalys som redovisas och beskriver projektet som ett underskottsprojekt. Föreningen menar att med 2015 års Va-taxa är intäktsdelen felräknad.

Planenhetens kommentar. Eventuella giltiga servitut eller andra giltiga avtal som ger rätt att gå på tomtmark påverkas inte av att marken är utlagd som kvartersmark i detaljplanen. Det är endast allmänheten som inte ges möjlighet att till exempel promenera rakt ner från Almdalsvägen till Vikingshills ångbåtsbrygga. Finns osäkerhet om servitut eller gränser kan berörda fastighetsägare eller föreningar ansöka till lantmäterimyndigheten om gränsbestämning eller servitutsutredning. *Angående ägandet av Sommarbovägen, nu Almdalsvägens norra del närmast Vikingshills ångbåtsbrygga, se svar till Velamsund 1:35.*

Angående bro vid Rörsundadammens inlopp, planförslaget innebär att strandskyddet ligger kvar inom vattenområdet vid Rörsundammens/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 huvudmäns 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 för att återuppföra en bro.

Angående Fagermäsvägens södra del, kommunen anser att den är mycket viktig för tillgängligheten till Velamsunds naturreservat. Därför har marken avsatts som allmän plats, gångväg. Så såg detaljplanen ut även vid samrådet.

Angående den ekonomiska konsekvensanalysen, Kommunen arbetar utifrån en långsiktigt hållbar standard och arbetar ständigt för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. Preliminärt beräknade kostnader kan komma att förändras fram till tilldelningsbeslut av entreprenör. Intäkter är beräknade på 2015 år taxa och kommer att förändras över tiden.

8. **Sommarbo Tegelö vägsamfällighet** föreslår att läget för redovisat g-område på fastighet Velamsund 1:224 justeras och läggs parallellt med fastighetsgränsen mot Velamsund 1:223. Vidare skriver vägsamfälligheten att gränsbeteckningen längs Wahlbergsvägen vid fastigheten Velamsund 1:228 och vid Linnéavägens vändplan intill fastigheten 1:249 under rubriken Gränsbeteckningar. De hänvisar även till ett möte daterat 2016-01-21 med handläggare och projektledaren.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna har tillgodosetts. Läget för g-området har justerats och en underrättelse skickades ut till berörda fastighetsägare. Ägare till berörd fastighet har



godkänt ändringen, länsstyrelsen och Sommarbo Tegelö vägsamfällighet har ingen erinran. En redaktionell ändring av plankartan har gjorts avseende den administrativa gränsen.

9. **Boo Miljö- och Naturvänner** har inga invändningar mot den utställda detaljplanen. Föreningen vill ändå framhålla att det som tas upp i den övergripande planbeskrivningen av området konsekvent och fortlöpande ska följas upp och bevakas av ansvariga myndigheter inom kommunen.

Planenhetens kommentar. Ansvaret för att genomföra planens intentioner vilar till stor del på fastighetsägarna och vägföreningarna i området. Myndigheter som till exempel lantmäterienheten, bygglovenheten och miljöenheten har att följa planen då ansökningar eller anmälningar inom respektive lagstiftning avgörs.

10. **Vikingshills vägsamfällighetsförening** skriver att de står bakom de yttranden de skickade in till första utställningen. De vill dock förtydliga vikten av att det som blir allmän platsmark både är/görs tillgänglig samt även upplevs tillgänglig och inbjudande. Föreningen önskar bygga en brygga mellan de idag befintliga badhusen som finns vid Höggarnsfjärden. Föreningen menar på att bryggan skulle komma alla till gagn då både naturtrappan och bryggan blir allmän. Marken som föreningen pratar om är idag inte privatmark och kommer att vara allmän platsmark. Föreningen tänker sig en likadan konstruktion på bryggan som grannfastigheten, det vill säga två landfasta balkar och sedan brädor på dem, och med den nya detaljplanen bygga och sköta underhåll. De önskar därför att det ritas in en brygga på kartan på föreskriven plats.

Planenhetens kommentar. Synpunkten kom in i sent skede och är en ändring som påverkar närliggande fastigheter och har intresse för allmänheten. Planenheten bedömer att det inte är möjligt att tillgodose synpunkten i detta skede av planprocessen.

11. **Nacka Miljvårdsråd** anser att södra delen av Fagernäsvägen bör ingå i detaljplanen och utgöra allmän gångväg.

Planenhetens kommentar. Detaljplanen är från utställning 2 ändrad så att södra delen av Fagernäsvägen ingår i planområdet och betecknas som allmän platsmark gångväg.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet (sakägare):

Antal: 30

12. **Ägare till Velamsund 1:4** lämnar synpunkt på den kryssmarkerade marken på höger (öster?) sida i allén. I första hand har ägaren synpunkt på kryssmarkerade marken där det idag inte finns någon ekonomibyggnad. I andra hand hälften av den kryssmarkerade marken som gränsar mot Velamsund 1:309. Ägaren har bifogat en bilaga på karta. Ett upphävande av kryssmarken skulle enligt fastighetsägaren inte inskränka på kulturvärdet

för allén då en eventuell byggnation skulle förläggas långt in emot tomtgränsen till Velamsund 1:309.

Planenhetens kommentar. 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.

- 13. Ägaren till Velamsund 1:35** skriver i ett flertal skrivelser som inkom under utställningstiden och efter utställningen om ägarförhållanden och servitut. Fastighetsägaren menar på att vägen till Vikingshills ångbåtsbrygga felaktigt lagts ut som tomtmark och tillförts Velamsund 1:4. Fastighetsägaren menar vidare att kommunens kartor är felritade och att kommunen har gynnat vissa fastighetsägare genom att överföra mark till dessa. Fastighetsägaren menar också att kommunen har låtit gångvägar i området förfalla och bör återställa dom i ursprungligt skick. Ägaren framför även klagomål på att en parkerad bil och ett staket hindrar tillträde till Almdalsvägen. Krav har också framförts om att kommunen ska låta rita om kartorna för Rösundaön.

