

## UTLÅTANDE 3

2018-05-15

Dnr KFKS 2010/64-214

Projekt 9415

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## UTLÅTANDE 3

### Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, 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 att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Under utställning 3 inkom yttranden från 10 remissinstanser samt från ägarna till 19 stycken av planområdets 118 bostadsfastigheter samt från Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening. Remissinstansernas yttranden innehöll framförallt synpunkter kring räddningstjänstens framkomlighet och förslag på förtydliganden av planhandlingar. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på planförslaget. Synpunkterna från boende i området handlade bland annat om att prickmarksområden (mark som inte får bebyggas) borde minskas ytterligare, önskemål om avstyckningar och större byggrätter samt kritik mot planprocessen. Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening motsatte sig den föreslagna gångvägen över en privatägd fastighet i anslutning till södra delen av Fagernäsvägen. Efter utställningen har vissa ändringar gjorts av planförslaget för att ge stöd åt befintliga anläggningar. Berörda har fått möjlighet att yttra sig över ändringarna, 8 yttranden kom in.

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

#### Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på 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 att säkerställa att planförslaget inte medför påtaglig skada på berörda riksintressen.

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

## Bakgrund

Detaljplaneförslaget har tidigare varit antaget men kommunens antagandebeslut upphävdes av mark- och miljödomstolen i maj 2017. Efter upphävandet arbetades detaljplaneförslaget om för att befintliga byggnader skulle få stöd i detaljplanen. Utöver det gjordes justeringar utifrån synpunkter som framkommit från fastighetsägare och andra berörda, i den mån önskemålen bedömdes som lämpliga samt rymdes inom ramen för detaljplanens syfte och gällande lagstiftning.

Beslut om att skicka ut förslaget på utställning 3 fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017, § 272. Granskningstiden varade mellan den 15 december 2017 och den 29 januari 2018, sammanlagt drygt sex veckor. Under utställningstiden fanns planförslaget tillgängligt i kommunens utställningshall i Nacka stadshus, på biblioteken i Nacka Forum och Orminge centrum samt på kommunens hemsida.

Samråd för detaljplanen hölls i oktober/november 2010. Därefter upprättades en samrådsredogörelse, daterad 2011-04-04. Utställning 1 pågick under maj/juni 2011 och ett utlåtande upprättades, daterat 2014-08-29. Efter att detaljplanen upphävts av länsstyrelsen i september 2015 genomfördes en andra utställning i december 2015/januari 2016 och ett andra utlåtande upprättades, daterat 2016-06-10.

## Yttranden under utställning 3

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Ellevio
- Fortum Värme
- Vattenfall

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Lantmäterimyndigheten i Nacka
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Nacka vatten och avfall AB (ingen erinran, men hänvisar till tidigare yttranden)
- Sjöfartsverket (ingen erinran, men hänvisar till tidigare yttranden)
- Trafikförvaltningen (ingen erinran, men hänvisar till tidigare yttranden)
- Nacka miljövårdsråd (ingen erinran, men framför kommentarer)

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 19 stycken av planområdets 118 bostadsfastigheter samt från Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening.

Efter utställningen har vissa ändringar gjorts av planförslaget och berörda har fått möjlighet att yttra sig över ändringarna. 8 yttranden kom in, se vidare under rubrikerna *Ändringar efter utställning 3* och *Inkomna synpunkter under underrättelsetiden* nedan.

### **Inkomna synpunkter under utställning 3**

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

#### **Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser**

1. **Länsstyrelsen** meddelar att de inte har några synpunkter på de ändringar som genomförts sedan utställning 2.
2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att på många ställen i plankartan saknas användningsgräns mellan allmän plats gata och allmän plats natur respektive park. Lantmäterimyndigheten anser att detaljplanen måste förbättras avseende detta.

Lantmäterimyndigheten föreslår även ett antal förtydligande av planhandlingarna:

- Fastighetsbestämning av oklara fastighetsgränser kan komma att behövas för planens genomförande. Även fastighetsbestämning av rättigheter kan komma att behövas. Detta framgår inte av genomförandebeskrivningen.
- Planen är upprättad enligt ÄPBL men innehåller ändå exempelvis administrativa gränser som inte tillämpades när ÄPBL gällde. Lantmäterimyndigheten föreslår att det förtydligas vilken version som tillämpas i planen.
- Enligt plankartan upphävs strandskyddet inom allmän plats natur, vilket inte framgår av planbeskrivningen. Handlingarna bör justeras så de stämmer överens.
- Enligt genomförandebeskrivningen kan de berörda samfällighetsföreningarna träffa överenskommelse med berörda fastighetsägare om upplåtelse och ersättning. Lantmäteriet instämmer inte i detta påstående. När huvudmannskapet är enskilt finns det inga markåtkomstregler i plan- och bygglagen. Istället ska anläggningslagen tillämpas. Berörd fastighetsägare har rätt att ansöka om förrättning och den som är huvudman är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken/utrymmet. Allmän plats med enskilt huvudmannskap tas oftast inte i anspråk med äganderätt utan genom upplåtelse av rättighet. Samfällighetsföreningar kan alltså inte med tvång förvärva äganderätt till allmän plats. Inom Velamsund 1:4 finns troligen en vägsamfällighet bildad år 1919. För genomförandet av allmän platsmark där behöver vägföreningen hanteras. Information om detta saknas i planhandlingarna.

- Allmän plats med enskilt huvudmannaskap genomförs genom bildande av gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning måste vara av väsentlig betydelse för de fastigheter som ska delta. Det är oklart för vilka fastigheter som grönområdet som angränsar mot annan plan är av väsentlig betydelse. Är det av väsentlig betydelse även för bostadsfastighet som ligger utanför planområdet men angränsar mot grönområdet? Detta kan medföra problem vid genomförandet.
- Enligt genomförandebeskrivningen ska kvartersmark upplåtas till Velamsund ga:2 för dagvattenledningar. Vidare ska kvartersmark upplåtas för slänt på Velamsund ga:4. Lantmäterimyndigheten vill framföra att kvartersmark inte kan upplåtas till huvudman för allmän plats.
- Det framgår inte av genomförandebeskrivningen hur E-områdena är tänkta att genomföras.
- Det är oklart hur de så kallade föreningsbryggorna är avsedda att genomföras då det inte nämns i genomförandebeskrivningen. Officialrättigheter kan inte genomföras med tvång. Vidare är det oklart hur till exempel bryggfästen ska kunna tryggas då dessa synes vara belägna på mark som planläggs som allmän plats och ska upplåtas som grönområde. Begreppen ”intelligande fastighet” och ”föreningsbrygga” bör förtydligas.
- Lantmäterimyndigheten vill framföra att egenskapsgränserna avseende antal fastigheter och utnyttjandegrad inte styr fastighetsindelningen. Om inte exploateringsgraden som andel av fastighetsytan anges lika i hela kvarteret bör man vara försiktig med att använda olika tal i samma kvarter med denna formulering utan komplettering med fastighetsindelningsbestämmelser, annars kan problem uppstå i en del situationer.
- Om flera egenskapsytor läggs till samma fastighet kan resultatet bli att tillåten exploateringsgrad påverkas. Särskilt om de i fastigheten ingående egenskapsområdena har olika procenttal som relaterar enbart till fastighetsstorleken kan det bli problem att tolka hur mycket som får byggas. I en del fall kan det bli större byggrätt inom respektive egenskapsområde ju större fastighet området ingår i. Fastighetsindelningen styr då indirekt byggrättens storlek, vilket sällan är avsikten. Nyttjandegrad som andel av fastighet kan också vara olämpligt att använda i områden med osäkra fastighetsarealer, som är fallet för detta planområde. Bestämmelsen ”största byggnadsarea i procent av fastighetsytan” bör förtydligas så att det framgår att det är fastighetens yta inom egenskapsområdet som avses.
- Bestämmelsen ”största byggnadsarea för huvudbyggnad är x meter”: Det kan ifrågasättas vad som definieras som huvudbyggnad då detta inte är ett klart definierat begrepp i rättstillämpningen vilket gör bestämmelsen svårtolkad.
- Bestämmelsen ”största byggnadsarea” kan medföra att det inte går att dela området, det blir en slags indirekt fastighetsindelningsbestämmelse. Det skulle strida mot 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen att dela området, då fastigheten inte blir lämplig när man inte kan veta eller säkerställa att fastigheten har någon byggrätt. Hela eller en stor del av byggrätten skulle kunna användas av en fastighetsägare som bygger först, och den/de andra får då enligt planbestämmelsen inte bebyggas. Eventuellt kan tillämpningen i

praktiken vara mer flexibel när byggnaderna väl är uppförda. I det fallet kan motsvarande problem gälla fördelningen av återstående byggrätt, men det blir mer en konsekvens för och osäkerhet i bygglovhanteringen och för fastighetsägarna än en fastighetsbildningsfråga.

- Uppgift om grundkartans aktualitet och teckenförklaring saknas på den plankarta som omfattar hela planområdet. Avseende samtliga plankartor saknas uppgift om grundkartans ursprung.

**Planenhetens kommentar.** Aktuellt detaljplaneförslag har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Planenheten har gjort bedömningen att det är lämpligt att illustrera gränsen mellan allmän plats gata och allmän plats natur/park med illustrationslinjer.

Detaljplanen är upprättad enligt äldre plan- och bygglagen. Administrativa gränser fanns även enligt den lagstiftningen. Den gräns som tillkommit i och med nu gällande plan- och bygglag är en gränsbeteckning för när en administrativ gräns och en egenskapsgräns sammanfaller.

Strandskyddet behålls för natur och parkmark. Då gatorna i området är smala upphävs dock strandskyddet inom natur/park en meter utanför vägområdet för att strandskyddsdispens inte ska behöva sökas i samband med ombyggnationer av vägar och utbyggnad av vatten och spillvatten. Planbeskrivningen har förtydligats avseende detta.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats gällande behov av fastighetsbestämning, markåtkomst för samfällighetsföreningarna och vägsamfälligheten.

Genomförandebeskrivningen har även förtydligats angående dagvattenledningar och E-områden. Både dagvattenledningarna och nätstationerna inom E-områdena är befintliga anläggningar. Genomförandebeskrivningen har även förtydligats angående bryggor.

Även de fastigheter som angränsar till naturområdet inom detaljplanen ingår idag i Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening. Det får prövas i lantmäteriförrättningen vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen avseende naturmark i området.

Angående byggrätterna gör planenheten bedömningen att befintliga planbestämmelser ska kvarstå för att befintliga byggnader inte ska bli planstrida. Planförslaget möjliggör inte några nya avstyckningar och även om fastighetsregleringar är möjliga bedöms konsekvenserna av att en fastighet skulle komma att bestå av områden med olika byggrätter bli små, bland annat eftersom detaljplanen reglerar att huvudbyggnad ska vara placerad minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Byggrätten regleras genom procent av fastighetens landareal men också genom ett maxtak, som infaller för fastigheter större än cirka 1700 kvadratmeter. Även detta bedöms bidra till att konsekvenserna av de problem som lantmäterimyndigheten befarar blir små. Fastighetsindelningsbestämmelser är inte möjliga att införa då detaljplanen tas fram enligt äldre plan- och bygglagen.

Huvudbyggnad är ett vedertaget begrepp som enligt rikstermsbanken definieras som ”den med hänsyn till funktionen viktigaste byggnaden på en fastighet”. Generellt reglerar detaljplanen att högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. De fastigheter som bedömts ha fler än en huvudbyggnad idag har fått särskilda bestämmelser i planförslaget.

Planenheten bedömer att bestämmelsen är tydlig vad gäller tillåten byggrätten per fastighet och formuleringen om huvudbyggnad kvarstår därför.

Planenheten har sett över att den information som lämnats från lantmäterienheten i samband med leverans av grundkartan finns med på plankartorna.

3. **Södertörns brandförsvarsförbund** framför att de inte har identifierat några farligt godsleder, bensinmackar eller andra verksamheter med förhöjda risker i planområdets närhet.

I området kan brandvattenförsörjningen ordnas med alternativsystem. Södertörns brandförsvarsförbund anser att följande bör beaktas och hänvisar vidare till deras PM 608.

- Avstånd till närmaste brandpost, dimensionerande flöde 600 l/minut
- Gatunät som möjliggör rundkörning av tankbilar
- Bärighet vid brandpost som tål minst 10 tons axeltryck

Framkomligheten för räddningsfordon ska beaktas för att inte fördröja insats vid brand eller annan olyckshändelse. Vägstandarden ska lägst motsvara BK2 för att möjliggöra vattentransport enligt alternativsystem. Infartsvägar till och vägar inom området bör utformas så att rundkörning eller vändning möjliggörs. Om området byggs ut etappvis eller om byggnader tas i bruk innan området är färdigbyggt ska framkomligheten säkerställas även under själva byggskedet.

Ingen av byggnaderna som ska uppföras i området kräver räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg.

**Planenhetens kommentar:** Nacka vatten och avfall AB bedömer att villkor för alternativsystem är uppfyllda. Befintlig brandpost avsedd för fyllning av tankvagnar finns utplacerad vid Nacka vatten och avfall AB:s avloppspumpstation vid Velamsund 20:2. Ytterligare brandpost kommer att placeras vid stora vändplan vid Velamsund 1:297 i samband med ledningsförläggning. Dessa täcker ett stort område inklusive detaljplaneområdet för Vikingshill och Sommarbo.

Vikingshills samfällighetsförening respektive Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening föreslås vara huvudman för allmän plats och ansvarar därmed för vägarna inom området och förbättringar av dessa. I detaljplanen ställs dock krav på att väggroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggi Axeltryck på 16 ton. Planenheten har vidarebefordrat brandförsvarets synpunkter till vägföreningarna.

4. **Nacka vatten och avfall AB** framför att angående VA har vattenenheten inget att erinra. Angående avfall har avfallsenheten inga ytterligare kommentarer än det som framförts tidigare.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. För planenhetens bemötande av tidigare inlämnade synpunkter, se utlåtande daterat 2014-08-29 och utlåtande 2 daterat 2016-06-10.

5. **Sjöfartsverket** framför att de övergripande förändringar som gjorts av planförslaget inte påverkar eller förändrar förutsättningarna för Sjöfartsverkets tidigare ställningstagande från november 2010. Sjöfartsverket har inget att erinra mot den nya planen och vidmakthåller tidigare lämnade synpunkter.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. För planenhetens bemötande av synpunkter inlämnade i november 2010, se samrådsredogörelse daterad 2011-04-04.

6. **Trafikförvaltningen** meddelar att de har fortsatt inga ytterligare synpunkter.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkten noteras. Trafikförvaltningens tidigare synpunkter finns redovisade i samrådsredogörelsen daterad 2011-04-04 och utlåtande daterat 2014-08-29.

7. **Nacka Miljövårdsråd** framför att rådet inte har några synpunkter på gjorda ändringar som ändrar deras tidigare remissvar i ärendet. Nacka Miljövårdsråd har inget att erinra mot föreslagen detaljplan. Rådet anser att södra delen av Fagernäsvägen bör ingå i detaljplanen och utgöra allmän gångväg. Det är även viktigt att oreglerad verksamhet, såsom bryggbyggen, nere vid stränderna hålls under uppsikt och beivras omedelbart när det uppdagas.

Generellt anser Nacka miljövårdsråd att fastighetsstorleken i områden av denna typ med styckebyggda villor och tillbyggda sommarstugor inte bör understiga 1000 kvadratmeter, vilket bör ses som ett absolut minimum. Inte heller bör mer än 10 % av fastighetsytan bebyggas.

Rådet ser gärna öppna diken, liksom grusvägar, för att så långt som möjligt förhindra översvämningar och utsläpp av orenat dagvatten i Östersjön.