Planenhetens kommentar, en del av synpunkterna är bemötta i utlåtandet inför det första antagandet.

Angående Almdalsvägen från södra delen av Velamsund 1:35 till ångbåtsbryggan, som är tomtmark och ligger inom fastigheten Velamsund 1:4. Planenheten har tagit del av köpekontraktet från 1881 med tillhörande karta som avser Almedalen, d.v.s. Velamsund 1:4. På kartan finns avgränsat ytor betecknade med siffror, till kartan finns en tabell som beskriver markens egenskaper och ytornas storlek. Siffran 32 avser Almdalsvägen från Vikingshillsvägen till ångbåtsbryggan samt den västra delen av det som nu är Björkuddsvägen. Det verkar uppenbart att Almdalsvägen ingick i köpet av lägenheten/fastigheten Almdalen.

Det finns servitut för många fastigheter i området på att använda vägen för att nå ångbåtsbryggan. Planenheten konstaterar att dessa servitut fortsätter att gälla på den aktuella kvartersmarken även efter laga kraftvunnen detaljplan. Det går även att nå ångbåtsbryggan via Tomtebacken och strandpromenaden på norrsidan av Rösundaön. Kommunen finner inte att det är ett så stort allmänt intresse att nå ångbåtsbryggan via den gamla Almdalsvägen att den ska bli allmän platsmark. Detta kunde vara aktuellt om man önskade tillgängliggöra ångbåtsbryggan mer än i dag, men i så fall krävs iordningställande av p-platser i närområdet och det motverkar den bevarandeariktning som detaljplanen har. Det är enskilt huvudmannaskap för vägarna i området dag och det ska kvarstå enligt denna detaljplan. Vägföreningen har inte önskat ta över skötsel och underhåll för denna väg.

Angående gångvägarna i området så konstaterar planenheten att det nu är enskilt huvudmannaskap för vägarna i området, men att kommunen är enskild markägare av vissa områden. Då

detaljplanen vinner laga kraft ska vägföreningen genom en lantmäteriförrättning ta över allmänplatsmarken och har ansvaret för att genomföra detaljplanen.

Angående klagomål på att en parkerad bil och ett staket hindrar tillträde. Klagomål avseende detta har även framförts i brevform efter utställningstiden. Dessa klagomål handläggs inte i arbetet med detaljplanen. De har bemötts i brev och anvisning har lämnats om att ta kontakt miljöenheten.

Angående omritning av kartor; planenheten konstaterar att lantmäterimyndigheten har ansvar för att göra och ajourhålla kartor. Om en fastighetsägare eller exempelvis en vägförening är osäker på om gränserna är korrekt redovisade finns möjlighet att ansöka om en fastighetsbestämning.

- 14. Ägaren till Velamsund 1:45** skriver att felaktiga servitut- och ägarförhållanden behöver utredas samt tillrättaläggas innan planarbetet kan fortsätta. Vidare skriver ägarna att de önskar få ytterligare bygg rätt på fastigheten. Ägarna skriver att kommunen gett felaktig information om att fastigheten fick styckas i 4000 kvm lotter vid styckningen av fastigheten för 20 år sedan. Ägarna menar på att det var ett felaktigt beslut eftersom Nacka Tingsrätt meddelat att fastigheten då och fortfarande är permanentklassad.

Planenhetens kommentar. Avseende servitut- och ägandeförhållanden läs planenhetens svar på synpunkter från Velamsund 1:35. Avseende tidigare besked om avstyckningar så har kommunen gjort bedömningen att det inte är lämpligt att avstycka mindre fastigheter än 4000 kvm i området med hänsyn till kulturmiljövården, landskapsbild och möjligheter att försörja med vatten- och avlopp. 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 bygg rätt. 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.

- 15. Ägarna till Velamsund 1:58** anser att det är oklart vad planförslaget säger om area för den korsprickade marken på Velamsund 1:58. Ägarnas synpunkt är att det bör korsmarkeras ett område motsvarande det uthus som hade varit möjligt att bygga enligt områdesbestämmelserna, det vill säga ett område motsvarande 20-30 kvm. Förslagsvis skriver ägarna att området dras ut framåt längs grannens sjöhus, vilket redan är i anspråk tagen mark, det samlar bebyggelsen och tar ej mer strandlinje i anspråk. Vidare skriver ägarna att de bedömer att områdesbestämmelserna med godkänd strandskyddsdispens skulle ha gett dem denna rättighet. De anser att planförslaget inte bör försämra deras möjligheter. Avslutningsvis skriver fastighetsägarna att de stödjer planförslaget och hoppas på en snabb handläggning.

Planenhetens kommentar. Enligt Miljöbalkens regler om strandskydd krävs särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet för området med uthuset är att det redan är ianspråktaget. Planenheten bedömer dock inte att det är möjligt att lägga ut en större yta med byggrätt för uthus vid stranden. Det finns dock möjlighet att bygga uthus högre upp på tomten. Byggrätten för uthus avser inte endast korsmarkerad mark.

- 16. Ägaren till Velamsund 1:61** har använt sig av ombud. Fastighetsägaren finner det stötande att förstöra en befintlig småbåtshamnanläggning som utgör ett värdefullt inslag i den befintliga kulturmiljön inom området i stort men naturligtvis också för den befintliga fastigheten vars bebyggelse är kulturskyddad. Fastigheten Velamsund 1:61 är den enda fastigheten inom planområdet som belastas med allmän plats utmed vattnet samt en gångväg över fastigheten. Några önskemål om naturområde och gångväg från fastighetsägarna inom området har inte framförts. Denna förändring innebär ett stort intrång för de boende i fastigheten. Ägaren hemställer att planförslaget ändras på så sätt att naturområde och gångväg utmed vattnet utgår och att nuvarande fastighetsgränser behålls. Ombudet har bifogat det överklagande från 2014 och det som fastighetsägaren framförde då gäller fortfarande.