Strandskyddet måste upprätthållas för att skapa möjlighet för människor att fritt ströva längs våra stränder – en viktig faktor för livskvalité och glädje för kommuninnevanorna.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. Befintlig gångstig vid södra delen av Fagernäsvägen, som idag delvis går över privatägd mark, är i planförslaget utlagd som allmän plats gångväg. Planförslaget innebär att befintlig fastighetsindelning behålls. De byggrätter som föreslås bedöms lämpliga utifrån avvägningar mellan bevarande av områdets karaktär och enskilda intressen av utbyggnadsmöjligheter. Området planläggs med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att det är vägföreningarna inom området som kommer att ansvara för bland annat vägar och diken inom allmän plats i området. Planförslaget innebär att strandskydd upphävs på vägar och inom delar av kvartersmarken, samt för utpekade bryggor. Detta för att möjliggöra den byggnation som planförslaget medger. På delar av kvartersmarken bibehålls strandskyddet närmast strandlinjen. Strandskyddet bibehålls även inom naturmark och på gångvägar.

## Inkomna synpunkter från föreningar

8. **Sommarbo Tegelö Vägsamfällighetsförening (STVF)** framför att en enig styrelse protesterar mot Nacka kommuns hantering av detaljplanen. Kommunen har i den aktuella detaljplanen, med enskilt huvudmannaskap, lagt in en ny allmän plats tvärsöver den privata fastigheten Velamsund 6:1. Detta har gjorts emot både huvudmannen i detaljplanen och berörd fastighetsägares uttryckliga vilja.

STVF har i skrift sedan år 2010 klargjort sin inställning till kommunen i denna fråga. De har fortsatt att göra detta, senast inför beslut om utställning 3 av detaljplanen. Det är olyckligt för alla parter att Nacka kommun inte respekterar de boendes vilja i denna fråga eftersom oklara omständigheter skapar onödiga förseningar, fördröjningar, onödigt arbete och lidande som drabbar alla berörda, inte minst de boende som väntar på en lösning av VA-frågan. STVF vill klargöra följande:

- STVF ser inte ett behov av den föreslagna nya allmänna platsen för området
- STVF är inte intresserade av att bli ansvariga för den nya allmänna platsen
- STVF är inte intresserade av att gå emot vad föreningens medlemmar röstat för vid val av huvudmannaskap, där Nacka kommun i en informationsskrift till de boende tydligt klargör "Det kommer följaktligen inte bli några nya allmänna platser...om inte vägföreningen initierar och bekostar dessa anläggningar".

Föreningen anser att det är ytterst anmärkningsvärt att kommunen återigen valt att lägga in denna nya allmänna plats, utan att någon ny information presenterats. Införandet är ett enskilt initiativ från kommunen, mot de boendes vilja vilket nu riskerar att leda till att detaljplanen upphävs en tredje gång. Kommunens hantering av detaljplanen har lett till att åtta år har gått och att detaljplanen upphävts två gånger. Därför är det allvarligt att kommunen envisas med att införa något som inte alls går i linje med vad som utlovats - ett snabbt och enkelt förfarande för att erhålla kommunalt VA och ökade byggrätter.

STVF förslår för att minska risken för att detaljplanen blir upphävd en tredje gång är att kommunen skyndsamt klargör att den allmänna platsen tagits bort i det vidare arbetet med detaljplanen. Föreningen önskar att kommunen står fast vid vad som ursprungligen utlovats samt slutar att införa ogenomtänkta skrivningar och istället koncentrerar sig på samarbete med ett fokus på att nu gemensamt få fram en detaljplan som har potential att nå verkställighet.

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

I de detaljplaner som genomförs enligt kategorin "mer kortsiktig planering" har huvudprincipen varit att de ytor som använts av allmänheten innan detaljplaneläggningen påbörjades ska läggas ut som allmän plats i detaljplanen. Den befintliga gångstigen har



sedan lång tid tillbaka nyttjats av boende i området och andra som en entré till Velamsunds gård – senare Velamsunds naturreservat.

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

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

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

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet**

9. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:35** framför att han egentligen har synpunkter på de tomtkartor som Nacka kommun publicerar på sin hemsida men eftersom tomtindelningen återkommer i förslaget till detaljplan för han fram sin åsikt även i detta sammanhang. Om detaljplanen genomförs med, enligt hans mening, felaktig fastighetsindelning kommer han fortsätta att driva frågan, vilket i efterhand kan påverka förutsättningarna för detaljplanen. Fastighetsägaren anser att vägarna i anslutning till Vikingshills ångbåtsbrygga av kommunen getts en felaktig fastighetsbeteckning. Vägarna måste tillhöra fastigheten Velamsund 1:14 och inte Velamsund 1:4 som kommunens kartor visar. I de ursprungliga köpehandlingarna

anges stamfastigheten som Velamsunds säteri eller Velamsund 1:1 men benämns nu Velamsund 1:14. Både 1:1 och 1:14 ägs av Nacka kommun.

Fastighetsägaren bifogar en karta som han anser tydligt visar att marken innanför ångbåtsbryggan är betecknad 1:14 samt att vägen som är betecknad Almdalsvägen och väntkuren tillhör fastigheten Velamsund 1:14 då det inte finns någon gränsmarkering som avskiljer vägen från området innanför bryggan.

Fastighetsägaren hänvisar till skrivningar i olika förrättningar och köpekontrakt till stöd för sin tolkning att förlängningen av Almdalsvägen norrut ner till ångbåtsbryggan och strandpromenaden norr om fastigheten Velamsund 1:35 tillhör fastigheten Velamsund 1:14, bland annat köpekontrakt för fastigheten Velamsund 1:35. Han anser även att ångbåtsbryggan hade en så viktig funktion att det är helt osannolikt att denna skulle tillhöra en privat fastighetsägare. Ytterligare argument för att bryggan och vägarna tillhör fastigheten Velamsund 1:14 är att ägaren till Velamsund 1:14 i slutet av 1800-talet delade ut servitutsrättigheter till i praktiken alla som är bosatta i Velamsund. Ett antal fastigheter har även skyldighet att delta i underhållet av ångbåtsbryggan. Det sannolika är att Nacka kommun gjort en felaktig förändring av tomtkartorna i området och att den nuvarande ägaren uppenbarligen varit i god tro.

Fastighetsägaren framför även synpunkter på att han inte fått svar på frågor ställda till kommunen angående äganderätten för strandpromenaden norr om fastigheten Velamsund 1:35 samt att han anser att kommunens svar i tidigare utlåtanden är felaktiga.

Fastighetsägaren bifogar gamla kartor, köpekontrakt och andra utredningar till stöd för sitt resonemang, samtliga bilagor finns diarieförda och tillgängliga i ärendet.

Efter utställningstidens slut har fastighetsägaren kompletterat med en skrivelse med karta som enligt fastighetsägaren visar att vägen till Vikingshills ångbåtsbrygga är en allmän väg enligt en förrättning. Vägens status av allmän väg kan inte upphävas utan en rättslig process, och vägen kan, vad fastighetsägaren förstår, inte utan en sådan process omvandlas till privat tomtmark.

**Planenhetens kommentar.** Om oklarhet råder berörande fastighetsindelningen kan ansökan om fastighetsbestämning lämnas till lantmäterimyndigheten av berörda fastighetsägare. Planenhetens bedömning är att gångstigen från Almdalsvägen ner till Vikingshills ångbåtsbrygga ligger inom den privatägda fastigheten Velamsund 1:4. I samband med detaljplanens genomförande kommer dock vid behov fastighetsbestämning att göras för att lägga fast osäkra gränserns lägen. Strandpromenaden norr om fastigheten Velamsund 1:35 och området i anslutning till ångbåtsbryggan är i detaljplanen utlagda som allmän plats gångväg. En fastighetsbestämning kommer vid behov att göras för att klarlägga vilken fastighet områdena tillhör. Utfallet av fastighetsbestämningen bedöms inte påverka utformningen av detaljplanen och därför bedöms fastighetsbestämning kunna ske i samband med genomförandet av detaljplanen.

10. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:45** framför att som 1/10 dels ägare av Vikingshills ångbåtsbrygga och innehavare av servitut på gångvägar som leder dit anser de att gångstigen från Almdalsvägen rakt ner till ångbåtsbryggan ska vara vitmarkerad som övriga gångvägar. Fastighetsägarna skriver även att de har synpunkter på att kommunen konsekvent nekar styckningar av tomter oavsett förutsättning.

**Planenhetens kommentar.** Kommunens bedömning är att gångstigen från Almdalsvägen ner till Vikingshills ångbåtsbrygga ligger inom den privatägda fastigheten Velamsund 1:4. I samband med detaljplanens genomförande kommer vid behov fastighetsbestämning att göras för att lägga fast osäkra gränsers läge. Gångstigen från Almdalsvägen rakt ner till ångbåtsbryggan passerar direkt utanför en av huvudbyggnaderna på fastigheten Velamsund 1:4. Planförslaget möjliggör en allmän väg till ångbåtsbryggan via Tomtebobacken och en anslutande gångväg längs med stranden. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att disponera sin fastighet och det allmänna intresset av en allmän gångväg bedömer kommunen i nuläget att det enskilda intresset väger tyngre och området kvarstår därför som kvartersmark. Detaljplanen påverkar dock inte befintliga servitut utan fastighetsägare som har servitut som ger rättighet att använda gångstigen har även fortsättningsvis rätt till detta.

Angående önskemål om avstyckning gjorde planenheten i det utlåtande, daterat 2014-08-29, som hör till detaljplanens första utställning följande bedömning: *"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 byggrätt. 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."* Planenheten anser inte att det framkommit någon ny information som ändrar förutsättningarna, utan står fast vid bedömningen att en avstyckning inte är lämplig.

11. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:61** framför att det i huvudbyggnaden på fastigheten finns tre lägenheter och begär att det ska framgå i detaljplanen. Fastighetsägaren anser även att det som beslutas inte får strida mot nu gällande bygglov, byggrätt och planbestämmelser eller på annat sätt avvika mot nu gällande detaljplan. Fastighetsägaren begär ersättning i det fall detta är aktuellt med anledning av genomförande av detaljplanen.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har kompletterats med en särskild bestämmelse som anger att tre lägenheter får inrymmas i huvudbyggnaden på Velamsund 1:61. Fastighetsägare som berörs av ändringen har getts möjlighet att lämna synpunkter, inga synpunkter har kommit in.

Planförslaget överensstämmer i stort med den detaljplan som idag gäller för fastigheten. Den största skillnaden är att mark som i nu gällande detaljplan regleras som allmäntillgänglig genom ett x-område med tillhörande servitut istället delvis är utlagd som kvartersmark tillhörande Velamsund 1:61 och delvis är utlagd som allmän plats, vilket innebär att områdets vägförening i egenskap av huvudman för allmän plats ska ta över skötsel och ansvar för den delen av området.

I 14 kap plan- och bygglagen finns bestämmelser om vem som kan ha rätt att få ersättning för skador på grund av detaljplanen. Talan måste väckas vid Mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt inom två år. Tiden räknas från det datum planen vann laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

12. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:62** framför att i västra hörnet av fastigheten vid vägkorsningen finns en mycket gammal stuga. Fastighetsägaren anser att denna byggnadsyta ska vara plusmarkerad och inte prickad mark.

Fastighetsägaren yrkar även att marken ska plusmarkeras på fastigheten Velamsund 1:14 där deras raserade badhus stått. Badhuset var placerat på fastigheten Velamsund 1:14 och i planförslaget är marken markerad som natur. Utformningen av ytan visar att något saknas. Fastighetsägaren har planer på att återställa badhuset, som innehöll badkar, panna för uppvärmning av badvatten och pump för att ta vatten från sjön, då det betyder en del för kulturmiljön.

Fastighetsägaren bifogar utdrag ur plankarta där stugan och badhusets placeringar är markerade samt fotografier och servitut.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har ändrats så att den befintliga komplementbyggnaden på Velamsund 1:62 har markerats med korsmark (mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad) istället för med prickmark (mark som inte får bebyggas). Fastighetsägare som berörs av ändringen har getts möjlighet att lämna synpunkter, inga synpunkter har kommit in.

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

13. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:82** framför att de vidhåller samtliga tidigare framförda synpunkter. De anser att det nya planförslaget i allt väsentligt är lika dåligt som de tidigare antagna planerna och att det innebär kraftiga inskränkningar i äganderätten. De framför att det tredje förslaget är ytterligare en försämring eftersom den tidigare intentionen att endast tillåta lägre bebyggelse på fastigheter mot farleden övergivits.

De framför även att eftersom tidigare framförda synpunkter inte prövats rättslig så har de inte vunnit laga kraft och kan framföras igen i nya överklaganden. De anser

att det är beklagligt att Nacka kommun valt att negligera inkomna synpunkter och bara ändra planen marginellt, vilket kommer att leda till nya överklaganden med stor risk för ett tredje upphävande. Efter det andra upphävandet borde Nacka kommun ha övervägt att planlägga med kommunalt huvudmannaskap eller åtminstone med delat huvudmannaskap. Då hade belastningen på vägföreningar och fastighetsägare kunnat minska och bättre återspegla det ansvar som förespeglades i enkätundersökningen 2008. Kommunen hade också haft bättre möjligheter att tillgodose fler fastighetsägares individuella önskemål.

De framför sammanfattningsvis att nedanstående är deras synpunkter på det tredje planförslaget, men har inga större förhoppningar om att kommunen kommer att tillmötesgå deras önskemål och väljer därför att utveckla argumentationen i framtida överklagan istället för i detta skede. Om kommunen är intresserad av deras argument hänvisar de till tidigare framförda synpunkter och överklaganden:

- Planläggningen ska göras med kommunalt huvudmannaskap eller i andra hand delat huvudmannaskap.
- De vill ha möjlighet att stycka sin fastighet Velamsund 1:82.
- De vill att kommunen återinför hänsynsbestämmelser som innebär att endast lägre byggnader får uppföras på fastigheter exponerade mot farleden.
- De vill att all prickmark på deras fastighet tas bort och att strandskyddet upphävs helt, alternativt minskas kraftigt och i linje med fastigheterna till väster om Brynjevägen och så att de kan bygga en större brygga och en bastu vid vattnet.

**Planenhetens kommentar.** Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås bli enskilt mot bakgrund av att vägarna idag sköts av samfällighetsföreningar, att vägar och allmänna platser betjänar i huvudsak de som bor i planområdet samt att området ligger perifert i kommunen. Detaljplanen är upprättad enligt äldre plan- och bygglagen, som inte möjliggör ett delat huvudmannaskap.

Angående önskemål om avstyckning gjorde planenheten i det utlåtande, daterat 2014-08-29, som hör till detaljplanens första utställning följande bedömning: *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 utpekade 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 byggrätter. 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 sluttningar 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 kulturvårderna på platsen. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär med obebyggda sluttningar och tillgodose områdets riksintressen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.* Planenheten anser inte att

det framkommit någon ny information som ändrar förutsättningarna, utan står fast vid bedömningen att en avstyckning inte är lämplig.

Jämfört med tidigare planförslag har bestämmelsen om antal våningar tagits bort så att bebyggelsens höjd enbart regleras genom tillåten nockhöjd. Det har dock inte skett någon ändring av tillåten nockhöjd utan den är densamma som i tidigare planförslag. Även hänsynsbestämmelserna angående bland annat anpassning till terrängen är de samma som i tidigare planförslag.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Höggarnsfjärden och omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövården, där bland annat de obebyggda bergsslutningarna är ett uttryck för riksintresset. Området där fastigheten är belägen är även utpekad som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt kommunens kulturmiljöprogram. Att ta bort all prickmark inom fastigheten bedöms innebära stora negativa konsekvenser för kulturmiljövården och riksintresset och påverka kulturmiljön och områdets karaktär negativt. Inom fastigheten finns tillräckliga områden som får bebyggas, vilket gör att fastighetsägaren har möjlighet att utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger även då markområdena närmast vattnet inte får bebyggas. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt miljöbalken. Planheten bedömer att det inte finns särskilda skäl varken för att upphäva strandskyddet inom en större del av fastighetens landareal eller för att upphäva strandskyddet för att möjliggöra en större brygga och bastu. I avvägningen mellan fastighetsägarnas enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och säkerställa att berört riksintresseområde inte påverkas negativt bedömer planheten att det allmänna intresset väger tyngre. Prickmarkeringen och strandskyddet kvarstår därför.

#### 14. Ägarna till fastigheten Velamsund 1:107 framför följande synpunkter:

- Prickmarken begränsar avsevärt fastighetsägarnas möjlighet att disponera sin mark och ska tas bort från deras gräsmatta då prickmarken omöjliggör byggnationer. Fastigheten är tillräckligt stor för att kunna få en större byggrätt och fler komplementbyggnader och bör kunna delas i fler fastigheter.
- Till fastigheten hör en brygga som är placerad rakt nedanför fastigheten. Bryggan är lagligen uppförd och ligger inom Sommarbo tomtägarförenings mark. Fastighetsägaren bifogar flygfotografier från lantmäteriet som dokumenterar att bryggan funnits på platsen sedan i vart fall 1941 samt överenskommelse med tomtägarföreningen avseende bryggan. Bryggan ska därför förses med samma planbestämmelser som övriga bryggor inom planområdet.
- Den föreslagna båtklubben kommer att innebära en betydande olägenhet samt en stor ekonomisk värdeminskning på fastigheten. Båtklubben kommer att medföra en trafikökning i området som är orsaken till att kommunen nekar tillkommande exploateringar inom befintliga fastigheter. Trafikökningen kommer att medföra en orimlig trafikbelastning då området saknar parkeringsplatser och en ökad trafikfara för barnen i området. Bygglov har sökts för sophantering vilket kommer ytterligare förfula området. Hela sjöutsikten från fastigheten kommer att försvinna och

därmed påverkas fastighetens värde negativt. Fastighetsägarna motsätter sig därför åtgärden.

- Fagernäsvägen är en del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och ska därför inte breddas då det kommer att förändra den befintliga kulturmiljön med växligheter, grindar och staket. Breddningen ska tas bort.
- Det saknas behov för att ha en utökad lovplikt på sätt som gjorts, den ska tas bort.

### ***Planenhetens kommentar:***

Den mark som prickmarkerats inom fastigheten ligger inom ett låglänt område som enligt kommunens övergripande skyfallsanalys riskerar att översvämmas vid ett hundraårsregn. Utifrån risken för skada på byggnader bedöms markområdet inte vara lämpligt att bebyggas och därför har det markerats med prickmark.

Ett WB-område (brygga för intilliggande fastighet) har lagts till för den befintliga bryggan och strandskyddet föreslås upphävas inom WB-området. Fastighetsägare som berörs av ändringen har getts möjlighet att lämna synpunkter, 4 synpunkter har kommit, se nedan under rubrik *Inkomna synpunkter under underrättelsetiden*. Detaljplanen ger en rätt att ha brygga inom markerat område men reglerar inte vilken fastighet eller person som har rätt till bryggan. Om någon annan än ägaren till det vattenområde som är markerat med WB ska ha rätt till bryggan krävs servitut alternativt arrendeupplåtelse eller annat avtal mellan berörda parter.

Småbåtshamnen och parkeringsplatserna är befintliga. Förslaget nytt bryggområde har funnits med sedan samrådet om detaljplaneförslaget. Befintlig småbåtshamn har varit utlagd med markanvändningen småbåtshamn sedan samrådsskedet. Redan idag sker vinterförvaring inom området och inför utställning 1 kompletterades planförslaget med beteckningen "båt" för att tydliggöra att det även i fortsättningen ska vara tillåtet att lägga upp båtarna för vinterförvaring inom småbåtshamnsområdet. Ur ett trafik- och miljöperspektiv bedömer planenheten att det är lämpligt att även fortsättningsvis tillåta båtuppläggning i direktanslutning till bryggplatserna för att undvika att båtarna ska transporteras bort på vinter och köras tillbaka på våren. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av bryggområdet då behovet av båtplatser bedöms öka då fler fastigheter inom området blir permanentbebyggda. Bryggorna bedöms i första hand nyttjas av boende i området, samt av medlemmar i Tegelöns tomtägarförening, även om detta inte regleras genom detaljplanen. Tillkommande bryggor bedöms inte förändra trafiksituation märkbart jämfört med nuvarande situation. Området markerat med "båt" ligger cirka 20 meter från närmast belägna bostadshus och Fagernäsvägen ligger emellan båtområdet och angränsade bostadsfastigheter. Avståndet bedöms som tillräckligt för att det inte ska uppstå betydande olägenheter. Det allmänna intresset av kompletterande bryggplatser och möjlighet till båtuppläggning i direkt anslutning till befintligt bryggområde bedöms väga tyngre än fastighetsägares enskilda intresse av att slippa störningar från verksamheten. Förslagna bryggplatser och båtuppläggningsmöjlighet kvarstår därmed.

Planenheten bedömer att den byggrätt (e<sub>3</sub>) som finns utlagd inom småbåtshamnsområdet inte innebär sådana inskränkningar för fastigheten Velamsund 1:107 att den ska tas bort. I avvägningen mellan det enskilda intresset för ägarna till fastigheten Velamsund 1:107 och

det enskilda intresset av byggrätt inom småbåtshamnsområdet bedöms intresset för småbåtshamnen väga tyngre, byggrätten kvarstår därmed.

Planförslaget innebär enskilt huvudmannaskap vilket innebär att områdets vägförening även fortsättningsvis kommer att ansvara för vägarna i området, exempelvis vad gäller breddningar. Inom det område som är markerat som vägområde i detaljplanen ska inte bara själva vägen rymmas utan även övriga funktioner som hör till en väg, exempelvis diken och eventuell belysning. Planförslaget innebär i huvudsak ingen förändring av Fagernäsvägens bredd jämfört med dagens situation.

Ett av detaljplanens syften är att bevara områdets karaktär. Inom fastigheten finns bland annat ett antal träd som bedöms värdefulla för områdets karaktär och dessutom för den biologiska mångfalden. Fastigheten är också exponerad mot vattnet och vegetationen är en del av vyn från vattnet. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär bedöms det allmänna intresset väga tyngre. Den utökade lovplikten kvarstår därmed för området.

15. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:113** undrar hur nockhöjden för deras byggnad är beräknad och anser att den planbestämmelse som reglerar höjden verkar vara för lågt satt. Fastighetsägaren undrar även om byggnadsarean stämmer.

**Planenhetens kommentar:** Nockhöjden för huvudbyggnaden har ändrats till 9,5 meter för att befintlig huvudbyggnad ska få stöd i detaljplanen. Fastighetsägare som berörs av ändringen har getts möjlighet att lämna synpunkter, inga synpunkter har kommit in.

Huvudbyggnadens byggnadsarea underskrider enligt inmätningar 160 kvadratmeter.

16. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:245** framför att de vill ha möjlighet att stycka fastigheten. Detta då områdets karaktär har ändrats genom flertalet bygglov där alla träd på fastigheterna avverkats och bergen sprängts bort. De anser även att det vore lämpligt att berörda tjänstemän på kommunen gjorde ett studiebesök för att se resultaten av deras bygglov.

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



17. **Ägaren till fastigheterna Velamsund 1:264 och 1:265** framför att avsevärd fördyring har drabbat projektet främst orsakat av kommunens handläggning och till viss del av inflations- och konjunktursdrivna orsaker. Många fastighetsägare har inte möjlighet att bo kvar om man inte får stycka av eller på annat sätt förtäta sina tomter. Planförslaget medför att det inte ges någon möjlighet till att stycka av, bygga fler än en bostadsfastighet per fastighet eller ha fler än två bostäder i varje bostadshus på det sätt som skett i angränsande områden. Detta framställs av kommunen som en stor förbättring men leder till att Sommarbo allt mer blir ett område där vanligt folk inte har råd att bo.

Fastighetsägaren anser att det leder till att tomter bebyggs med Atterfallshus utförda som mini-villor som är attraktiva på hyresmarknaden. Detta blir en avsevärd förtätning redan idag utom kommunens kontroll och utan erläggande av kommunala avgifter. Dessa stugbyliknande lösningar kan väl inte vara att bevara en känslig miljö. Det vore bättre att acceptera att tiderna förändras och genomföra en kontrollerad utveckling med rimlig avstyckning och/eller förtätning.

Fastighetsägaren framföra att i förutsättningarna antas att genomförandet av VA-projektet sker i "Enskild regi med kommunalt huvudmannaskap" en form som kom till i "fortiden" för områden med lågt permanentboende och homogen struktur. Det har tidigare funnits ett genomförandeavtal mellan Nacka kommun och Sommarbo Tegelö vägsamfällighetsförening. Avtalet är uppsagt av vägsamfälligheten. Fastighetsägaren ifrågasätter om detaljplanens koppling till genomförandemodell är lämplig eller ens laglig. Finns lagligt stöd för att vägsamfälligheten med nuvarande stadgar och lagstiftning kan vara part i ett avtal som på något sätt är kopplad till detaljplanen. Den utpressningsliknande situation som uppstår där man byter tillgång till VA mot accept av detaljplan är olustig.

Fastighetsägaren anser att detaljplanen innebär avsevärda inskränkningar och oklarheter beträffande styrande principer och syften för merparten av de fastigheter som överklagat föregående förslag, inklusive fastigheterna Velamsund 1:264 och 1:265, medan detaljplanen för övriga fastigheter i stort sett bara innebär förbättringar. Denna brist på homogenitet talar för att planområdet borde delas upp i två områden. En del närmast vattnet som inrymmer befintliga stora tomter och en del med normalstora fastigheter. Nacka kommun har ansvar för att söka lösa konflikter inte skapa dem. Ett alternativ är att utveckla en så kallad frimärksplan gällande endast för fastigheterna Velamsund 1:264 och 1:265.

Gällande fastigheten Velamsund 1:264 framför fastighetsägaren att huvudbyggnaden har genomgått flera stadier av ombyggnad och förfall. År 1990-91 genomfördes en totalreovering av byggnader som då inte på något sätt liknade dagens eller 1880-talets byggnad. Inte mycket utom delar av grundmuren finns kvar av 1990-talets reveterade version av huset, som saknade torn, flygel och utsmyckningar.

I samband med ombyggnaden på 1990-talet framförde Nacka kommun många specifika krav, ett av dem var att husets konstruktion och tekniska system skulle utformas så att det var möjligt att bilda tre fristående bostadsenheter. Vidare skulle framtida installation av hiss underlättas. Dessa krav ledde till avsevärd merkostnad.

Fastighetsägaren framför att under 1930-talet var byggnaden ett pensionat med en flygel i sin norra del och med en del andra byggnader på tomten. Ritningar saknas men utifrån bilder uppskattas att flygeln hade en byggnadsyta om cirka 200 kvadratmeter på marken. Nuvarande byggnad har en byggnadsyta på marken om cirka 248 kvadratmeter och fastighetsägaren vill att detaljplanen ändras så att en framtida uppbyggnad av den norra flygeln och komplementbyggnader möjliggörs. Ägaren anser även att detaljplanen ska medge en avstyckning av fastighetens nordvästra del, med en normal byggrätt.

Fastighetsägaren anser att det inte går att se någon princip för hur prickmarken på fastigheten är utlagd. Även om prickmarken minskats något är fortfarande cirka 60 procent av fastigheten prickmarkerad. Fastigheten ingår inte i riksintresseområdet för kulturmiljövården, trots detta refererar kommunen till riksintresset upprepade gånger. Ägaren framför följande gällande prickmarkeringar och anser att eftersom fastigheten ligger utanför riksintresseområde är sedvanlig prickmarkering om sex meter vid tomtragränsen det enda principfasta alternativet:

- Fastigheten Velamsund 1:294 som ligger närmare havet har inte prickats mer än sedvanligt men deras fastighet har prickas mer än sedvanligt.
- Berget på fastighetens norra del där de har ett lusthus och ytan längs Fagernäsvägen, som inte ses från havet, har prickats utöver det sedvanliga. Likabehandling kräver att allt berg i dagen inom området ska prickas om deras yta ska vara prickad.
- Nacka kommun har beviljat bygglov för mellanlager av sopor på grannfastigheten Velamsund 1:294, där länsstyrelsen avslagit fastighetsägarnas överklagan. Enda princip till grund för beslutet verkar vara att spara kostnader för kommunen och de boende på Tegelön genom att dumpa avfallet på landsidan.

Fastighetsägaren framför även synpunkter på prickade/utelämnade byggnader:

- Sjöstuga – vid Fagernäsvägen: Byggnaden ligger på prickmarkerad mark. På andra sidan vägen, närmare havet, finns en byggnad på grannfastigheten som inte har prickats. Likabehandlingsprincipen borde innebära att prickmarkeringen ska tas bort på sjöstugan.
- Lusthus – på fastighetens norra del finns ett lusthus som är prickmarkerat. Lusthusen var tidstypiska och passar väl in i miljön. Prickmarkering ska tas bort.
- Garage – garaget vid höjdangivelse 11.0 saknar korrekt symbol och data på kartan, ska justeras.
- Lekstugan finns inte med – placering, symbol och data ska sättas ut på plankartan

Fastighetsägaren framför synpunkter på att den brygga som är belägen på fastigheten Velamsund 1:27 inte har markerats med WB-område på plankartan. Bryggan fanns då de flyttade till området 1978 och har troligen funnits från 30- eller 40-talet eller tidigare. Arrendekontrakt finns upprättat från 2005 mellan fastigheten

Velamsund 1:264 och Sommarbo båtklubb som styrker att privatbryggan funnit mycket länge.

Angående fastigheten Velamsund 1:265 framförs samma synpunkter angående prickmarkeringen som för Velamsund 1:264, det vill säga endast sex meters prickmark vid tomtgräns.

Fastighetsägaren bifogar gamla bilder över huvudbyggnaden, tidigare synpunkter inskickade under detaljplanens tidigare skeden och kopior ur bygglovhandlingar, samtliga bilagor finns diarieförda och tillgängliga i ärendet.

Den 30 januari 2018, efter utställningstidens slut, inkom fastighetsägaren med två kompletterande skrivelser om skydd av känslig miljö vid vattnet och prickmarkering på privata fastigheter:

- **Skydd av känslig miljö vid vattnet**

Fastighetsägaren protesterar mot att kommunen har lagt in en jättestor påbjuden båtupplägningsplats och ett vatten- och markområde som möjliggör en mer än 100 % expansion av en redan stor brygganläggning i en känslig naturmiljö:

**Angående båtupplägningsplats på land:**

Fastighetsägaren anser att båtupplägningsplatsen har lagts in i detaljplanen utan att närboende har blivit tillfrågade eller informerade och utan att någon till synes har begärt det. Åtgärden:

- har smugits in vilket är vårdslös myndighetsutövning
- riskerar att förstöra den vackra miljön i Sommarbo med en stor påbjuden plats för vinterförvaring av båtar
- riskerar att medföra kraftiga värdeminskningar för närboendes fastigheter. Hur tänker kommunen ersätta närboende för värdeförlusten?
- när bryggan skapades var det ett villkor att det inte skulle vara vinterförvaring av båtar på platsen
- detaljplanen tar inte höjd för att ytterligare markområden behöver reserveras på land om bryggexpansionen sker
- den påbjudna vinterupplägningsplatsen kom in i detaljplanen efter att boende skickat in en miljösynpunkt om att området skulle skyddas från vinteruppläggning

**Angående brygganläggningar i känsligt område:**

- Området där kommunen på eget bevåg lagt in en möjlighet för en mer än 100 % expansion av brygganläggningar är ett känsligt vassområde där fåglar lever och häckar. Snart finns ingen natur kvar!