Planenhetens kommentar. Fastigheten omfattas nu av en detaljplan som vann laga kraft 1994-04-28. Enligt gällande detaljplan har marken från vattenlinjen och ca 15 meter in mot land betecknats med x, med bestämmelsen ”Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik”. Enligt planbeskrivningen har kommunen eller den kommunen sätter i sitt ställe rätt att anlägga en gångväg, allmänheten har rätt att fritt ströva inom med x markerat område. I nuvarande planförslag har utrymmet för allmänheten avgränsats tydligare och omfattar mindre yta. Gångvägen har förlagts så att den inte påverkar hamnanläggningen. Planenheten bedömer att den nya detaljplanen inte innebär någon försämring för fastighetsägaren.

- 17. Ägarna till Velamsund 1:62** begär att detaljplanens karta kompletteras med deras badhus som fallit bort från den nya planen. I skrivelsen bifogades servitut, detaljplan från 1994, foto, köpekontrakt och karta. Ägarna skriver att de har för avsikt att återställa det kulturhistoriskt värdefulla badhuset i sitt ursprungliga skick på befintlig grundläggning.

Planenhetens kommentar. Denna synpunkt finns inte med från samrådet eller den första utställningen. Även om det finns servitut för badhus så gäller strandskyddsbestämmelser. 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 ett servitut för ett badhus är enligt Miljöbalken inte ett särskilt skäl för att få uppföra ett nytt badhus på platsen om det inte nyligen, d.v.s. inom det senaste året har funnits badhus där. Badhuset har inte kunnat återfinnas på flygfoton från 2003 och framåt och troligen inte heller ett antal år innan dess. Planenheten bedömer därför att det inte är möjligt att ge en byggrätt för badhus på den aktuella platsen.

- 18. Ägaren till Velamsund 1:63** påtalar att hela deras brygga inte är markerad på kartan över området och vill att den ska ritas in igen.



Planenhetens kommentar. WB-området för brygga motsvarar vad som är tillåtet i Nacka kommuns riktlinjer för bryggor. Om det finns behov, t.ex. om bryggan förstörs och behöver återuppbyggas, kan överskjutande del tillståndsprövas i en vanlig ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelser.

19. **Ägarna till Velamsund 1:69, 1:70 och 22:1** föreslår att man ska göra om deras tre fastigheter till två fungerande fastigheter genom fastighetsreglering och sammanslagning istället för en fastighet som förslaget anger. Detta på grund av att om planen vinner laga kraft i sin nuvarande utformning kommer det att innebära att fastigheterna får ett planstridigt utgångsläge. Vilket innebär att kommunen omöjliggjort alla åtgärder som kräver bygglov anser ägarna. Ägarna vill att detaljplanen ändras så att ”största antal tillåtna fastigheter” ändras från en till två. Ägarna anser också att de har blivit utsatta för negativ särbehandling av kommunen genom att säga att ägarnas fastigheter inte kan fungera som tre självständiga fastigheter. Vidare jämför ägarna storleken på sina fastigheter med närliggande fastigheter. De har svårt att förstå varför deras tre fastigheter bara är en bostadstomt, medan fastigheterna Velamsund 1:73 och 1:81 i planen betraktas som två fastigheter fastän de i dag används som en bostadstomt. De anser att det är orimligt att planenheten kommit fram till att deras fastigheter inte rymmer två eller tre bostadsfastigheter medan Velamsund 1:81 och 1:65 bedöms ha förutsättningar att vara bostadsfastigheter fastän de har mindre eller likvärdig byggbar yta. Avslutningsvis skriver ägarna att de anser det är orimligt att deras fastigheter skulle ha större påverkan på det allmänna intresset jämfört med andra fastigheter i planområdet som ännu inte är bebyggda med bostadshus, till exempel Velamsund 1:81 och 1:65.

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. De avsköts från olika fastigheter under loppet av ett år på 1920-talet. Vid den tiden fanns inte möjlighet att lägga ihop dem till en fastighet. Fastigheterna används även idag som en bostadstomt. Huvudbyggnaden som är avsedd för permanentboende är byggd på 2000-talet och centralt placerad på tomten. Planenheten bedömer att de tre olika fastigheterna inte rymmer tre eller två 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. Velamsund 1:73 och 1:81 är bildade som två självständiga bostadsfastigheter och det fanns inget hinder i gällande områdesbestämmelser att ändra gränsen mellan fastigheterna. Om detaljplanen skulle ge en byggrätt till respektive fastighet, eller två byggrätter på de tre fastigheterna 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 eller två byggrätter på de tre fastigheterna och det allmänna intresset av att bevara områdets kulturmiljö och karaktär så menar planenheten att det allmänna intresset överväger.

- 20. Ägarna till Velamsund 1:82** skriver att det är anmärkningsvärt att kommunen i detta läge väljer att ändra planen utifrån länsstyrelsens synpunkter. När den tidigare planen upphävdes borde kommunen ha övervägt att planlägga med kommunalt huvudmannaskap eller delat huvudmannaskap, vilket är möjligt enligt nya PBL. Varken vägföreningar eller fastighetsägare har bett om att få ansvar för diverse gångvägar, brygga, trappa, allé och andra platser för allmänheten. Vidare skriver ägarna att en ytterligare belastning som tillkommit under hösten 2015 är att ansvaret och kostnaderna för vägbelysningen kommer åligga vägföreningarna i framtiden. Att vägföreningarna ska kompenseras fullt ut för detta och hur bör klargöras innan planen antas. Avslutningsvis undrar ägarna varför deras fastighet och fastigheterna väster därom har prickmarkerats där strandskyddet kvarstår, medan fastigheterna till öster om dem inte prickmarkerats på samma sätt.

Planenhetens kommentar. Att planlägga för kommunalt huvudmannaskap skulle innebära att planarbetet startar helt från början med nya förutsättningar. Det är olämpligt eftersom det innebär en fördröjning för arbetet med att dra ut kommunalt vatten och avlopp i området.