- Närboende har inte blivit kontaktade i frågan. Kommunen har fått in synpunkter från flera boende utan någon som helst förändring i detaljplaneförslaget.
- Den föreslagna bryggexpansionen leder till kraftiga värdeminskningar för närboende fastighetsägare, då vacker orörd natur exploateras och förfulas. Hur tänker kommunen ersätta närboende för värdeförlusten?

Fastighetsägaren begär att kommunen omedelbart tar bort de föreslagna bryggexpansionsmöjligheterna och det påbjudna området för båtuppläggning och istället inför en miljöhänsynsbestämmelse som förbjuder båtuppläggning på området i fråga.

- **Prickmarkering av mark på privata fastigheter**

Fastighetsägaren protesterar mot kommunens vårdslösa prickmarkering av privat mark. Många fastigheter har påförts prickmarkering av stora områden som synes ha gjorts utan riktiga utredningar. Prickmarkeringarna drabbar ofta fastigheternas mest attraktiva områden, där fastighetsägarna kanske skulle vilja realisera ett livsprojekt. Konsekvensen av kommunens prickmarkering blir en kraftig värdeminskning av fastigheten och att man inte kan realisera sin dröm. Prickmarkeringen drabbar inte heller fastigheter rättvist utan drabbar framförallt fastigheter som varit försiktiga med att använda sin mark.

En fastighetsägare som fått prickmarkering blir förmodligen tvungen att leva med denna under hela sin livstid och mark som en gång prickats kommer svårt bli av med prickmarkeringen vid nästa detaljplan då man lätt påstår att det måste ju funnits skäl att pricka marken förra gången. Det synes också som att sättet att pricka mark skiljer sig åt inom kommunen. Lagen kräver inte att kommunen ska pricka privat mark på det sätt som skett i detaljplanen. Det naturliga är att denna mycket allvarliga form av restriktion hanteras i bygglovsprocessen där avvägningar och bedömningar bättre kan göras beroende av vad fastighetsägaren önskar göra. Det är det man har bygglovsprocesser till! Fastighetsägarna vill att kommunen omedelbart tar bort prickmarkeringen från deras fastigheter.

### ***Planenhetens kommentar:***

Detaljplanen syftar till att områdets karaktär och bebyggelsemönster ska bevaras samt att befintlig fastighetsindelning ska behållas. Planprocessen genomförs i enlighet med bestämmelserna i äldre plan- och bygglagen.

Planenheten bedömer att Attefallshus inte kommer att medföra samma påverkan på områdets karaktär som avstyckningar.

Genomförandavtalet är till för att reglera ansvar och kostnadsfördelningar mellan kommunen och berörd vägförening. För att säkerställa att detaljplanen är möjlig att genomföra är kommunens bedömning att parterna ska vara överens om genomförandavtalen innan detaljplanen antas.

Planenheten bedömer att det i detta skede inte är lämpligt att dela upp planområdet i olika delar. De fastigheter som har byggnader som är större än den generella byggrätten har fått särskilda bestämmelser för att byggnaderna ska få stöd i detaljplanen. Detaljplaneringen bör ske i ett sammanhang för ett område och planenheten anser därmed att det inte är lämpligt att göra en detaljplan för enbart fastigheterna Velamsund 1:264 och 1:265.

Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att utöka byggrätten för fastigheten Velamsund 1:264 för att rymma en flygel med en byggnadsarea på cirka 200 kvadratmeter samt ytterligare komplementbyggnader. Detta då det innebär att fastigheten skulle få en betydligt större byggrätt än övriga fastigheter i området. Det skulle även innebära en påtaglig förändring av områdets karaktär och innebära att markytor som idag är obebyggda skulle bli ianspråktaga, vilket inte överensstämmer med detaljplanens syfte. En bibehållen balans mellan grönytor och exploateringsnivå och tomtens parkliknande karaktär är värdefulla för områdets karaktär och kulturmiljö. Även ur detta hänseende bedöms en utökning av byggrätten vara olämplig.

Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En avstyckning av fastigheten Velamsund 1:264 innebär i större utsträckning tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 1:264 ligger även förhållandevis exponerat i området och den parkliknande trädgården har stor betydelse för upplevelsen av områdets karaktär. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär samt balansen mellan den gröna strukturen och exploateringsnivån bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Bestämmelsen om att fastigheten inte får styckas kvarstår därför.

De ytor som prickmarkerats utgår från hur fastigheterna ser ut i dag och var det finns bevarandevärd vegetation, träd, berghällar med mera. Vegetationen på fastigheterna Velamsund 1:264 och 1:265 har en parkliknande karaktär och är genom sitt exponerade läge karaktärsskapande för området med bland annat stora ädellövträd. Dessa är rester av en av den inre skärgårdens allra ståtligaste trädgårdsanläggningar. Hällmarken i norra delen av fastigheten är en del i denna parkanläggning och är viktig att bevara. Planenheten bedömer att det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och landskapsbild väger tyngre än det enskilda intresset att fritt disponera marken.

Fastigheten Velamsund 1:294 är inte en bostadsfastighet utan innehåller en befintlig parkeringsyta samt båtplatser för boende på närliggande öar och planläggs som småbåtshamn. Byggrätten för den fastigheten är reglerad till max 40 kvadratmeter byggnadsarea. Delar av fastigheten är prickmarkerad till följd av befintliga underjordiska ledningar. Planenheten bedömer att det inte är nödvändigt att prickmarkera ytan ytterligare för att styra bebyggelsens placering.

Den befintliga paviljongen och sjöstugan på fastigheten Velamsund 1:264 har markerats med plusmark. Fastighetsägare som berörs av ändringen har getts möjlighet att lämna synpunkter, inga synpunkter har kommit in. Garaget ligger redan inom mark som får byggas och ryms inom fastighetens byggrätt och behöver därmed inte regleras med några särskilda bestämmelser. Lekstugan bedöms inte behöva stöd i detaljplanen.

Ett WB-område (brygga för intilliggande fastighet) har lagts till för den befintliga bryggan och strandskyddet föreslås upphävas inom WB-området. Fastighetsägare som berörs av ändringen har getts möjlighet att lämna synpunkter, 3 synpunkter har kommit in, se nedan under rubrik *Inkomna synpunkter under underrättelsetiden*. Detaljplanen ger en rätt att ha brygga inom markerat område men reglerar inte vilken fastighet eller person som har rätt till bryggan. Om någon annan än ägaren till det vattenområde som är markerat med WB ska ha rätt till bryggan krävs servitut alternativt arrendeupplåtelse eller annat avtal mellan berörda parter.

Angående omfattningen av prickmarken på Velamsund 1:265 bedömer planenheten att områdena är av betydelse för områdets karaktär och att tillräckliga ytor har lämnats fria för att möjliggöra byggnation på Velamsund 1:265 i enlighet med detaljplanens byggrätt. Planenheten bedömer att det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär överstiger det enskilda intresset att fritt disponera marken.

Angående synpunkt om båtuppläggningsplats och brygganläggningar se planenhetens kommentar till ägarna till fastigheten Velamsund 1:107, punkt 14 ovan.

***Angående synpunkt på prickmarkeringen mer generellt i hela planområdet:***

Inom planområdet har vissa områden markerats med prickmark (mark som inte får bebyggas). Syftet med prickmarken är olika för olika områden inom planområdet, se även planbeskrivningen.

- Längs med fastighetsgränser mot gata respektive naturmark finns en generell prickmark för alla fastigheter med vissa undantag för befintliga byggnader.
- Vissa områden inom planområdet har markerats med prickmark eftersom de har bedömts som olämpliga att bebygga utifrån risken för översvämning eller på grund av brant terräng.
- Det finns även områden som markerats med prickmark då de bedöms ha stor betydelse för områdets karaktär och landskapsbild och/eller för att tillkommande bebyggelse inom området skulle medföra att berörda riksintresseområden påverkas negativt. Vilka markytor som utifrån denna utgångspunkt bedöms som viktiga att bevara utan tillkommande byggrätter avgörs inte genom någon generell princip för hela planområdet utan bedömningar görs av faktiska förhållanden på respektive fastighet. I bedömningen av vilka områden som ska omfattas av prickmark görs en avvägning mellan det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och landskapsbild samt påverkan på riksintresseområden/strandskyddade områden och fastighetsägares enskilda intressen av att fritt disponera sin fastighet. I avvägningen ingår exempelvis att prickmarkeringen inte ska vara så omfattande att fastighetsägaren inte kan utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger.

I avvägningen mellan de allmänna intressena av att bevara områdets karaktär och tillgodose riksintresseområdena och fastighetsägarnas enskilda intresse av att fritt disponera sina fastigheter gör planenheten bedömningen att den prickmark som finns utlagd i planförslaget är en lämplig avvägning mellan intressena. Detta då planförslaget möjliggör både ett bevarande av områdets karaktär och landskapsbild samtidigt som berörda fastighetsägare har möjlighet att nyttja sina fastigheter i enlighet med planens bestämmelser om byggrätter med mera. Den utlagda prickmarken kvarstår därför.

Prickmarkeringen utgår ifrån faktiska förhållanden och utifrån vad som är syftet med detaljplanen. Vid en framtida detaljplaneläggning finns möjlighet att göra andra bedömningar angående vilka områden som ska prickmarkeras utifrån då rådande förutsättningar och syftet med den framtida planläggningen.

18. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:267** framför att de vill stycka fastigheten. Detta då fastighetens naturliga utformning gör den lämplig för detta och då det är möjligt att göra en avstyckning utan att påverka områdets karaktär. Avsikten med att stycka är att kunna uppföra ett permanenthus som kan smälta in i området utan att skada karaktären. De framför att de är säkra på att detta är ett bättre alternativ än att uppföra två komplementbyggnader för uthyrning. Ekonomiskt är det också fördelaktigt för väg- och tomtägarförening samt kommunen i form av bland annat skatteintäkter.

Angående befintliga byggnader påpekar de att två av deras uthus försvunnit från kartan. Ett av dessa hus tvingades de riva då det var i dåligt skick men plintarna finns kvar. Detta hus finns inritat på kartor de fått från kommunen och de vill att detta justeras.

De framför även synpunkter på att de inte fått klargjort för sig vem som äger stigen bort mot Velamsund. Det samma gäller för stigen ner mot Vikingshills ångbåtsbrygga (stigen har varit blockerad under senare år).

**Planenhetens kommentar.** Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En avstyckning av fastigheten Velamsund 1:267 skulle innebära att den södra delen av fastigheten, som idag utgör en skogsbevuxen del av fastigheten skulle byggas och iordningställas med byggnader, uteplats och parkeringsplatser. En avstyckning i två fastigheter medför i större utsträckning tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 1:267 ligger även till viss del exponerad mot vattnet och gränsar direkt mot det område som är utpekad som riksintresseområde för kulturmiljövården. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och tillgodose att berört riksintresseområde inte påverkas negativt bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Bestämmelsen om att fastigheten inte får styckas av kvarstår därför.

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

Angående stigen mot Velamsunds naturreservat, se planenhetens kommentarer till Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening (punkt 8 ovan) och till ägarna till fastigheten Velamsund 6:1 (punkt 22 nedan).

Angående stigen mot Vikingshills ångbåtsbrygga, se planenhetens kommentarer till ägarna till fastigheterna Velamsund 1:35 (punkt 9 ovan) och Velamsund 1:45 (punkt 10 ovan).

**19. Ägarna till fastigheten Velamsund 1:269** framför följande synpunkter:

- Prickmarken begränsar avsevärt fastighetsägarens möjligheter att disponera sin mark och ska tas bort. Fastighetsägarna anser inte att prickmarkeringen är motiverad av något angeläget allmänt intresse och att vad den enskilde förlorar på åtgärden inte står i rimlig proportion till vad det allmänna vinner. Prickmarken förhindrar inte bara byggnader utan även murar och terrasseringar samt flera andra typer av anläggningar vilka är lovpliktiga och anses vara en form av bebyggelse av marken. Från strandskyddet kan dispens sökas men prickmarkering innebär ett totalt förbud för anläggningar och är därmed ett större intrång i äganderätten än strandskyddet.
- På del av stranden nedanför fastigheten Velamsund 1:316 kvarstår strandskydd. Marken är upplåten med arrendeavtal till ägarna av fastigheten Velamsund 1:316 och utgör därmed del av tomt varför strandskyddet ska upphävas även där.
- På fastigheten Velamsund 1:269 finns flera bostadshus och ett flertal bostäder. Planen medger endast att två lägenheter får finnas i huvudbyggnaden. Fastighetens "Sjövilla" har två bostäder och bör därför, tillika huvudbyggnaden, bekräftas som huvudbyggnad. Samtliga bostäder oavsett om de finns i huvudbyggnad eller komplementbyggnad ska bekräftas.
- "Sjövillan" är en egen fullt fungerande huvudbyggnad med två bostäder och som sådan upplåten med arrende. Fastighetsägaren anser därför att fastigheten ska kunna delas i fler fastigheter då den redan har flera självständigt fungerande bostadsenheter. Tidigare framförda önskemål om större byggrätt och fler komplementbyggnader samt möjlighet att stycka av fastigheten vidhålls.
- Vändplanens placering ska justeras då del av fastighetens mark omgärdar vändplanens samtliga sidor. Således bör placeringen av vändplanen justeras så att vändplanen ligger i tomtgräns.
- Fagernäsvägen omnämns flera gånger i kommunens inventering av kulturmiljön. Den ska därför inte breddas då detta kommer att förändra den befintliga kulturmiljön med växlighet, grindar och staket. Breddningen ska tas bort ur detaljplanen. Inte heller avser detaljplanen att tillskapa fler byggrätter varför trafiken inte kommer att öka vilket utgör ytterligare skäl till att det saknas anledning att bredda vägen på bekostnad av befintliga fastighetsägares tomter.



- Det saknas behov av en utökad lovplikt och denna ska tas bort. Detta då fastigheten är så stor att det är olämpligt att kräva att lov ska sökas för att underhålla och sköta bland annat fastighetens beväxtlighet. Det ligger i fastighetsägarens egenintresse att avgöra vilken vegetation som ska bevaras eller inte. Vegetationen är inte sådan att den utgör ett angeläget allmänt intresse att reglera. Inte heller bestämmelsen avseende färgval är motiverad.
- Fastighetsägarna motsätter sig båtupplag/småbåtshamn vid Fagernäsvägen. De anser att förslaget har förändrats väsentligt från det första samrådet från småbåtshamn till att även avse båtupplag. Detta kan inte anses vara anpassat till den kulturmiljö som kommunen i övrigt hänvisar till. Åtgärden får en betydande omgivningspåverkan och medför en stor ökning av trafik och transporter. Därtill kommer åtgärden få en mycket negativ påverkan på fastigheternas marknadsvärde då åtgärden kommer vara störande samt förfulande.

#### *Planenhetens kommentar.*

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

Markområdet nedanför fastigheten Velamsund 1:316 utgörs av en skogbevuxen slänt med en brant klippa ner mot vattnet. Markområdet bedöms inte vara ianspråktaget som tomtplats och särskilda skäl enligt miljöbalken för att upphäva strandskyddet bedöms inte finnas. Strandskyddet kvarstår därför inom området.

För att bekräfta befintliga bostadslägenheter har planförslaget ändrats så att befintlig byggnad (Sjövillan) klassas som huvudbyggnad. Detaljplanen innebär därmed att två huvudbyggnader får finnas på fastigheten Velamsund 1:269. Detaljplaneförslaget innebär dock ingen utbyggnadsmöjlighet för den aktuella byggnaden och medför inte heller att fastigheten blir möjlig att stycka av. Fastighetsägare som berörs av ändringen har getts möjlighet att lämna synpunkter, inga synpunkter har kommit in.

Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En avstyckning av fastigheten Velamsund 1:269 medför i större utsträckning

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

Gränsen för vändplanen i sydost ligger på plankartan i fastighetsgränsen mellan Velamsund 1:269 och Velamsund 1:283.

Detaljplanen reglerar bland annat att marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt för fällning av träd med en stamdiameter större än 25 centimeter. Bygglov krävs för utvändigt omfärgning av byggnader. Marklov krävs inte för att fälla träd mindre än 25 centimeter eller för normalt underhåll/skötsel, exempelvis beskärning. Utifrån detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär samt med hänsyn till att fastigheten är belägen inom riksintresseområde för kulturmiljön med ett exponerat läge mot farleden bedömer planenheten att bestämmelserna om utökad lovplikt och krav på bygglov är en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Angående synpunkt om båtuppläggningsplats och brygganläggningar samt breddning av Fagernäsvägen se planenhetens kommentar till ägarna till fastigheten Velamsund 1:107, punkt 14 ovan.

20. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:307** motsätter sig att huvudbyggnaden på fastigheten ska få markeringen k<sub>1</sub>. De framför att ursprungsdelen av dagens byggnad (cirka 50 kvadratmeter av nu totalt cirka 94 kvadratmeter) uppfördes på 1890-talet. Under 1970-talet gjordes en liten renovering där bland annat fönstren på entréplanet byttes mot 3-glasfönster och ospröjsade 2-glasfönster sattes in på källar-/ sutterrängplanet. Fastighetsägarna köpte fastigheten 1999 och då gjordes en genomgripande invändig renovering då även två av dörrarna på norra fasaden byttes mot fönster. År 2003/2004 byggdes verandadelen och i samband med den utbyggnaden renoverades och smyckades fasaden och huset målades om. Huset som det ter sig idag är alltså till hälften tillkommer 2004 och framför allt det ”uttryck” som huset idag tillskrivs i den kulturhistoriska beskrivningen. Dessutom finns ytterligare ett par komplementbyggnader på tomten varav det större är byggt med ett modernare formspråk. Tack vare byggnadsmaterial och färgsättning skapar de ändå tillsammans med huvudbyggnaden en harmonisk enhet.

Utifrån den kulturhistoriska beskrivningen som hör till detaljplanen vill fastighetsägarna förtydliga att varken den stora glasverandan eller den utsmyckade balkongen tillhörde huset från början utan är något som tillkom 2003/2004, liksom även den ”fantasirika panelarkitekturen” som alltså inte fanns där från början. De

spetsiga fönstren, som i den kulturhistoriska beskrivningen anges vara ursprungliga, är 3-glasfönster som sattes in på 1970-talet. Hela tillbyggnaden och den nya panelarkitekturen är endast en 1890-talspastisch och kan inte göra huset till en av områdets mest kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

I planförslaget vill kommunen värna om områdets kulturintressen vilket fastighetsägarna stödjer och vilket är anledningen till att de vid tidigare utbyggnad lagt ner så stor möda på utformningen av byggnaden. Den generella hänsynsbestämmelsen (f) anser fastighetsägarna ska gälla för fastigheten däremot motsätter sig de bestämmelsen ( $k_1$ ). Detta då den enligt planbeskrivningen ska användas för de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området och de anser att deras hus, där en stor del av den befintliga byggnaden och den nuvarande utformningen har tillkommit först 2004, är en pastisch av en 1890-tals byggnad och därför inte tillhör de mest värdefulla byggnaderna inom området. Fastighetsägarna har anlitat en certifierad sakkunnig avseende kulturvärden och avser snarast inkomma med ett utlåtande till stöd för sina synpunkter.

**Planenshetens kommentar.** Planområdets särskilt värdefulla byggnader skyddas med bestämmelsen  $q_1$  (rivningsförbud) i kombination med bestämmelsen  $k_1$ . (varsamhetsbestämmelse). De byggnader som inte bedömts vara särskilt värdefulla men som ändå är värdefulla har endast fått beteckningen  $k_1$ . Huvudbyggnaden på fastigheten Velamsund 1:307 är en av dessa. Huvudbyggnaden bedöms ha kulturhistoriska kvalitéer och betydelse för landskapsbilden. Byggnaden bedöms vara av sådan betydelse att den ska omfattas av varsamhetskrav enligt 3 kapitlet 10 § äldre plan- och bygglagen. I avvägningen mellan fastighetsägarnas enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bedöms det allmänna intresset väga tyngre. Bestämmelsen  $k_1$  kvarstår därför för huvudbyggnaden på fastigheten Velamsund 1:307.

21. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:316** framför följande synpunkter:

- Prickmarken begränsar avsevärt fastighetsägarnas möjligheter att disponera sin mark och ska tas bort. Fastighetsägarna anser inte att prickmarkeringen är motiverad av något angeläget allmänt intresse och att vad den enskilde förlorar på åtgärden inte står i rimlig proportion till vad det allmänna vinner. Fastighetsägarna bestrider även kommunens motivering att slänten är för brant för att bebyggas. Det finns mer eller mindre plana ytor som är fullt möjliga för fastighetsägarna att disponera. Inte heller är slänten synlig från farleden och inte heller detta utgör anledning att så avsevärt inkräkta på äganderätten. Prickmarken förhindrar inte bara byggnader utan även murar och terrasseringar samt flera andra typer av anläggningar vilka är lovpliktiga och anses vara en form av bebyggelse av marken. Från strandskyddet kan dispens sökas men prickmarkering innebär ett totalt förbud för anläggningar och är därmed ett större intrång i äganderätten än strandskyddet. Fastighetsägarna avser att komplettera med en karta för att visa var den prickade marken lämpligen kan tas bort.

- På del av stranden nedanför fastigheten Velamsund 1:316 kvarstår strandskydd. Marken är upplåten med arrendeavtal till ägarna av fastigheten Velamsund 1:316 och utgör därmed del av tomt varför strandskyddet ska upphävas även där.
- Fastigheten är stor och bör kunna delas i flera fastigheter och erhålla större möjligheter till att utveckla fastigheten med hänsyn till den stora arealen. Tidigare framförda önskemål om större byggrätt och fler komplementbyggnader samt möjlighet att stycka av fastigheten vidhålls.
- Fagernäsvägen omnämns flera gånger i kommunens inventering av kulturvården. Den ska därför inte breddas då detta kommer att förändra den befintliga kulturmiljön med växlighet, grindar och staket. Breddningen ska tas bort ur detaljplanen. Inte heller avser detaljplanen att tillskapa fler byggrätter varför trafiken inte kommer att öka vilket utgör ytterligare skäl till att det saknas anledning att bredda vägen på bekostnad av befintliga fastighetsägares tomter.
- Det saknas behov av en utökad lovplikt och denna ska tas bort. Detta då fastigheten är så stor att det är olämpligt att kräva att lov ska sökas för att underhålla och sköta bland annat fastighetens beväxtlighet. Det ligger i fastighetsägarens egenintresse att avgöra vilken vegetation som ska bevaras eller inte. Vegetationen är inte sådan att den utgör ett angeläget allmänt intresse att reglera. Inte heller bestämmelsen avseende färgval är motiverat.
- Fastighetsägarna motsätter sig båtupplag/småbåtshamn vid Fagernäsvägen. De anser att förslaget har förändrats väsentligt från det första samrådet från småbåtshamn till att även avse båtupplag. Detta kan inte anses vara anpassat till den kulturmiljö som kommunen i övrigt hänvisar till. Åtgärden får en betydande omgivningspåverkan och medför en stor ökning av trafik och transporter. Därtill kommer åtgärden få en mycket negativ påverkan på fastigheternas marknadsvärde då åtgärden kommer vara störande samt förfulande.

#### ***Planenhetens kommentar:***

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

Angående frågan om strandskydd nedanför fastigheten Velamsund 1:316, se planenhetens kommentar till ägarna till fastigheten Velamsund 1:269, punkt 19 ovan.

Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En avstyckning av fastigheten Velamsund 1:316 medför i större utsträckning tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 1:316 ligger även exponerad mot farleden och ligger inom det område som är utpekad som riksintresseområde för kulturmiljövården. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och tillgodose att berört riksintresseområde inte påverkas negativt bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Planenheten bedömer att det inte finns skäl att utöka byggrätten för fastigheten Velamsund 1:316 då fastigheten redan i nuvarande förslag har fått en större byggrätt än den generella byggrätten för området för att bekräfta befintliga byggnader. Bestämmelsen om att fastigheten inte får styckas av och föreslagen byggrätt kvarstår därför.

Detaljplanen reglerar bland annat att marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt för fällning av träd med en stamdiameter större än 25 centimeter. Bygglov krävs för utvändigt omfärgning av byggnader. Marklov krävs inte för att fälla träd mindre än 25 centimeter eller för normalt underhåll/skötsel, exempelvis beskärning. Utifrån detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär samt att fastigheten är belägen inom riksintresseområde för kulturmiljön med ett exponerat läge mot farleden bedöms bestämmelserna om utökad lovplikt och krav på bygglov vara en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Angående synpunkt om båtuppläggningsplats och brygganläggningar samt breddning av Fagernäsvägen, se planenhetens kommentar till ägarna till fastigheten Velamsund 1:107, punkt 14 ovan.

22. **Ägarna till fastigheten Velamsund 6:1** framför ett flertal synpunkter utifrån olika ämnesområden, vissa av synpunkterna har även skickats in i tidigare skeden av planprocessen:

- **Angående kommunens förslag på ny allmän plats:** Kommunen har lagt in en gångväg över fastigheten utan att tillfråga fastighetsägaren i förväg. Fastighetsägaren protesterar starkt mot förslaget och kommer göra allt för att förhindra det. Förslaget skulle innebära att fastigheten delas upp i tre delar och att tomten blir andras tomt, särskilt om belastningen ökar över tiden. Den föreslagna allmänna platsen går precis utanför sjöstugan som de bebor och nyttjar samt bredvid deras gräsmatta vid vattnet. Även den nyttjanderätt som finns för tredje part av sjöstugan och området omkring kommer att beröras allvarligt. Förslaget är även integritetskränkande då den allmänna platsen föreslås gå precis bredvid deras privata badstrand. Även utsikten från huvudbyggnaden skulle förstöras. Om förslaget skulle bli verklighet innebär det mycket stora belopp för inköp av marken och värdeminskningar på fastigheten.

- **Angående otillbörlig prickmarkering av privat mark:** Cirka 35 % av fastigheten har belagts med totalt byggförbud. Det är en stor belastning som leder till en mycket stor värdeminskning som inte är acceptabel med mindre än att kommunen ersätter berörda villaägare. Hanteringen innebär att fastighetsägarens lagstadgade rätt att förfoga över sin fastighet tas bort. Kommunens sätt att lägga ut prickmark, utan seriösa utredningar, överensstämmer inte med att det ska tas fram en snabb detaljplan. Berörd fastighet ligger inte heller inom något område med speciella skyddsföreskrifter. Boverket anger att prickmark ska undvikas men trots detta innehåller detaljplanen prickmark för alla fastigheter i varierande grad. Byggförbudet innehåller inga ventiler eller undantag och bör därför endast användas om det är absolut nödvändigt. Gränsen för byggförbud verkar inte heller gå med någon logik utan alla som redan bebyggt sin tomt mycket får möjlighet att bygga ännu mer medan de som inte förhastat byggbeslut får större byggförbud. Det är djup orättvis att fastighetsägare behandlas olika.

Fastighetsägaren önskar flytta upp en sjöbod på land, bygga ut befintlig sjöstuga för att rymma exempelvis WC, dusch och bastu, placera ett växthus på andra sidan vägen om sjöstugan och förse den plats där han har sin båt liggande på vintern med ett tak. Inget av detta går att genomföra på grund av prickmarken. Fastighetsägaren anser att all prickmark ska tas bort från fastigheten och att eventuell önskan om tillbyggnation istället ska prövas vid bygglov och strandskyddsdispens.

- **Angående stopp för införande av ett totalt styckningsförbud:** Planförslaget innebär ett förbud för styckning i området, en allvarlig åtgärd som berövar fastighetsägare rätten att förfoga över sin fastighet. Fastighetsägaren anser inte att det är acceptabelt och menar att fastigheterna i området är ovanligt stora vilket gör det mer lämpligt än på många andra ställen i Nacka att stycka en fastighet om ägaren så skulle önska. Vid styckning finns redan en lämplighetsprocess för att säkerställa att det är lämpligt och görs på ett bra sätt. Området ligger på landet och det finns inget behov av ytterligare service för att medge avstyckningar, annat än förskola och grundskola vilket täcks upp av befintlig skola och förskolor i närheten. Kommunens argument att ange behov av utbyggd service håller inte som skäl för att förbjuda avstyckning. Detta då kommunen tillåter flera lägenheter per fastighet vilket får samma inverkan på service som om fastigheter styckas. Samma sak gäller för belastningen på lokala vägar. Områdets karaktär ändras mer av att i princip alla fastigheter får bygga ut kraftigt än om några få stora fastigheter skulle få styckas av. Ett avstyckningsförbud kommer att leda till en stor värdeminskning av större fastigheter och fastighetsägaren kommer att kämpa för att ett sådant förbud inte ska nå verkställighet. Istället för ett styckningsförbud bör detaljplanen ändras så att bestämmelsen e<sub>2</sub> tas bort och istället införs en regel som säger hur stor en fastighet minst måste vara efter avstyckning. Denna kompromiss ger kontroll så att det inte skenar iväg okontrollerat samtidigt som en möjlighet ges för större fastigheter att ansöka om avstyckning. Denna

lösning leder inte heller till extra jobb för planenheten med att rita in på kartorna vem och hur man får stycka.

- **Förbättrad funktion för promenadstigar i Velamsunds naturområde och minskad belastning på Sommarbo fastigheter:** Fastighetsägaren föreslår två alternativa vägdragningar som går 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 fastigheten 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 fastigheten Velamsund 15:1 och använda pengarna för att bekosta grusstigen. Detta alternativ innebär heller inte några kostnader för markinlösen på fastigheten 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 alternativ 2 ger 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.
- **Angående skydd av känslig miljö vid vattnet:** Fastighetsägaren protesterar mot att kommunen har lagt in en jättestor påbjuden båtuppläggningsplats och ett vatten- och markområde som möjliggör en mer än 100 % expansion av en redan stor brygganläggning i en känslig naturmiljö.

#### **Angående båtuppläggningsplats på land:**

Fastighetsägaren anser att båtuppläggningsplatsen har lagts in i detaljplanen utan att närboende har blivit tillfrågade eller informerade och utan att någon till synes har begärt det. Åtgärden:

- har smugits in vilket är vårdslös myndighetsutövning
- riskerar att förstöra den vackra miljön i Sommarbo med en stor påbjuden plats för vinterförvaring av båtar
- riskerar att medföra kraftiga värdeminskningar för närboendes fastigheter. Hur tänker kommunen ersätta närboende för värdeförlusten?
- när bryggan skapades var det ett villkor att det inte skulle vara vinterförvaring av båtar på platsen
- detaljplanen tar inte höjd för att ytterligare markområden behöver reserveras på land om bryggexpansionen sker

- den påbjudna vinteruppläggningsplatsen kom in i detaljplanen efter att boende skickat in en miljösynpunkt om att området skulle skyddas från vinteruppläggning

#### **Angående brygganläggningar i känsligt område:**

- Området där kommunen på eget bevåg lagt in en möjlighet för en mer än 100 % expansion av brygganläggningar är ett känsligt vassområde där fåglar lever och häckar. Snart finns ingen natur kvar!
- Närboende har inte blivit kontaktade i frågan. Kommunen har fått in synpunkter från flera boende utan någon som helst förändring i detaljplaneförslaget.
- Den föreslagna bryggexpansionen leder till kraftiga värdeminskningar för närboende fastighetsägare, då vacker orörd natur exploateras och förfulas. Hur tänker kommunen ersätta närboende för värdeförlusten?