Vägföreningarna, två stycken i området, har skrivit på genomförandeavtal eller ska skriva på genomförandeavtal. I övrigt hänvisas till planenhetens svar i utlåtandet inför antagandet 2014 där skälen för enskilt huvudmannaskap redovisades. Kommunens beslut att driften och ansvaret för vägbelysning ska ligga på huvudmannen för vägarna gäller oavsett när detaljplanen antas. Nyansskillnaden i prickmarkeringen har ingen betydelse för plantolkningen, men kartan är korrigerad inför antagandet av detaljplanen.

- 21. Ägarna till Velamsund 1:97** skriver att de inte kan finna att ett nytt planförslag kan tillvarata deras fastighets avtalsservitut. Vidare anser ägarna att fastighetens storlek och belägenhet utan att menligt påverka områdets karaktär ska medges avsöndring. De anser att avsöndring, i skenet av kommande byggrätter medger lägenheter i bostadsrätt, på bättre sätt medverkar till bevarandet av området. Fastigheten är inte bevarandemärkt, prickmarkerad eller inom strandskydd. Avslutningsvis skriver ägarna att de inte har något att erinra mot enskilt huvudmannaskap.

Planenhetens kommentar. De avtalsservitut som finns fortsätter gälla. Fastigheten ligger relativt högt, på + 35 m över havet och exponerat ut mot farleden. En ny fastighet med full byggrätt skulle påverka områdets karaktär och riksintresset genom att en tidigare obebbyggd plats blir bebyggd, vilket medför mer 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 bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.



22. **Ägaren till Velamsund 1:107** motsätter sig den båtuppläggningsplats som planeras framför ägarens tomt. Den föreslagna båtuppläggningsplatsen skulle på ett mycket påtagligt sätt påverka det ekonomiska värdet av fastigheten. Vidare ifrågasätter ägaren förslaget om att deras gräsmatta ska bli prickmarkerad och undrar varför. Ägaren skriver vidare att deras trädgård är i förslaget markerad som a2, vilket skulle betyda att de behöver tillstånd för att ta ner träd och större buskar, vilket de motsätter sig. Avslutningsvis skriver ägaren kommunen att ser över möjligheterna till att stycka av fastigheten i två delar.

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 fastigheterna på andra sidan Fagernäsvägen. I avvägning mellan påverkan på närliggande fastigheter och behovet av fler båtplatser bedöms behovet av fler båtplatser vara större. Planenheten bedömer därför att bryggområdet bör finnas kvar. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att bebygga marken närmast Fagernäsvägen med hänsyn till landskapsbild och kulturvärden. Planbestämmelsen till beteckningen a2 innebär att marklov behöver sökas för fällning av större träd, med stamdiameter över 25 cm mätt 1,3 meter över mark, men inte för röjning av t. ex. buskar. Bestämmelsen är satt för att skydda stora träd som är värdefulla för landskapsbild. 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 t. ex. att vegetationen på tomterna dominerar över bebyggelsen. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att dela fastigheten och ge ytterligare en byggrätt för enbostadshus med komplementbyggnader och att i avvägningen mellan det enskilda intresset att stycka fastigheten och det allmänna intresset att behålla landskapsbild och kulturmiljö så överväger det allmänna intresset.

23. **Ägaren till Velamsund 1:225** förordar att prickmarken begränsas på fastigheten på lika sätt som närliggande fastigheter som exempelvis 1:248, 1:249, 1:105 och 12:1 då dessa liknar ägarens fastighet i topografin. Ägaren vill ha en förklaring till detta. Vidare anser ägaren att det är anmärkningsvärt att det runt fastigheter som angränsar till platsmark är prickat ca 5 m och kräver en förklaring till det. Ägaren föreslår vidare att prickmarken som gränsar mot allmän platsmark tas bort helt, alternativt att den kryssmarkeras.

Planenhetens kommentar. Prickmarkeringen har funnits med på plankartan sedan samrådet 2010. Den syftar framför allt till att skydda den värdefulla vegetation med stora träd som finns på fastighetens nedre del samt till terrängförhållandena. Prickmarkeringen längs med naturområdet innebär att det inte är tillåtet att uppföra anläggningar som kräver bygglov inom detta område. Prickmarkeringen har till syfte att byggnader inte ska placeras allt för nära gränsen mot naturmarken för att den inte ska privatiseras. Måttet, 4,5 meter, överensstämmer även med de så kallade friggebodreglerna som reglerar att bygglovsfria komplementbyggnader inte får placeras närmare än 4,5 m från gräns mot allmän plats.



24. **Ägarna till Velamsund 1:245** skriver att deras fastighets servitut inte är betraktade i planförslaget. Ägarna vill ha möjlighet till att stycka av sin fastighet på grund av att områdets karaktär har ändrats genom flertalet bygglov som getts till närliggande fastigheter där man har avverkat massor av träd och sprängt bort berg. Vidare skriver de att tjänstemän från kommunen borde göra ett studiebesök på Dahliavägen.

Planenhetens kommentar. Det är oklart vilket servitut synpunkten gäller. Generellt gäller de servitut som nu finns avseende till exempel väg eller gångpassage även efter att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Eventuella giltiga servitut eller andra giltiga avtal som ger rätt att gå över fastigheter påverkas inte av att marken är utlagd som kvartersmark i detaljplanen. Syftet med att inte tillåta delning av fastigheter i detta planområde är att i möjligaste mån behålla områdets karaktär och de trädklädda slutningarna mot farleden.

25. **Ägaren till Velamsund 1:246** ifrågasätter varför närliggande grannar får bygga 2 våningar och inte fastighetsägaren har rätt till det. Ägaren ställer frågor om anledningen är riksintresset för kuststräckan eller om anledningen är risken att störa grannar söder om Dahliavägen.

Planenhetens kommentar. Bestämmelserna har utformats och anpassats till befintlig bebyggelse samt för att landskapsbild och kulturmiljö inte ska påverkas negativt av nytillkomna byggrätter. För nytillkommande bebyggelse har nockhöjd och antal våningar reglerats så att höjden hålls nere i lägen som är exponerade från farleden.