Fastighetsägaren begär att kommunen omedelbart tar bort de föreslagna bryggexpansionsmöjligheterna och det påbjudna området för båtuppläggning och istället inför en miljöhänsynsbestämmelse som förbjuder båtuppläggning på området i fråga.

- **Angående kommunens tolkning av servitut 01-IM8-56/5967.1:** Servitutet ger ägaren till fastigheten Velamsund 1:1 rätt att nyttja gångväg på fastigheten Velamsund 6:1. Fastigheten Velamsund 1:1 ägs idag av Nacka kommun. Vid tidpunkten för servitutets bildande var fastigheten Velamsund 1:1 privatägd. Kommunen verkar enligt planbeskrivningen anse att servitutet ger allmänheten rätt att nyttja gångvägen. Fastighetsägaren håller inte med om den tolkningen utan anser att servitutet ska bedömas med utgångspunkt i att det uppläts till förmån för en privatägd fastighet. Om allmänheten skulle ges rätt att nyttja gångvägen skulle belastningen på fastigheten Velamsund 6:1 vara väsentligt större än vad som avsågs vid upplåtelsen, vilket skulle påverka fastighetens värde negativt. Texten i planbeskrivningen bör justeras.
- **Angående orättfärdig k<sub>1</sub>/a<sub>3</sub> märkning:** 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. Fastighetsägaren har utfört en rad åtgärder, exempelvis byte av fönster och fasadmateriäl och motsätter sig att framöver behöva be kommunen om lov för sådana åtgärder. Bestämmelserna hindrar att hus/fastigheter utvecklas med tiden. Då byggnaden förändrats från ursprungsutförandet och fastigheten inte ligger inom ett område av riksintresse hemställer fastighetsägaren om att k<sub>1</sub>-beteckningen tas bort. Fastighetsägaren önskar även att bestämmelsen a<sub>3</sub> tas bort som sannolikt är kopplad till k<sub>1</sub>-beteckningen.



- **Angående försämrade och djupt orättvisa byggregler:** Fastighetsägaren anser att byggrätten ska följa fastighetens storlek men också anpassas till terrängen och platsens förutsättningar. Så är inte fallet med de föreslagna byggrätterna trots att de varierar beroende på fastighetens storlek. Den maximala byggarean för ett hus i två plan uppnås redan för en fastighet på 1750 kvm. Fastigheten Velamsund 6:1 är 6 gånger större och det är orimligt att den inte får bebyggas mer än en fastighet på 1750 kvm. Med nuvarande områdesbestämmelser finns ingen begränsning för permanentus utan prövning sker från fall till fall. Samma begränsning gäller för komplementbyggnader, trots att fastigheten Velamsund 6:1 är 10 gånger större än en fastighet på 1000 kvm får den inte bebyggas med större komplementbyggnader. I närområdet finns flera byggnader som är större än byggnaderna på fastigheten Velamsund 6:1. Fastighetsägaren anser att det är orimligt att planförslaget inte möjliggör en utveckling av fastigheten i relation till dess storlek.
- **Angående Fagernäsvägens funktion:** Fastighetsägaren anser att de sista metrarna på Fagernäsvägen ska planläggas som bilväg och inte som gångväg.
- **Angående strandnära byggnationer:** Fastighetsägaren önskar att en brygga och en byggnad som syns på karta tillhörande ett officiälservitut från 1937 ritas in på plankartan.
- **Angående VA-anslutningspunkt på rätt ställe:** Fastighetsägaren påminner om tidigare framförd önskan om flyttad anslutningspunkt för VA.
- **Angående hur detaljplanprocessen bedrivits:** Fastighetsägaren ifrågasätter hur detaljplanprocessen 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 kvadratmeter får bygga lika mycket som en fastighet på till exempel 40 000 kvadratmeter. Vitala förändringar som drabbar boende smygs in utan att någon begärt det och utan att folk får reda på det.

Fastighetsägaren ifrågasätter även hanteringen av inkomna synpunkter. Ägaren upplever att kommunen inte tar till sig de synpunkter som lämnats in och att kommunen inte verkar bry sig om vad de boende i området tycker och även går vidare med detaljplanen utan ordentlig omarbetning efter upphävande. 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, lätta upp den och ställa ut den igen. Kommunen bör lösa entréfrågor till Velamsunds naturområde på sin egen mark och inte på fastighetsägarens. Kommunen ska stå för alla kostnader och inte de boende i området.

### ***Planenhetens kommentar.***

**Angående kommunens förslag på ny allmän plats:** Gångvägen fanns med även i det tidigare antagna planförslaget. I avvägningen mellan allmänna intressen och ägarna till fastigheten Velamsund 6:1s enskilda intressen är planenhetens bedömning att det allmänna intresset väger tyngre. Detta baseras på följande: Berörd del av fastigheten Velamsund 6:1 är redan idag belastad av dels strandskydd och dels nyttjanderätter då det finns ett antal fastighetsägare inom planområdet som enligt gällande servitut har rätt att ta väg över fastigheten. Berörd del av fastigheten Velamsund 6:1 ligger cirka 30 meter från befintligt bostadshus och planenhetens bedömning är att det intrång det innebär att ha gående på det avståndet från huset inte är större än det allmänna intresset av en gångpassage. Inte heller att komplementbyggnader och andra anläggningar ligger i anslutning till föreslagen gångväg bedöms medföra en så stor olägenhet att gångvägen ska tas bort. Sammantaget är bedömningen att den ytterligare inskränkning som detaljplaneförslaget innebär för fastigheten Velamsund 6:1 jämfört med dagens förhållanden inte blir så stora att de väger tyngre än det allmänna intresset av att området planläggs som allmän plats gångväg för att möjliggöra passage för boende i planområdet. Se även planenhetens kommentar till Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening, punkt 8 ovan.

**Angående otillbörlig prickmarkering av privat mark:** I det utlåtande, daterat 2016-06-10, som hör till detaljplanens andra utställning, gjorde planenheten följande bedömning: *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.* Planenheten anser inte att det framkommit någon ny information som ändrar förutsättningarna, utan står fast vid att prickmarken på fastigheten ska ligga kvar. Inför utställning 3 minskades dock omfattningen av prickmark jämfört med det tidigare antagna förslaget. Kvarstående prickmark, som omfattar del av slänten ner mot vattnet samt markområdena närmast stranden, bedöms vara lämplig för att uppfylla detaljplanens syfte om att bevara områdets karaktär och förebygga skador till följd av problem med översvämning. Inom fastigheten finns tillräckliga områden som får bebyggas för att fastighetsägaren ska ha möjlighet att utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger även då prickmarkerade områden inte får bebyggas. Tillräckliga områden finns även för att iordningställa ytor för planteringar och uteplatser. I avvägningen mellan fastighetsägarens intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och landskapsbild bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

**Angående stopp för införande av ett totalt styckningsförbud:** Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En avstyckning av fastigheten Velamsund 6:1 medför i större utsträckning tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 6:1 ligger även exponerad mot vattnet och huvudbyggnaden bedöms ha kulturhistoriskt värde. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och bebyggelsemönster bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Vid detaljplanläggning prövas markens lämplighet och lämpligheten av detaljplanens bestämmelser. Detaljplanens bestämmelser och avvägningar blir en

utgångspunkt vid kommande bygglovsgivning och ansökningar om lantmäteriförrättningar på ett annat sätt än vad dagen områdesbestämmelser utgör. Att ändra detaljplanens bestämmelser så att en generell bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek införs istället för bestämmelserna om antal tillåtna fastigheter bedöms medföra en förvanskning av områdets karaktär vilket strider mot detaljplanens syfte.

**Förbättrad funktion för promenadstigar i Velamsunds naturområde och minskad belastning på Sommarbos fastigheter:** Den befintliga gångstigen över fastigheten Velamsund 6:1 som i detaljplanen föreslås bli allmän plats gångväg utgör en naturskön, bilfri, tillgänglighetsanpassad avseende lutningsförhållanden och en i övrigt förhållandevis tillgänglig entré från planområdet in till Velamsunds naturreservat. Planenheten bedömer att fastighetsägarens förslag till nya gångvägar inom Velamsunds naturreservat inte uppfyller samma syfte som den befintliga gångvägen.

**Angående skydd av känslig miljö vid vattnet:** Se planenhetens kommentar till ägarna till fastigheten Velamsund 1:107, punkt 14 ovan.

**Angående kommunens tolkning av servitut 01-IM8-56/5967.1:** Planbeskrivningens förutsättningsdel redovisar att det finns ett servitut över fastigheten Velamsund 6:1 till förmån för fastigheten Velamsund 1:1. Utöver detta redovisar planbeskrivningen att gående idag utnyttjar stigen för att ta sig ut i Velamsunds naturreservat. Planbeskrivningen anger dock inte att servitutet ger allmänheten rätt att nyttja gångstigen. Planenheten bedömer att texten är en beskrivning av gällande förhållanden och att texten kan kvarstå.

**Angående orättfärdig  $k_1/a_3$  märkning:** Bestämmelsens  $k_1$  används för de mest värdefulla byggnaderna inom området och då i kombination med rivningsförbud. Bestämmelsen  $k_1$  används även för ett antal byggnader som inte belagts med rivningsförbud men som ändå bedöms ha betydande kulturvärden. För dessa huvudbyggnader införs även utökad lovplikt ( $a_3$ ). Huvudbyggnaden på fastigheten Velamsund 6:1 är en av dessa. Huvudbyggnaden bedöms ha kulturhistoriska kvalitéer och betydelse för landskapsbilden. Byggnaden bedöms vara av sådan betydelse att den ska omfattas av varsamhetskrav enligt 3 kapitlet 10 § äldre plan- och bygglagen. I avvägningen mellan fastighetsägarnas enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bedöms det allmänna intresset väga tyngre. Bestämmelserna  $k_1$  och  $a_3$  kvarstår därför för huvudbyggnaden på fastigheten Velamsund 6:1.

**Angående försämrade och djupt orättvisa byggregler:** Idag finns ingen garanterad byggrätt för fastigheterna i området, vilket införs i och med detaljplanen. Befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnader på fastigheten är större än vad detaljplanen generellt medger för området. Fastigheten har därför getts särskilda bestämmelser för att befintliga byggnader ska få stöd i detaljplanen. Om byggrätten endast skulle regleras med ett procenttal skulle byggrätten för många fastigheter bli oacceptabelt stor. Fastigheten Velamsund 6:1 har till exempel en landareal på 10 550 kvadratmeter. En byggrätt på 8 % i två våningar skulle då ge ett tvåvåningshus med en bottenyta på 844 kvadratmeter, vilket planenheten inte bedömer är lämpligt att befästa i en detaljplan. Planenheten bedömer att det inte finns skäl att ytterligare frånga den generella byggrätten för området än vad som görs för att ge stöd till befintliga byggnader. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda önskemål om att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara

områdets karaktär anser planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Föreslagen byggrätt kvarstår därmed. Utöver detaljplanens bestämmelser finns möjlighet att på fastigheten uppföra bygglovsbefriade åtgärder i enlighet med gällande lagstiftning.

**Angående Fagernäsvägens funktion:** I det utlåtande, daterat 2016-06-10, som hör till detaljplanens andra utställning, gjorde planenheten följande bedömning: *Enligt förslaget till detaljplan är Fagernäsvägen lokalgata fram till Velamsund 9:1, där finns vändmöjlighet. 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. Planenheten anser att det inte framkommit någon ny information som ändrar förutsättningarna, utan står fast vid att den södra delen av Fagernäsvägen planläggs som gångväg.*

**Angående strandnära byggnationer:** Varken bryggan eller byggnaden finns idag. Området närmast vattnet riskerar att översvämmas vid skyfall och av den anledningen bedömer planenheten att det olämpligt med ytterligare bebyggelse inom området närmast vattnet. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt miljöbalken. Planenheten bedömer att särskilda skäl inte finns för att upphäva strandskyddet för bryggan då denna inte finns idag. Planenheten bedömer därmed att det inte är lämpligt att möjliggöra anläggningarna i detaljplanen.

**Angående VA-anslutningspunkt på rätt ställe:** Detaljplanen reglerar inte var förbindelsepunkt för VA upprättas.

**Angående hur detaljplaneprocessen bedrivits:** Detaljplaneprocessen bedrivs i enlighet med gällande lagstiftning. Fastighetsägare i området har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under planprocessens skeden.

23. **Ägaren till fastigheten Velamsund 13:1** protesterar mot att kommunen har lagt in en jättestor påbjuden båtuppläggningsplats och ett vatten- och markområde som möjliggör en mer än 100 % expansion av en redan stor brygganläggning i en känslig naturmiljö.

**Angående båtuppläggningsplats på land:**

Fastighetsägaren anser att båtuppläggningsplatsen har lagts in i detaljplanen utan att närboende har blivit tillfrågade eller informerade och utan att någon till synes har begärt det. Åtgärden har:

- smugits in vilket är vårdslös myndighetsutövning
- riskerar att förstöra den vackra miljön i Sommarbo med en stor påbjuden plats för vinterförvaring av båtar
- medföra kraftiga värdeminskningar för närboendes fastigheter. Hur tänker kommunen ersätta närboende för värdeförlusten?

- när bryggan skapades var det ett villkor att det inte skulle vara vinterförvaring av båtar på platsen
- detaljplanen tar inte höjd för att ytterligare markområden behöver reserveras på land om bryggexpansionen sker
- den påbjudna vinteruppläggningsplatsen kom in i detaljplanen efter att boende skickat in en miljösynpunkt om att området skulle skyddas från vinteruppläggning

#### **Angående brygganläggningar i känsligt område:**

- Området där kommunen på eget bevåg lagt in en möjlighet för en mer än 100 % expansion av brygganläggningar är ett känsligt vassområde där fåglar lever och häckar. Snart finns ingen natur kvar!
- Närboende har inte blivit kontaktade i frågan. Kommunen har fått in synpunkter från flera boende utan någon som helst förändring i detaljplaneförslaget.
- Den föreslagna bryggexpansionen leder till kraftiga värdeminskningar för närboende fastighetsägare, då vacker orörd natur exploateras och förfulas. Hur tänker kommunen ersätta närboende för värdeförlusten?

Fastighetsägaren begär att kommunen omedelbart tar bort de föreslagna bryggexpansionsmöjligheterna och det påbjudna området för båtuppläggning och istället inför en miljöhänsynsbestämmelse som förbjuder båtuppläggning på området i fråga.

**Planenhetens kommentar.** Angående synpunkt om båtuppläggningsplats och brygganläggningar, se planenhetens kommentar till ägarna till fastigheten Velamsund 1:107, punkt 14 ovan.

24. **Ägarna till fastigheterna Velamsund 15:1 och Velamsund 15:3** framför att de röstade för enskilt huvudmannaskap för att behålla områdets karaktär, undvika en oskäligen exploatering och samtidigt snabbt få en ny enkel detaljplan. De anser dock att kommunen inför en mängd detaljerade och orättvisa restriktioner, vilket drabbar dem negativt. De framför att deras fastighet har ett betydande värde inte bara för deras familj utan även för de cirka 400-500 besökande från hela Sverige som de tar emot varje sommar i den unika inspirationsträdgård som de byggt upp. De hoppas att kommunen sakligt beaktar hur de drabbas och noga överväger hur enskilda synpunkter kan tillmötesgå för att erhålla en detaljplan som når verkställighet. De framför följande synpunkter:

Deras fastighet Velamsund 15:1 har en totalarea om 12 743 kvadratmeter och är en av de äldre permanentklassade fastigheter som inte omfattas av begränsningar i byggnadsarean och fastighetsstorlek enligt dagens områdesbestämmelser. Idag finns alltså möjlighet att ansöka om bygglov och avstyckning men dessa möjligheter försvinner i och med den föreslagna detaljplanen. Den nya detaljplanen ger inte deras fastighet någon utökad byggrätt och fastighetsägarna anser därför att den

strider mot grundläggande mål med projektet. Befintlig huvudbyggnad är förhållandevis liten trots den stora tomtarealen och fastighetsägarna anser att det är en orimlig begränsning av deras rätt och möjlighet att nyttja och utveckla fastigheten. Det är exempelvis inte ens möjligt att söka ett enkelt bygglov för att glasa in befintlig uteplats om cirka 30 kvadratmeter, något de planerat att göra för att ta hand om den stora mängd medelhavsväxter som de driver upp.

Detaljplanens strikta restriktioner om gällande maximal byggrätt per fastighet tar ingen hänsyn till tomtarealens storlek vilket slår extremt hårt och orättvist mot dem med ovanligt stor landareal eftersom det i princip omöjliggör en naturlig utveckling av deras fastighet. Deras plan har varit att skapa ett generationsboende för sina barn på egen mark, vilket drabbar dem hårt i ett Stockholm med enorm bostadsbrist. Att detaljplanen bortser från de enormt stora skillnader på tomtarealer leder till en olikbehandling av fastigheter, vilket medför oskäligt stor skada och värdeminskning av deras fastighet. De anser att det måste finnas en rimlig koppling till tomtarealens storlek. Förbudet mot att stycka fastigheter är en onödig och mycket orättvis restriktion som innebär kraftigt sänkt värde på deras fastighet. Det är inte acceptabelt. Utformningen av detaljplanen borde utgå från de områdesbestämmelser som har fungerat väl och som innehåller begränsningar när det gäller minst möjliga tomtstorlek vilket är ett betydligt mer korrekt och förutsägbart krav.

Fastighetsägarna anser även att deras fastighet drabbas av långtgående restriktioner genom prickmarkering av stora landområden. Det är anmärkningsvärt att kommunen gör sådana åtgärder utan dialog och konsekvensutredningar. Även detta innebär en värdeminskning. Prickmarkeringen innebär att de inte kan anlägga planerade odlingsbäddar eftersom dessa kräver stödmurar som troligen inte ryms inom prickmarkens restriktioner. Boverket anser att prickning av mark ska ske mycket restriktiv och de kan därför inte förstå hur kommunen kan införa så mycket prickmark. De anser att all prickmarkering ovanför och runt tennisbanan ska tas bort. Då prickmark inte ger dem några legala möjligheter att överklaga restriktionerna i detaljplanen utgör detta vårdslös myndighetshantering om enskilda fastighetsägares intressen och behov inte tillvaratas. Konsekvenserna blir en kraftfull och oskälig begränsning och även en värdeminskning. Detta kan inte vara förenligt med kommunens syfte att snabbt införa en ny enkel detaljplan.

I PBL ställs krav på att kommunen ska göra en avvägning och beakta den enskildes intressen. Det saknas sakliga utredningar som beaktar hur de som enskild fastighetsägare drabbas av införda restriktioner som exempelvis inte beaktar att de har en mer än fem gånger större fastighet än vad detaljplanen beaktar. De anser att de negativa konsekvenserna av förslaget till detaljplan innebär en kraftfull, orättvis och oskälig värdeminskning och inskränkning av deras fastighet vilket inte är acceptabelt. De framför att för att minska detta måste detaljplanen ändras enligt följande:

- Begränsningen av fastighetsindelningen ska ändras så att avstyckningar är möjliga men att det även fortsättningsvis krävs en minsta tomtstorlek för att avstyckning ska få ske. Detaljplanen ska därför ändras så att minsta tomtstorlek vid avstyckning är 2000 kvadratmeter.

- Begränsningen av totala byggnadsarean ska ändras så att den tar hänsyn till aktuell tomtstorlek och framförallt beaktar att alla fastigheter i området måste kunna få utvecklas och erhålla utökad byggrätt så att inte vissa extremt stora fastigheter får ett totalt byggförbud. Detaljplanen ska därför ändras så att befintliga fastigheter (vilka inte inryms inom beteckningen e<sub>1</sub>) kan ansöka om en utökad byggrätt med 2% av fastighetens storlek
- Ändra så att prickmarkering i möjligaste mån tas bort eller minskas till ett minimum.

**Planenhetens kommentar.** Detaljplanen innehåller de bestämmelser och regleringar som bedömts nödvändiga för att uppfylla gällande lagstiftning och säkerställa att detaljplanens syfte uppnås. Idag finns ingen garanterad byggrätt för fastigheterna i området, vilket införs i och med detaljplanen. Befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnader på fastigheten Velamsund 15:1 är större än vad detaljplanen generellt medger för området. Fastigheten har därför getts särskilda bestämmelser för att befintliga byggnader ska få stöd i detaljplanen. Planenheten bedömer att det inte finns skäl att ytterligare frångå den generella byggrätten för området. Föreslagen byggrätt kvarstår därmed. Utöver detaljplanens bestämmelser finns möjlighet att på fastigheten uppföra bygglovsbefriade åtgärder i enlighet med gällande lagstiftning.

Angående önskemål om avstyckning och omfattningen av prickmark gjorde planenheten i det utlåtande, daterat 2016-06-10, som hör till detaljplanens andra utställning följande bedömning: *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.*

Planenheten anser att det inte framkommit någon ny information som ändrar förutsättningarna, utan står fast vid bedömningen att en avstyckning inte är lämplig och att prickmarken på fastigheten ska ligga kvar. En avstyckning av fastigheten Velamsund 15:1 medför i större utsträckning tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 15:1 ligger även exponerad mot vattnet. Inför utställning 3 minskades dock omfattningen av prickmark jämfört med det tidigare antagna förslaget. Kvarstående prickmark, som omfattar del av slänten ner mot vattnet och brantare partier med hållmark samt markområdena närmast stranden, bedöms vara lämplig för att uppfylla detaljplanens syfte om att bevara områdets karaktär och förebygga skador till följd av problem med översvämning. Inom fastigheten

finns tillräckliga områden som får bebyggas för att fastighetsägaren ska ha möjlighet att utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger även då prickmarkerade områden inte får bebyggas. Tillräckliga områden finns även för att iordningställa ytor för planteringar och uteplatser. I avvägningen mellan fastighetsägarens intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara området karaktär och landskapsbild bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

Vid detaljplaneläggning prövas markens lämplighet och lämpligheten av detaljplanens bestämmelser. Detaljplanens bestämmelser och avvägningar blir en utgångspunkt vid kommande bygglovsgivning och ansökningar om lantmäteriförrättningar på ett annat sätt än vad dagen områdesbestämmelser utgör. Att ändra detaljplanens bestämmelser så att en generell bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 2000 kvadratmeter införs istället för bestämmelserna om antal tillåtna fastigheter bedöms medföra en förvanskning av områdets karaktär vilket strider mot detaljplanens syfte.

Att möjliggöra en bestämmelse som säger att befintliga fastigheter som inte inryms inom beteckningen e<sub>1</sub> ska kunna ansöka om en utökad byggrätt med 2 % av fastighetens storlek bedöms inte lämpligt då en utbyggnad motsvarande 2 % av fastighetens storlek medför en avsevärd påverkan på områdets karaktär. Ur ett likabehandlingsperspektiv bedömer planenheten att det inte heller finns skäl för att fastigheter som redan idag har byggnader med större byggnadsarea än vad detaljplanen generellt medger ska kunna bebyggas ytterligare jämfört med övriga fastigheter inom området.

25. **Ägaren till fastigheten Velamsund 23:1** framför att fastigheten är en äkta sjötomt med 5050 kvadratmeter land och cirka 6000 kvadratmeter vatten. Fastigheten inrymmer två bostadsbyggnader dels en byggnad i 1,5 plan med en byggnadsarea på cirka 160 kvadratmeter och dels en bostadsbyggnad med garage i det nedre planet med en byggnadsarea på cirka 65 kvadratmeter. Därutöver finns en vedbod/förråd i två plan, båthus med bland annat bastu och ett förråd samt en lekstuga. Inom fastigheten finns en lång brygga. Tomten består till större delen av gräsmatta men det finns även buskar och träd och den torde uppfattas som väl hävdad. Även strandområdet är väl hävdad tomtmark.

Fastighetsägaren anser att detaljplaneförslaget innehåller tre felaktigheter som inskränker fastighetsägarens nyttjande av fastigheten och den tillåtna pågående markanvändningen:

- Planförslaget innebär ett förbud mot avstyckning trots den mycket stora tomten. Fastighetsägaren anser att den västra delen av fastigheten är lämplig att avstycka med den befintliga västra bostadsbyggnaden som huvudbyggnad. En styckning av fastigheten torde inte påverka de kulturhistoriska intressena eller några andra allmänna intressen. En avstyckning är också i enlighet med detaljplanens syfte. Planförslaget har justerats så att den västra bostadsbyggnadens sydvästra hörn inte längre ligger på prickmark. Det innebär att hela västra huset ligger i enlighet med detaljplaneförslaget och det saknas skäl att förbjuda avstyckning av



fastigheten. Avstyckningen ska göras så att de två befintliga bostadsbyggnaderna utgör huvudbyggnader.

- Enligt planförslaget upphävs strandskyddet endast för den inre delen av tomten men ligger kvar inom den strandnära delen och stranden. Strandområdet utgörs av gräsmatta och hävdad klippt mark. Strandskyddet har minskats något jämfört med tidigare förslag men befintligt båthus och bryggan ligger fortfarande separerade från övriga tomten genom kvarvarande strandskydd.

Hela fastigheten Velamsund 23:1 är tomtmark och är alltså inte allemansrättsligt tillgängligt. Strandskyddet har upphävts inom all tomtmark ända ner till stranden för fastigheterna på andra sidan Maren. Även för fastigheterna Velamsund 15:1 och 6:1 har planförslaget justerats så att strandskyddet upphävts inom hela stranddelen. Det saknas skäl att hantera deras fastighet på annat sätt än övriga fastigheter och med hänsyn till den kommunala likställighetsprincipen ska strandskyddet upphävas inom hela fastigheten Velamsund 23:1.

- Detaljplanens bestämmelse innebär fortfarande att den stora bryggan inte är planenlig eftersom planbestämmelsen (WB) endast omfattar den innersta delen av bryggan. Även strandskyddets upphävande har begränsats till WB-området. Bryggan är byggd med stöd av bygglov från 1992. Kommunen anger som skäl för att inte lägga ut hela bryggan som ett WB-område att det inte överensstämmer med kommunens riktlinjer. Fastighetsägaren anser att den befintliga tillåtliga pågående markanvändningen måste befästas i detaljplaneförslaget. Kommunen måste beakta att de tidigare har givit bygglov för bryggan och att bryggan anlagts enligt lovet. Detta är en fundamental rättssäkerhet och bygglovet kan inte åsidosättas av några kommunala riktlinjer. Därför ska hela bryggan omfattas av WB-området och även strandskyddet upphävas för hela bryggan.

Fastighetsägaren anser att detaljplaneförslaget inte tar tillräcklig hänsyn till enskilda intressen och befintliga bebyggelseförhållanden och att förslaget därför ska ändas enligt ovanstående.

#### ***Planenhetens kommentar.***

- Detaljplanen syftar till att områdets karaktär ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas. En avstyckning av fastigheten Velamsund 23:1 skulle i större utsträckning medföra tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. Fastigheten Velamsund 23:1 ligger inom det område som är utpekad som riksintresseområde för kulturmiljövården och är även exponerad mot vattnet. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och tillgodose att berört

riksintresseområde inte påverkas negativt bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Bestämmelsen om att fastigheten inte får styckas av kvarstår därför. För att bekräfta befintliga bostadslägenheter har planförslaget dock ändrats så att befintlig byggnad med garage klassas som huvudbyggnad. Detaljplanen innebär därmed att två huvudbyggnader får finnas på fastigheten Velamsund 23:1. Detaljplaneförslaget innebär dock ingen utbyggnadsmöjlighet för den aktuella byggnaden och medför inte heller att fastigheten blir möjlig att stycka av. Fastighetsägare som berörs av ändringen har getts möjlighet att lämna synpunkter, inga synpunkter har kommit in.

- Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt miljöbalken. Planenheten bedömer det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för båthus och del av bryggan. Planenheten bedömer dock att det inte finns särskilda skäl för att häva strandskyddet för övriga delar av området närmast vattnet. Att strandskyddet ligger kvar på en yta mellan den inre delen av fastigheten och brygga/båthus innebär inte att dessa är separerade från övriga delar av fastigheten utan hela fastigheten kan nyttjas av fastighetsägaren. Inom det område där strandskyddet kvarstår är det möjligt att söka strandskyddsdispens hos kommunens miljöenhet som då får bedöma om det utifrån strandskyddslagstiftningen är möjligt att ge dispens för den specifika åtgärden.
- Storleken på WB-områden (brygga för intilliggande fastighet) med tillhörande strandskyddsupphävande inom planområdet följer kommunens riktlinjer för storlek på bryggor. När detaljplanen börjar gälla medför den att inom alla WB-områden blir det tillåtet att uppföra en brygga. Fastigheten Velamsund 23:1 har idag en lagligt uppförd brygga som är större än föreslaget WB-område. Idag har fastighetsägaren rätt till den befintliga bryggan så länge den sköts och fastighetsägaren har även rätt att återuppföra brygga till samma storlek inom ett år ifall den av någon anledning skulle försvinna. Detaljplanen innebär ingen förändring av detta utan detaljplanen befäster bara ytterligare rätten att ha en brygga inom WB-markerat område medan övriga delar av bryggan är tillåten att ha i enlighet med samma regler som gäller idag.

### Ändringar efter utställning 3

Synpunkterna under utställningen 3 har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Fem befintliga bryggor har befästs på fastigheterna Velamsund 1:27 och 1:32.
- Två befintliga komplementbyggnader har befästs på fastigheten Velamsund 1:264
- En befintlig komplementbyggnad har befästs på fastigheten Velamsund 1:62
- Befintliga lägenheter på fastigheterna Velamsund 1:61, 1:264 och 23:1 har getts stöd i detaljplanen.
- Nockhöjden för huvudbyggnaden på Velamsund 1:113 har ändrats för att ge stöd åt befintlig huvudbyggnad.

Berörda fastighetsägare samt länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten i Nacka samt i berörda fall Sommarbo båtklubb, Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening och Vikingshills samfällighetsförening har under perioden 16 mars till 5 april 2018 getts möjlighet att lämna

synpunkter på ovanstående ändringarna. Under underrättelsetiden inkom 8 yttrande, se nedan under rubrik *Inkomna synpunkter under underrättelsetiden*.

I övrigt har förtydliganden och ändringar av redaktionell karaktär gjorts i planhandlingarna.