26. **Ägaren till Velamsund 1:254** (fastighetsbeteckning ändrad enligt e-post från fastighetsägaren 2016-05-16) påpekar att Velamsund 1:1 var ägare, men att AB Tusculum var ägare till alla stamfastigheter i planen. Ägaren skriver vidare att när planförslaget inte utgår från rätta ägarförhållanden undandras ägarens och andras fastigheter inom planområdet givna avtalservitut som är belastade på stamfastigheterna. Även allmänheten undandras rättigheter att röra sig fritt inom stamfastigheternas område. Ägaren skriver att denna synpunkt uppmanar planförslaget att iaktta det rätta ägarförhållandet och de belastningar med gränsbestämmelser som fanns när stamfastigheterna bildades. Ägaren hänvisar till lantmäteriet att de gynnande servitut som fastigheten har ska kvarstå efter servitutsrevidering. Avslutningsvis skriver ägaren att synpunkten på fastighetens prickade mark kvarstår då den saknar relevans.

Planenhetens kommentar. De servitut som finns avseende till exempel väg eller gångpassage gäller även efter den nya detaljplanen vinner laga kraft. Eventuella giltiga servitut eller andra giltiga avtal som ger rätt att gå över fastigheter påverkas inte av att marken är utlagd som kvartersmark i detaljplanen. Om oklarheter råder kring vilka rättigheter ett servitut ger kan berörda parter ansöka om en servitutsutredning hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Berörd fastighetsägare eller vägförening kan begära fastighetsbestämning om det finns oklarhet om var gränser går. Vägföreningarna har lämnat in synpunkter som påverkat plankartans utformning när det gäller vägarna.

27. **Ägaren till Velamsund 1:264 och 1:265** vill att kommunen undviker prickning helt och hållet. Omfattningen av prickningen har omfattande konsekvenser som inte utretts och är

i dagsläget onödig. Vidare skriver ägarna att utökningen av marinan och båtuppläggningsplatser strider mot det resultat som den geologiska expertisen tagit fram åt kommunen, där det sägs att ”här får ingen ökad belastning eller några markåtgärder förekomma”. Ägarna vill att kommunen tar bort utökningen av marinan och båtuppläggningsplatserna från planen.

Planenhetens kommentar. *Angående prickningen*, de två fastigheterna utgjorde ursprungligen en, Villa Sommarbo. Vegetationen på fastigheterna har en parkliknande karaktär och är genom sitt exponerade läge karaktärsskapande för inloppet till Velamsundsviken. Det finns stora ädellövträd, äldre stenmurar, med mera. Dessa är rester av en av den inre skärgårdens allra ståtligaste trädgårdsanläggningar. Planenheten bedömer att det lämnats ytor för eventuellt tillkommande byggnation på fastigheterna och att det allmänna intresset av att bevara denna anläggning överstiger det enskilda intresset att fritt disponera marken. *Angående marina och båtuppläggning*, 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.

28. Ägarna till Velamsund 1:267 lämnar följande synpunkter. Ägarna anser att strandskydds-zonen ska gå efter Fagernäsvägen vilket skyddet gör efter och före ägarnas fastigheter. De anser även att prickmarkeringen av tomten är felaktig. Fastighetens form gör den lämplig att avsöndra till ytterligare en fastighet. Den avsöndrade delen kan i första hand erbjudas fastigheten Velamsund 1:113 som har sin huvudbyggnad på ägarnas fastighetsgräns. I andra hand vill ägarna bygga radhus för lägenheter på befintlig fastighet i akt av att på adekvat sätt utnyttja fastighetens form och storlek.

Planenhetens kommentar. Strandskyddslinjen med den röda streckmarkeringen går 100 meter in på land. Då detaljplanen vinner laga kraft upphävs strandskyddet inom det rödstreckade området och då gäller alltså inte längre strandskyddsbestämmelser på fastigheten. Det prickmarkerade området motsvarar ungefär vad andra fastigheter får tåla, d.v.s. 6 meter mot gata och 4,5 meter mot allmän plats natur. Dessutom har ett mindre område i norr bedömts värdefullt för landskapsbildningen. Detaljplanen reglerar inte var gränsen mellan Velamsund 1:267 och 1:113 dras. Den reglerar endast att det skall vara två fastigheter. Det är alltså möjligt att göra en ändring av läget för gränsen mellan de två fastigheterna. En redaktionell ändring av kartan har gjorts så att det förtydligas.

29. Ägarna till Velamsund 1:269 och 1:316 har lämnat sina synpunkter via ombud. Ombudet har bifogat synpunkter, fullmakter och ett tidigare överklagande. Fastighetsägaren önskar att man omarbetar föreslagen detaljplan så att möjlighet ges till ägaren att dels stycka sina fastigheter och dels att bebygga dessa. Fastighetsägarna motsätter sig att större delar av fastigheten beläggs med byggnadsförbud, så kallad prickmark därtill att befintliga byggnader ges markering prickmark. Ägarna önskar att prickmarken tas bort helt alternativt begränsas avsevärt samt att befintliga byggnader undantas från prickmarkering. Vidare motsätter sig ägarna att strandskyddet på



fastigheterna inte upphävs i sin helhet då allemansrätten sedan fastigheterna ianspråktoes på 1900-talets början släcktes ut. Föresättningsvis skriver ombudet att på fastigheterna idag finns befintliga anläggningar vilka inte bekräftas med planbestämmelsen WB alternativt försvunnit från tidigare kartmaterial. Det avser en trappa från bostadshuset på Velamsund 1:316 ner till vattnet som inte finns med på gällande karta trots att trappan fortfarande finns på platsen. Vad gäller den utökade lovplikten motsätter sig fastighetsägaren bestämmelsen. Eftersom fastigheterna är så stora är det olämpligt att ägarna ska söka lov för att underhålla och sköta fastighetens växtlighet. Avslutningsvis skriver ombudet om hur plankartorna sedan första samrådet har förändrats från att det har varit en småbåtshamn till att nu avse ett båtupplag. Denna åtgärd kan inte vara anpassad till de kulturhistoriska värden samt riksintressen som kommunen hänvisar till vad gäller området i övrigt. Detta kommer att få en negativ inverkan på fastigheternas marknadsvärde. Fastighetsägarna motsätter sig därför detta.

Planenhetens kommentar. Plankartan medgav endast en fastighet vid samråd och utställning 1. Efter det har plankartan ändrats och fastigheten genom lantmäteriförrättning delats i två då det kunde motiverats med att de ursprungligen var bildade som två fastigheter för bostadsändamål och det fanns två stora huvudbyggnader lämpliga för permanentboende. Fastighetsägaren får nytta av detaljplanen. Fastigheterna Velamsund 1:269 och 1:316 ligger till stora delar inom riksintresseområde och är mycket exponerade från farleden. Huvudbyggnaden och en komplementbyggnad på 1:269 bedöms dessutom vara kulturhistoriskt värdefulla. Om fastigheterna delas i fler delar och ges nya byggrätter för huvudbyggnader och komplementbyggnader påverkas landskapsbild och kulturmiljö negativt. Strandskyddsbestämmelserna avser inte enbart allemansrätten utan även skydd av djur- och växtliv. Därför ska strandskydd kvarstå på de strandnära delarna av fastigheterna. WB-områden på de aktuella fastigheterna har inte förändrats under planprocessen. Åtgärder inom strandskyddsområde får efter ansökan till miljöenheten prövas. Lovplikten för trädfällning avser endast större träd, med stamdiameter större än 25 cm då dessa är viktiga för landskapsbild. Planenheten bedömer att det allmänna intresset av att bevara landskapsbild och kulturmiljö överstiger det enskilda intresset av att dela sin fastigheter. 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. Båtuppläggning förekommer även i dag. Planenheten bedömer inte att en brygga eller båtuppläggning vid Fagernäsvägen-Tegelövägen påverkar fastigheterna vid Fagernäsvägens norra del. I avvägning mellan eventuell påverkan på dessa fastigheter och behovet av fler båtplatser bedöms behovet av fler båtplatser vara större. Planenheten bedömer därför att bryggområdet med båtuppläggning bör finnas kvar.

- 30. Ägarna till Velamsund 1:289** önskar minska prickmarken på fastigheten till att enbart innefatta det rödmarkerade området på den bilaga som bifogades. Ägarna önska att bygga en pool. De skulle även vilja bygga en carport för två personbilar, och ett förråd i bakkant på det någonstans inom det blåmarkerade området. Ägarna vill behålla klipphällen.

Planenhetens kommentar. En mindre justering av prickmarkerat område har gjorts vid huvudbyggnadens norra del för att möjliggöra en mindre tillbyggnad och det korsmarkerade området vid Brynjevägen är något utökat. Ändringarna bedöms inte påverka närliggande fastigheter eller landskapsbild.

- 31. Ägarna till Velamsund 1:309** lämnar önskemål om avstyckning av fastigheten då den är stor, Almällén delar fastigheten i två delar och trafiken på vägen är en olägenhet.

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 Rösundaön. 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.

- 32. Ägaren till Velamsund 6:1** har lämnat in flera omfattande skrivelser med synpunkter. Även äldre synpunkter från tidigare skeden har inlämnats men tas inte upp här då de har bemötts tidigare, se utlåtande 1. Ägaren ifrågasätter den gångväg som ritats in på fastigheten utan att ha blivit tillfrågad eller informerad. Ägaren protesterar starkt mot detta förslag. Vidare ifrågasätter ägaren den föreslagna allmänplatsen på fastigheten som skulle leda till att fastigheten delas upp i tre delar, där huvudbyggnaden separeras från delarna vid vattnet och tvärt om samt att dessa kommer att genomkorsas av allmänväg. Det finns en risk att det blir svårare att utnyttja tomten. Fortsättningsvis ifrågasätter ägaren prickningen av en stor del av fastigheten. Denna prickmarkering leder till en stor värdeminskning av fastigheten menar ägaren på. Vidare skriver fastighetsägaren att på området lite längre från strandlinjen har man tagit bort strandskyddet, och i stället lagt in prickmark och därigenom försämrat möjligheterna för boende. Man behandlar fastighetsägare olika genom att alla som redan bebyggt sin tomt mycket, ges möjlighet att bygga ännu mer, medan de som inte bebyggt så mycket får större byggnadsförbud. Vidare ger fastighetsägaren förslag på åtgärder som ägaren vill genomföra och som nu omöjliggörs av den nu lagda planen; flytta upp Sjöboden – på grund av vattennivåhöjningen, utbyggnad av sjöstugan, utplacering av växthus på andra sidan om sjöstugan och slutligen önskar ägaren förse den plats där



ägaren förvarar sin båt liggande på vintern med tak. Ägaren önskar att alla prickar på fastigheten tas bort. Fastighetsägaren anser att ett totalt förbud mot styckning i området inte är acceptabelt. Ett eventuellt införande av styckningsförbud kommer att leda till en stor värdeminskning av större fastigheter. I stället för ett styckningsförbud bör planen ändras och få en regel som till exempel att en fastighetsyta efter styckning inte får understiga 1000 kvm. Vidare ifrågasätter fastighetsägaren hur detaljplaneprocessen har bedrivits från kommunen, hur kommunen lagt ut allmänna platser utan förankring på privat mark, där boende sedan ska betala för att lösa platserna sedan underhålla dem framöver. Att en massa prickar lagts ut på privatmark och som socialiserar marken, att regler har manipulerats så att fastigheter på runt 1000 kvm får bygga lika mycket som en fastighet på till exempel 40 000 kvm.

Även hanteringen av inkomna synpunkter från fastighetsägare ifrågasätter ägaren. Ägaren upplever att kommunen inte tar till sig de synpunkter som lämnats in. Att kommunen inte verkar bry sig om vad de boende i området tycker. Avslutningsvis ger fastighetsägaren förslag till det fortsatta detaljplaneprojektet; att kommunen bör starta upp VA installationen omedelbart, att kommunen bör fundera på att dra tillbaka detaljplanen, lägga upp den och ställa ut den igen. Kommunen bör lösa entréfrågor till Velamsunds naturområde på sin egen mark och inte på fastighetsägarens. Att kommunen står för alla kostnader och inte de boende i området.

Planenhetens kommentar.

- *Angående gångvägen som ritats in på fastigheten:* I det reviderade planförslaget har Fagernäsvägen avsatts som allmän plats, gångväg. Det behöver inte leda till några stora förändringar jämfört med i dag eftersom vägen även i dag är allmäntillgänglig enligt de servitut som gäller.
- *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 kulturmiljö och 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 avvikelse avgörs i samband med ansökan om bygglov. I stort sett hela fastigheten omfattas av strandskyddsbestämmelser i dag. Dessa bestämmelser hindrar såväl byggande som många andra åtgärder. Prickmarkeringen innebär ingen försämring jämfört med i dag. Hänsyn har tagits till havsnivåförändringen och på längre sikt finns möjlighet ändra eller upphäva detaljplanen.
- *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 området karaktär anser planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Planförslaget begränsning av byggrätten ska därför kvarstå.

- *Angående att ändra planen så att inte styckningsförbud införs:* Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga bostadsfastigheter och bevara områdets karaktär. En viktig del av områdets karaktär är de stora tomtstorlekarna som gör att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. Styckning av tomter till minsta tomtstorlek 1000 kvm skulle innebära att områdets karaktär helt försvann. Det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och bevaka riksintresset bedöms väga tyngre än det enskilda intresset att fritt disponera sin tomt

- 33. Ägarna till Velamsund 6:1, 15:1 och 15:3** skriver i en gemensam synpunkt att kommunen omedelbart ska återställa de sista 20 metrarna på Fagernäsvägen fram till grinden på Fagernäsvägen 22, till bilväg i detaljplanen. Ägarna menar på att eftersom planen blev upphävd finns det nu möjlighet att kommunen kan återställa bilvägen. Ägarna har bifogat en synpunkt daterad 2015-03-29.

Planenhetens kommentar. Enligt förslaget till detaljplan är Fagernäsvägen lokalgata fram till Velamsund 9:1, där finns vägmöjlighet. Därefter är ca 20 meter gångväg fram till Velamsund 6:1 och fortsätter så förbi Velamsund 15:1 och in i naturreservatet Velamsund. Fastighetsägarna önskar att Fagernäsvägen fram till 6:1 redovisas som bilväg. Planenheten bedömer att det inte finns anledning till det eftersom Fagernäsvägen från 6:1 och söderut inte är bilväg. Idag är området för Fagernäsvägen mellan grindarna på Velamsund 6:1 inhägnat av stängsel och den fria ytan mellan stängslen är knappt 1,5 meter och till stor del grästäckt. Denna del av Fagernäsvägen bedöms inte användas för genomfartstrafik i dag. Fastigheterna Velamsund 6:1, 15:1 och 15:3 har sin angöring från Sommarbovägen.

- 34. Ägaren till Velamsund 8:1** lämnar synpunkt på all prickad mark som ägaren fått på sin tomt. Ägaren skriver att i en framtid skulle en carport med ett förråd kunna byggas på ena långsidan till vänster om fastighetens parkering. Skulle man kunna dra om linjen lite enligt den karta som ägaren bifogat, undrar ägaren.

Planenhetens kommentar. Kartan har ändrats så att fastighetsägarens synpunkt har tillgodosetts.

- 35. Ägarna till Velamsund 9:1 och 10:1** skriver i sin synpunkt att de kräver att det i detaljplaneförslaget lagda g-området över deras fastigheter skall utgå. Ägarna menar också på att anslutningen av VA till fastigheterna 9:1 och 12:1 ska ske via Fagernäsvägen och därför bör servitutet utgå och inte belasta deras fastigheter i onödan. Vidare skriver ägarna i en kompletterande synpunkt om fastigheten 9:1, att den markerade egenskapsgränsen som utgör mark som ej får bebyggas är lagd tätt intill norra delen av befintlig byggnad.



Ägarna önskar därför att gränsen förskjuts 2,5 meter mot Fagernäsvägen. Den befintliga byggnaden ges då en möjlighet till utbyggnad i enlighet med vad detaljplanen föreskriver. Ägarna påpekar att det är bättre att flytta gränsen 2,5 m än att i ett senare skede begära bygglov på prickmark. På grund av terrängförhållanden är en utbyggnad mot norr lämpligast.

Planenhetens kommentar *Angående g-området* så menar planenheten att det är motiverat att behålla det då VA-projekteringen eventuellt kan ändras igen. Planenheten menar att g-området inte utgör någon större belastning. Större delen av g-området på Velamsund 10:1 är redan i dag belastat av avtalsservitut avseende väg och ledning för 9:1. Om g-området inte tas i anspråk vid genomförandet av detaljplanen, blir onyttigt, kan fastighetsägarna vända sig till lantmäterimyndigheten och få g-området upphävt. *Angående egenskapsgräns för mark som inte får bebyggas*, det område 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.

- 36. Ägaren till Velamsund 15:1** anser att begränsningen av fastighetsindelningen ska förändras så att fastigheter även framöver kan styckas, men att det ska krävas en minsta tomtstorlek för att en styckning skall godkännas. Ägaren anser vidare att begränsningen av den totala byggnadsarean skall vara proportionell mot tomtarean och att prickmarkeringen skall tas bort för de områden som ändå redan är föremål för strandskyddsbestämmelser.

Planenhetens kommentar. *Styckning av fastigheten*, syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga bostadsfastigheter och bevara områdets karaktär. En viktig del av områdets karaktär är de stora tomtstorlekarna som gör att växtligheten dominerar över den bebyggda miljön. Styckning av tomter skulle innebära att områdets karaktär helt förvanskas. Det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och bevaka riksintresset bedöms väga tyngre än det enskilda intresset att fritt disponera sin tomt.

Om byggnadsarea proportionell mot tomtstorlek, planenheten konstaterar att för aktuell fastighet skulle en byggrätt på 8 % av tomtarean för en huvudbyggnad ge en tillåten byggnadsarea på 720 kvm. Planenheten bedömer att både i det fall större delen används för en stor huvudbyggnad och det fall den används för ett flertal mindre komplementbyggnader så skulle det påverka landskapsbild och upplevelsen av området negativt.

Om prickmarkering, de områden som markerats med prickar 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.

- 37. Ägare till Velamsund 15:3** har servitut på brygga och båtuppläggning på Velamsund 15:1. Ägaren önskar att sjövistet i plankarta 5, som nu har markerats som prickmark i



kartmaterialet, justeras till WB i vattenområdet samt "båt" på landområdet. Ägaren antar att det bara utgör ett förbiseende från planenheten och att det snarast kan justeras.

Planenhetens kommentar.

Planenheten har gjort en bedömning att det inte är lämpligt att markera vattenområdet som WB-område, det vill säga område för brygga. För att området ska kunna betecknas som WB-område måste det finnas särskilda skäl för upphävande av strandskyddet, vilket saknas här. Ett skäl för upphävande är att vattenområdet är ianspråktaget. Eftersom någon brygga inte finns på platsen eller verkar ha funnits enligt studier av flygfoton och dispens från strandskydd inte har sökts, är det inte tillräckligt att det finns ett servitut.

På kvartersmark, tomtmark, vid bostadshus, är det tillåtet att lägga upp en eller ett par båtar säsongvis. Fastighetsägaren kan alltså använda föreslagen plats för båtuppläggning. Planbestämmelsen "båt" för båtuppläggning har i detaljplanen endast använts på landområdena intill föreningsbryggorna. Planenheten anser vidare att det inte är lämpligt att bebygga stranden med nya komplementbyggnader. Därför har markområdet prickmarkerats.

Fastighetsägaren har möjlighet att göra en ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna till miljöenheten och få de särskilda skäl man anför för att ha en brygga prövade. Planenheten bedömer att detaljplanen inte hindrar prövningen eller ett eventuellt beslut om dispens från strandskyddsreglerna.

- 38. Ägaren till Velamsund 23:1** hemställer att kommunen ändrar i detaljplaneförslaget för brygganläggningen på fastigheten, till WB-område enligt beviljat bygglov. Vidare vill ägaren att kommunen tar bort stora delar av den prickmark som är utlagd på den nordvästra delen mot viken och Maren.

Planenhetens kommentar. 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.

På fastigheten är marken närmast stranden prickmarkerad (mark som inte får bebyggas). Befintliga komplementbyggnader har dock markerats med korsmark (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.

- 39. En gemensam skrivelse från boende i Sommarbo/Vikingshill med namnunderskrifter genom ägaren till Velamsund 6:1** har inkommit, där de protesterar



mot prickmarkering av mark på privata fastigheter. I planen har många fastigheter påförts prickmarkering av stora områden. Detta har gjorts utan riktiga utredningar. Prickmarkering synes ofta drabba fastigheternas mest attraktiva områden. Konsekvensen blir värdeminskning av fastigheten. Prickmarkeringen verkar inte heller drabba fastigheter rättvist, utan drabbar framförallt fastigheter som varit försiktiga med att använda sin mark. Fastighetsägarna vill att kommunen omedelbart tar bort prickmarkeringen i nästa version av detaljplanen. Fastighetsägarna protesterar även mot kommunens myndighetsutövning. I den nya planen har man föreslagit en båtuppläggningsplats på land utan att närboende har blivit tillfrågade eller informerade, fastighetsägarna ifrågasätter att en stor påbjuden båtuppläggningsplats införts i en känslig miljö. Vidare så leder den föreslagna bryggexpansionen till kraftiga värdeminskningar för närboende fastighetsägare. Fastighetsägarna vill att kommunen omedelbart tar bort de föreslagna bryggexpansionsmöjligheterna (WV) och det påbjudna området för båtuppläggning och istället inför en miljöhänsynsbestämmelse, som förbjuder båtuppläggning på området i fråga.

Planenhetens kommentar, prickmarkering av mark; planområdet ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är även en del av området även utpekad 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. I avvägningen mellan fastighetsägarnas enskilda intresse av att fritt disponera sin fastigheter och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med obebyggda sluttningar bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Båtuppläggningsplats; 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. Båtuppläggning förekommer även i dag. Planenheten bedömer inte att en brygga i detta läge eller båtuppläggning, på det i dag grusade området väsentligt påverkar växt- och djurlivet. I avvägning mellan påverkan på växt- och djurlivet och behovet av fler båtplatser bedöms behovet av fler båtplatser och båtuppläggning vara större. Planenheten bedömer därför att bryggområdet med båtuppläggning bör finnas kvar.

- 40. Anonyma tomtägare i Vikingshill och Sommarbo** skriver om sitt missnöje med kommunens hantering av planförslaget. Boende i området har själva röstat för att de ska ske en snabb och enkel detaljplaneprocess i syfte att få fram vatten och avlopp till området eftersom det finns behov av det. Man anser att kommunens agerande är nonchalant och oaktsamt eftersom det i förlängningen kommer innebära nya tidsödande överklaganden och utredningar som medför ytterligare förskjutningar av planprocessen. Man har tappat förtroendet för kommunen och man anser att man har spenderat skattemedel på ett felaktigt sätt. För att återställa förtroendet för kommunen vill man att kommunens agerande genomlysas av en oberoende part.

Planenhetens kommentar. Planprocessen sköts enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen. Kommunen prioriterar arbetet med detaljplanen.



Synpunkter inkomna efter utställningstidens utgång

Efter utställningstiden har ägare till dessa fastigheter har inkommit med e-post med frågor och/eller synpunkter:

Velamsund 1:35

Velamsund 1:45

Velamsund 1:69, 1:70, 22:1 (samma ägare)

Velamsund 15:1

Sommarbo Tegelö vägsamfällighetsförening