## **Inkomna synpunkter under underrättelsetiden**

1. **Länsstyrelsen** har ingen erinran på någon av ändringarna.
2. **Lantmäterimyndigheten** framför följande synpunkter:
  - **Angående befintliga bryggor på fastigheten Velamsund 1:27:** Gränsen mellan fastigheterna Velamsund 1:6 och 1:27 är tillkommen genom avsöndring och inte lagligen bestämd. Vidare är det oklart till vilken fastighet vattnet utanför fastigheterna Velamsund 1:6 och 1:27 hör. Det är därför oklart på vilken fastighet bryggorna är belägna. Bryggfästena är belägna på mark som planläggs som allmän plats lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Planens syfte är alltså att marken ska upplåtas som allmän plats med vägändamål för den enskilda huvudmannen, inte för bryggändamål för enskilda fastighetsägare. Om marken för bryggfästena ska upplåtas för enskilda fastighetsägare bör en annan planutformning väljas, till exempel V-område.
  - **Angående befintlig brygga på fastigheten Velamsund 1:32:** Bryggfästet synes inkräkta på u-området. Det är oklart om bryggan och u-området kan utövas parallellt med varandra.
  - **Angående övriga förändringar** har lantmäterimyndigheten inga synpunkter

**Planenhetens kommentar.** Bryggorna på fastigheten Velamsund 1:27 är befintliga bryggor som är lagligen uppförda i och med att de är uppförda innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft. Detaljplanen ger en rätt för dessa lagligt uppförda bryggor att ligga kvar men reglerar inte vilken fastighet eller person som har rätt till bryggan. Vid behov får fastighetsbestämning göras för att klarlägga befintliga fastighetsgränsers läge. Bryggorna är befintliga och området där bryggfästena ligger, som föreslås planläggas som allmän plats gata, är redan idag upplåtet till den gemensamhetsanläggning som förvaltas av Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening. Planenheten bedömer att lösningen med bryggfästen inom allmän plats kan kvarstå.

Bryggan på fastigheten Velamsund 1:27 bedöms kunna användas parallellt med rättighet inom u-området.

3. **Sommarbo tomtägarförening** framför synpunkter angående bryggorna på fastigheterna Velamsund 1:27 och 1:32 där föreningen är fastighetsägare. Övriga förändringar som föreningen fått möjlighet att yttra sig över lämnas utan kommentarer. Tomtägareföreningen motsätter sig inte att bryggorna införs i detaljplanen då de är av äldre ursprung. Däremot anser föreningen, i egenskap av fastighetsägare, att bryggorna är byggda utan tillstånd. Föreningen framför att inga

servitut finns inskrivna på fastigheterna rörande brygg rättigheter. Bryggorna används av boende i området och tomtägarföreningen har formellt arrenderat ut dessa till båtklubben i området som administrerar samtliga bryggor inom tomtägarföreningens fastigheter. Föreningen anser att beteckningen på bryggorna (WB) pekar på att bryggorna ges någon slags förtur till närboende (intilliggande). Föreningen förordar därför beteckningen WV (föreningsbrygga) som bättre speglar den riktiga användningen. Tilldelningen av bryggplatser ska ske med lika rätt och lika villkor till alla inom Sommarbo belägna fastigheter. Ansvaret för detta är delegerat till båtklubben.

**Planenhetens kommentar:** Detaljplanen reglerar inom vilka områden som det finns en rätt att uppföra en brygga. Inom dessa områden föreslås även strandskyddet upphävas. Inom detaljplanen har två olika beteckningar för bryggor använts WV (föreningsbrygga) och WB (brygga för intilliggande fastighet). Beteckningen WV används för att beteckna de stora bryggorna som inrymmer ett större antal båtplatser och beteckningen WB används för att beteckna de bryggorna som endast rymmer en eller ett par båtar eller används som badbrygga. Detaljplanen ger en rätt att ha brygga inom markerat område men reglerar inte vilken fastighet eller person som har rätt till bryggan. Om någon annan än ägaren till det vattenområde som är markerat med WB/WV ska ha rätt till bryggan krävs servitut alternativt arrendeupplåtelse eller annat avtal mellan berörda parter. Tomtägarföreningen, i egenskap av fastighetsägare, har alltså rätt till bryggområdena belägna inom föreningens fastigheter oavsett om de är betecknade med WB eller WV, förutsatt att det inte finns servitut eller annan rättighet som ger någon annan fastighet/förening/person denna rättighet. Planenheten bedömer att beteckningen WB ska kvarstå för att alla mindre bryggor ska vara betecknade på samma sätt.

4. **Sommarbo båtklubb** framför att båtklubben bildades 2004 när klubben tog över balansräkningen från Sommarbo tomtägarförenings Båtsektion. Tomtägarföreningen tog 1976 bort de privatägda bryggorna som fanns på föreningens mark/vatten i och med att allmänna föreningsbryggor etablerats. Några få kvarvarande småbryggor övergick 1976, frivilligt, att vara kvar med tomtägarföreningens ägande. Samtliga bryggor på tomtägarföreningens egendom tillhörde 2004 den ekonomiskt fristående Båtsektionen. När båtklubben bildades överfördes Båtsektionens balansräkning som innehöll alla bryggor till Sommarbo båtklubb som tecknade arrende med tomtägarföreningen.

Samtliga bryggor på fastigheterna Velamsund 1:193, 1:32 och 1:27 tillhör båtklubben. De fem småbryggorna uppläts till de som tidigare än 2004 disponerat till en villkorad personlig dispositionsrätt av Sommarbo båtklubb. Av dessa fem är två kvar med gällande dispositionsrätt. Övriga tre har återlämnat dispositionsrätten till båtklubben av att de flyttat till allmän föreningsbrygga eller avflyttat från området och utlösts av båtklubben.

Sommarbo båtklubb ser ingen anledning att som revideringen föreslå teckna arrendavtal med de två kvarvarande som har gällande dispositionsrätt och underhållsskyldighet att vårda disponerad brygga. Servitut kan inte båtklubben teckna.

Sommarbo båtklubb hemställer att områden båtklubben arrenderar för sin verksamhet på fastigheterna Velamsund 1:27, 1:32 och 1:193 klassificeras som föreningsbryggor. De aktuella småbryggorna stör på intet sätt detaljplanen och kommande VA-dragning då de inte har egna parkeringsplatser. Småbryggor som inte har kvar fastighetsägares privata dispositionsrätt använder båtklubben som gästbrygga. Båtklubben är medlem i SBU Båtförbund, har alla bryggor och arrendet försäkrat samt följer Nacka kommuns miljödirektiv för båtklubbar samt har givetvis stadgar för sin verksamhet.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens svar till Sommarbo tomtägarförening, punkt 3 ovan. Detaljplanen medför inget krav på att arrendeavtal ska tecknas med någon privat fastighetsägare.

5. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:45** framför att de har samma åsikter som vid tidigare korrespondens. Kommunen verkar vilja lägga en död hand över deras avskilda tomtedel bestående av närmare 3500 kvadratmeter. Förutsättningarna borde vara gynnsamma för kommunen för att kunna ge byggrätt. Färdiga tomtgränser finns sedan år 1998 och tomtdelen har en egen postadress. Fastighetsägaren framför även att fastigheten har permanentstatus enligt Nacka Tingsrätt. Kommunalt VA kommer runt fastighetsgränsen. I många årtionden har man skyltt på vattenbrist, detta argument försvinner nu. Fastighetsägarna framför att de har barn som mer än allt vill bygga på denna fina plats.

Fastighetsägarna framför även att de på fastigheten Velamsund 1:45, 2 – östra delen intill Tomtebacken som leder till strandpromenaden har ett gammalt garage. Det är byggt i början av 1950-talet och är cirka 15 kvadratmeter. Dåvarande ägare byggde garaget till deras första bil. Fastighetsägarna vill att byggnaden förevigas med en korsmärkning.

**Planenhetens kommentar:** Angående synpunkterna om avstyckning se planenhetens kommentarer till de synpunkter som fastighetsägarna skickade in under utställningstiden, punkt 10 ovan.

Garaget är beläget i en kil av fastigheten nära angränsande lokalgata. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att befästa en utbyggnadsmöjlighet i detta läge, då det bedöms kunna ha effekter på trafiksäkerheten och upplevelsen av gaturummet. Det befintliga garaget får dock stå kvar, förutsatt att det tillkommit i laga ordning, det vill säga med de tillstånd som krävdes vid tiden för uppförandet. Fastighetsägaren har rätt att underhålla och renovera garaget även då det i detaljplanen ligger inom prickmarkerat område. Om behov uppstår av att ersätta garaget med en ny byggnad är det möjlighet att uppföra motsvarande volym på en annan plats inom fastigheten som inte är prickmarkerad.

6. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:107** framför att de uppskattar att den lagligen uppförda bryggan nu befäst i detaljplanen. De har dock synpunkter på formuleringen av planbestämmelsen ”WB”, brygga för intilliggande fastighet.

Det finns en lång historik med dessa enskilt ägda bryggor, samfälligheter och klubbar och det framgår av kommunens skrivelse att detaljplanen inte reglerar vem

som har rätt till bryggan utan att det hanteras genom servitut alternativt arrendeupplåtelse med berörd fastighetsägare. Fastighetsägarna instämmer i denna princip men anser att den valda planbestämmelsen är olämplig då den de facto kopplar bryggan till en enskild fastighet. En brygga är inte alltid fast egendom utan kan utgöra lös egendom om den inte är uppförd av den person som äger fastigheten. För att en anläggning ska vara fastighetstillbehör/fast egendom ska den med andra ord ha tillförts fastigheten av fastighetsägaren. Den formulering som kommunen valt medför redan en värdering i att bryggan tillhör fastigheten. Fastighetsägaren anser att "enskild brygga" är bättre då kommunen själv inte avser att ta ställning till vem som har rätt till bryggan. Genom att koppla bryggan till intilliggande fastighet görs just detta. För att säkerställa att Nacka kommun inte anses ha tagit ställning till vart eller till vem bryggan hör bör således orden "för intilliggande fastighet" tas bort. Denna fråga ska helt korrekt hanteras av andra myndigheter och i annan ordning utan att kommunen antas ha föregått en sådan prövning.

**Planenhetens kommentar:** Detaljplanens bestämmelse medger att en brygga får uppföras inom det område som betecknas WB. Planenheten bedömer att formuleringen "brygga för intilliggande fastighet" inte medför att kommunen tagit ställning till vem som har rätt till bryggan. Formuleringen kvarstår därmed. Se även planenhetens kommentarer till Sommarbo tomtägarförenings yttrande, punkt 3 ovan.

7. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:269** framför att de uppskattar att fastighetens befintliga bostadshus bekräftas. Samtidigt konstaterar de att flera av de väsentliga invändningar som de tidigare framfört kvarstår. De vidhåller dessa invändningar. De har även konstaterat att en "stig" ligger utmärkt på fastigheten mellan vändplanen samt ner i försänkningen mot vattnet. Det finns ingen stig där utan bara gräsmatta. Området är inte heller allemansrättsligt tillgängligt varför markeringen dels är felaktig och dels vilseledande för allmänheten som kan uppfatta detta som en tillåten passage. Den markerade stigen ska därmed tas bort från plankartan.

**Planenhetens kommentar:** Angående kommentarer till tidigare inlämnade synpunkter, se planenhetens kommentarer till de synpunkter som fastighetsägarna skickade in under utställningstiden, punkt 19 ovan. Den markerade stigen har tagits bort.

8. **Ägaren till fastigheten Velamsund 23:1** vidhåller tidigare inlämnade synpunkter och framför även följande: Detaljplanen medför ett förbud mot avstyckning trots den mycket stora tomten, över 5000 kvadratmeter. Den västra delen av fastigheten är lämplig att avstycka med den befintliga västra bostadsbyggnaden som huvudbyggnad. Det reviderade planförslaget medför att fastigheten får ha två huvudbyggnader vilket är en förbättring men det framgår inte varför en avstyckning förbjuds. Det torde inte finnas några kulturhistoriska eller andra allmänna intressen mot en avstyckning. En avstyckning är också i enlighet med detaljplanens syfte.

Det reviderade planförslaget innebär ingen skillnad i upphävandet av strandskyddet, utan det ligger kvar inom tomtens strandnära del och stranddelen. Området utgörs av hävdad klippt gräsmatta och utgör tomtmark. Befintligt båthus och brygga ligger fortfarande separerade från övriga tomten med ett mellanliggande strandskydd.

Hela fastigheten Velamsund 23:1 är tomtmark och icke allemansrättsligt tillgänglig. Det kan även tilläggas att på andra sidan Maren har strandskyddet upphävts inom all tomtmark och det saknas skäl att göra åtskillnad mellan dessa fastigheter och fastigheten Velamsund 23:1. Även för fastigheterna Velamsund 6:1 och 15:1 har strandskyddet upphävts inom hela stranddelen och fastigheten Velamsund 23:1 ska behandlas på samma sätt.

Enligt kontakter med andra fastighetsägare har kommunen efter påpekande justerat detaljplanen så att befintliga bryggor i sin helhet lagts ut med en WB-bestämmelse. Det observeras att i den reviderade detaljplanen är den yttre delen av bryggan borttagen i grundkartan. Planbestämmelsen WB och strandskyddsupphävandet gäller endast för den innersta delen av bryggan, vilket innebär att befintlig brygga inte är planenlig.

Kommunen har angett att det inte bedöms lämpligt att lägga ut hela bryggan som WB-område då det inte överensstämmer med kommunens riktlinjer. Fastighetsägaren anser att det saknar betydelse då det är en befintlig tillåtlig pågående markanvändning, som ska befästas i detaljplanen. Kommunen ska beakta och ta ansvar för givet bygglov, det kan inte bara åsidosättas i en detaljplan med motivet att det finns kommunala riktlinjer. Hela bryggan ska därför omfattas av WB-området och även strandskyddet ska upphävas inom området. Den kommunala likställighetsprincipen åsidosätts dessutom då andra fastighetsägare fått hela sina bryggor utlagda med WB-bestämmelse.

Fastighetsägaren anser att det reviderade förslaget endast medför en marginell förbättring. Det finns stora enskilda intressen som åsidosätts i detaljplaneförslaget och därför ska förslaget justeras med ingivna synpunkter.

**Planenhetens kommentar:** De bryggor som befästs genom att hela bryggan omfattas av WB-område är inte större än att de ryms inom kommunens riktlinjer. Övriga synpunkter överensstämmer med tidigare inlämnade synpunkter. För svar, se planenhetens kommentarer till de synpunkter som fastighetsägaren skickade in under utställningstiden, punkt 25 ovan.

### Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

1. Ägaren till fastigheten Velamsund 23:1 har efter granskningstidens och underrättelsetidens slut inkommit med en komplettering till synpunkter insända under underrättelsetiden avseende befintlig brygga. Fastighetsägaren framför att kommunen muntligen har hänvisat till att strandskyddsdispens saknas. Fastighetsägaren meddelar att bryggan har bygglov och att strandskyddsdispens meddelades i samband med ett annat ärende några år innan bygglovet för bryggan beviljades. Efter att strandskyddsdispensen nu blivit känd och bygglovet för bryggan är i laga ordning hemställer fastighetsägaren att detaljplanen ändras så att hela bryggan omfattas av WB-område och att även strandskyddet upphävs inom hela bryggan.

**Planenhetens kommentar:** Befintlig brygga bedöms vara lagligt uppförd. Orsaken till att hela bryggan inte omfattas av WB-område och strandskyddsupphävande är alltså inte att bryggan ansetts vara olovligen uppförd. För planenhetens kommentarer till varför inte hela bryggan befästs i detaljplanen se planenhetens kommentarer till de synpunkter som fastighetsägaren skickade in under utställningstiden, punkt 25 ovan.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt