

2021-09-17

FÖRSLAG TILL YTTRANDE  
KFKS 2014/94-214

Mark- och miljödomstolen

## Yttrande i mål nr P 2906-21

### Detaljplan för Mjölkkudden-Gustavsviks gård med Bergholmen i Boo, Nacka kommun

Nacka kommun, nedan kommunen, har förelagts att yttra sig i mål P 2906-21 varför kommunen anför följande.

#### Inställning

Kommunen motsätter sig klagandenas yrkanden om upphävande av beslut om antagande av detaljplan för Mjölkkudden-Gustavsviks gård med Bergholmen i Boo, nedan detaljplanen. Kommunen yrkar att mark- och miljödomstolen dels avvisar överklagandena i de delar de avser gatukostnader, dels avslår överklagandena för övrigt och fastställer kommunens beslut att anta detaljplanen. Kommunen vidhåller att detaljplanen tagits fram på ett korrekt sätt samt att detaljplanen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning. Kommunen anser att aktuella allmänna och enskilda intressen har beaktats och avvägts på ett korrekt sätt i detaljplanen.

#### Grunder

Mark- och miljödomstolen har förelagt kommunen att yttra sig över inkomna överklaganden. Domstolen anger att kommunen särskilt ska yttra sig i frågan om avsaknad av förklaring på plankarta 2 för uthusbyggnaden på fastigheten Backeböl 1:498 som enligt plankarta 1 omfattas av planbestämmelsen k.

Nedan redovisas först kommunens inställning till domstolens specifika frågeställning om avsaknad av förklaring på plankarta 2. Därefter redovisas kommunens inställning till ett antal övergripande frågor som berörts av flera klagande. Slutligen redovisas kommunens inställning till respektive klagande. De övergripande frågorna kommer endast att beröras igen om det behövs för att kommentera bedömningen av den enskilda fastigheten.



## Specifik frågeställning

### **Avsaknad av förklaring på plankarta 2 för uthusbyggnad (aktbilaga 45)**

Mark- och miljödomstolen har ålagt kommunen att särskilt yttra sig i frågan om avsaknad av förklaring på plankarta 2 för uthusbyggnaden på fastigheten Backeböl 1:498 som enligt plankarta 1 omfattas av planbestämmelsen k.

Fastigheten Backeböl 1:498 omfattar Gustavsviks gård som pekas ut i Kulturmiljöprogrammet (2011). Inför framtagande av planhandlingarna har en bebyggelseinventering tagits fram utifrån kulturmiljövärden i bebyggelse och landskap. Denna inventering har tillsammans med kommunantikvariens bedömning legat till grund för de bestämmelser som detaljplanen har utformats med. Några byggnader inom planområdet har utformats med skyddsbestämmelser (q - Särskilt värdefull byggnad) och/eller varsamhetsbestämmelser (k – Kulturhistoriskt värdefull byggnad) på plankartan (Plankarta 1). Vid bygglovshantering ska byggnadernas skyddsvärden och/eller kulturhistoriska värden beaktas så att byggnader inte rivs eller förvanskas. Till stöd för framtida bygglovshantering har byggnadsspecifika och karaktärsskapande värden för vissa byggnader även befästs på plankartan (Plankarta 2). Då planområdet är relativt omfattande så har byggnadsspecifika karaktärsdrag endast angivits för huvudbyggnader inom planområdet. En komplementbyggnad som har försetts med varsamhetsbestämmelse (k) får vid en framtida bygglovshantering bedömas utifrån aktuell lagstiftning och med stöd av planbeskrivning och den bebyggelseinventering som ligger till grund för detaljplanen.

## Övergripande frågeställningar

### **Uttag av gatukostnader (aktbilaga 3, 4, 5, 9, 17)**

Kommunen yrkar att överklagandena avvisas i de delar de avser gatukostnader då sådana frågor prövas i andra mål. Förvaltningsdomstolen mål nr 5898-21 och mål nr 5499-21.

### **Beslutsprocessen (aktbilaga 24, 25, 33, 41)**

Kommunstyrelsen antog start-PM för stadsbyggnadsprojekt Mjölkudden-Gustavsviks gård med Bergholmen den 8 april 2014 (§ 79, KSSU). Detaljplanen är därför upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före den 1 januari 2015. Detaljplanen har handlagts med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900). Då detaljplanen startade innan 1 januari 2015 så är inte utökad förfarande tillämpligt.

Kommunen vidhåller att detaljplanen har tagits fram i enlighet med plan- och bygglagens regler och har därmed hanterats korrekt. Kommunen anser att detaljplanen uppfyller kravet på tydlighet.



## Allmänt om detaljplanen – avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Planen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som det omvandlas till permanentboende, med utbyggt kommunalt vatten och spillvatten, upprustade vägar med kommunalt huvudmannaskap, viss förtätning och med utökade byggrätter. Målen anges i såväl Nackas översiktsplan (2018) som i Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo (2012). I detaljplaneprogrammet pekas områden ut för ”försiktig förtätning”, ”ingen/begränsad förtätning” och ett mindre område pekas ut som lämpligt för ”ny exploatering”. Inom området för ny exploatering anges att tätare bebyggelse kan tillåtas. Målen står till viss del i konflikt med varandra och behöver ses ur ett både kortsiktigt och långsiktigt perspektiv. Olika avvägningar har gjorts för att väga dessa allmänna intressen mot varandra och mot enskilda för att nå en långsiktigt hållbar utveckling.

I syfte att försöka bevara områdets karaktär och de kulturhistoriska värdena medges endast en försiktig förtätning närmast vattnet. Naturområden invid strandmarken bevaras och värdefulla träd inom planområdet skyddas med marklovsplikt för trädfällning.

## Avstyckningar (aktbilaga 4, 5, 8, 9, 18, 20, 24, 25, 33, 43, 44)

I planarbetet har fastigheternas lämplighet att avstyckas varierat beroende på dess beskaffenhet och läge varför önskemål om avstyckningar har bemötts individuellt.

### *Principer som tillämpas vid lämplighetsbedömning om avstyckning*

Kulturmiljövärden: Om fastigheten är belägen inom utpekade område för kulturhistoriskt särskild värdefull miljö (se plankarta 2) eller om det finns specifika kulturmiljövärden för fastigheten har kommunen i bedömningen vägt in hur avstyckningen påverkar kulturmiljön. En del i att värna kulturmiljön är också att värna riksintresset för kust och skärgård. Vid bedömningen har kommunen varit restriktiv med att tillåta avstyckningar inom det utpekade kulturmiljöområdet som vänder sig ut mot kusten.

Fastighetsstruktur: Fastighetsstorlekarna föreslås i de flesta fall följa befintliga fastighetsbildningar och/eller storlekar på fastigheter inom ”kvarteret” eller kringliggande fastigheter. Varje kvarter begränsas av kringliggande gator eller grönområden.

Fastighetens topografi: Vissa fastigheter är kraftigt kuperade och kan därför vara mer eller mindre lämpliga att stycka. Vissa fastigheter kan vara olämpliga att stycka av och bebygga om det till exempel är kraftigt kuperade eller om det föreligger risk för översvämning.

Utifrån ovanstående principer har kommunen också tagit hänsyn till fastighetsägarens önskemål.



### **Bergholmen (aktbilaga 11, 17)**

Ett par fastighetsägare har framfört synpunkter på detaljplanens omfattning av prickad mark, byggrätt och skyddsbestämmelser på Bergholmen. Bergholmen utgör en viktig natur- och rekreationsmiljö, området pekas ut i Kulturmiljöprogrammet (2011). Bergholmen pekas även ut i den bebyggelseinventeringen som utgör underlag till detaljplanen. I bebyggelseinventeringen framgår att Bergholmen har ett särskilt värde för kulturmiljön med sommarvillor i ett parkliknande landskap. Den äldre byggelsen på ön är mycket välbevarad och senare tillkomna avtryck är få. Kommunens planeringsinriktning för ön har varit att bevara områdets karaktär med främst fritidshusbebyggelse utan möjlighet till framtida kommunal vatten- och avloppsanslutning. Detaljplanen har utformats för att främst befästa befintlig bebyggelse och medge en begränsad möjlighet till utbyggnad. Plankartan har försetts med skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser som säkrar Bergholmens värden i bebyggelse och landskap.

### **Exploateringsområdet Bo 1:355 (aktbilaga 8, 23, 24, 43)**

Ett par fastighetsägare har framfört synpunkter på planerat rad- och parhusområde i kvarteret vid Drabantvägen / Galärvägen på fastigheten Bo 1:355, även benämnt Tallbacken.

I Nacka kommuns översiktsplan anges att det ska finnas en blandning av friliggande småhus men också grupphus i området för sydöstra Boo. Detaljplanen grundas i detaljplaneprogrammet Program för sydöstra Boo, ett dokument som tagits fram för att vara vägledande i den planering som nu sker. I detaljplaneprogrammet pekas området för den nya exploateringen ut som ett område där tätare bebyggelse kan tillåtas. I programmet anges att "I söder, vid Riddarstigen och Baggensvägen, föreslås även bostadsbebyggelse med en högre exploateringsgrad inom ett avgränsat område. Exempelvis kan mindre flerfamiljshus eller radhus prövas. Planprogrammet medger att det obebyggda området utnyttjas för ny exploatering. Totalt bedöms cirka 50 lägenheter kunna komma till här." (Program för sydöstra Boo, 2012, s. 29). I aktuell detaljplan föreslås totalt 30 bostadslägenheter i form av radhus och parhus. I planprogrammet för sydöstra Boo har en mer omfattande byggnation än vad som föreslås i detaljplanen redovisats. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen, planprogrammet och detaljplanens syfte. Detaljplanen har utformats så att byggnadsvolymer bryts upp till mindre par- och radhus där taknockshöjd även har reglerats för varje byggnadsvolym. Vidare reglerades också bebyggelsens utformning med gestaltungsriktlinjer. Kommunen vidhåller att exploateringen som möjliggörs inom ramen för detaljplanen är lämplig och väl avvägd i förhållande till områdets förutsättningar och karaktär.

Exploatören har visat hur dagvatten kan omhändertas inom den egna fastigheten så att det uppfyller Nacka kommuns krav om rening och fördröjning. Detaljplanen har utformats för att säkra att marken kan infiltrera och rena dagvatten genom en planbestämmelse som innebär att marken inte får hårdgöras till mer än 50 %. Ett genomförande av föreslagen bebyggelse bedöms därmed inte medföra översvämningar på fastigheter nedströms. Då



kommunen inom området bygger ut vatten och avlopp kommer även dagvattenhanteringen inom allmän plats (lokalgata) att förbättras vilket gör att den generellt sett ökade mängden dagvatten inom planområdet kan tas omhand.

För att säkerställa föreslagna dagvattenlösningar och att en kvalitativ gestaltning genomförs inom exploateringsområdet har kommunen tecknat ett exploateringsavtal med fastighetsägaren (beslut KF 15 mars 2021 §103). Avtalet reglerar förutom fastighetens omhändertagande av dagvatten och gestaltungsfrågor även utbyggnadsfrågor och samordning. Två av exploateringsavtalets bilagor bifogas yttrandet, Gestaltungsprogram, bilaga 2, och Dagvattenhantering, bilaga 3.

### **Huvudmannaskap (aktbilaga 24, 43)**

Synpunkter har framförts avseende omfattning av kommunalt huvudmannaskap. Nacka kommun ska vara huvudman för allmänna platser. Det innebär att kommunen ansvarar för all utbyggnad och skötsel av vägar- och park/naturmark inom planområdet. Nacka kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsreglering av allmän platsmark för formellt övertagande av marken från fastigheterna som ingår i planområdet. Ansvaret omfattar även bildande av erforderliga servitut för genomförande av allmänna anläggningar. Fortsatt ansvarar kommunen för att ansöka om och bekosta ändring och upphävande av berörda servitut inom allmän platsmark. Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi ska vara huvudman för elnätet.

### **Fördröjd genomförandetid (aktbilaga 24, 43)**

Synpunkter har framförts avseende fördröjd genomförandetid. För att underlätta genomförandet av ombyggnation av vägar och utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten kommer så kallad fördröjd genomförandetid att tillämpas för byggrätter på kvartersmark. Det innebär att genomförandetiden för byggnation på kvartersmark börjar gälla först tre år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Skälet till detta är att undvika anläggandet av enskilda temporära VA-anläggningar innan det går att ansluta bebyggelsen till det kommunala VA-ledningsnätet, samt att underlätta utbyggnaden av VA och ombyggnation av gator. På det viset kan kommunen minska utbyggnadstiden för VA och gator vilket gör att de enskilda fastighetsägarna inom hela området snabbare kan ansluta sig till det kommunala VA-nätet. Under den fördröjda genomförandetiden kan förberedande åtgärder vidtas, bygglov och marklov sökas och avstyckningar kan förberedas.

## **Enskilda fastigheters frågeställningar**

### **Ägare till fastighet Bo I:69 (aktbilaga 4, 37, 39)**

**Klagande har synpunkt på att fastigheten inte medges avstyckning.**

Fastigheten ingår i det område som är utpekad som kulturhistoriskt särskild värdefull miljö. Fastigheten är kuperad och ingår även i ett kvarter där större fastighetsstorlekar föreslås i detaljplanen. Syftet med detaljplanen är att områdets landskapsbild, karaktär med friliggande bebyggelse samt värdefulla natur- och kulturvärden bevaras i de delar som klassats som



kulturhistoriskt värdefullt. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär, natur- och kulturvärden och landskapsbild bedöms de allmänna intressena väga tyngre.

**Klagande har synpunkt på att befintligt officialservitut inom fastigheten ska kvarligga.**

Officialservitut och gemensamhetsanläggningar kommer att upphävas inom planområdets allmänna platsmark där kommunen blir huvudman. Lantmäterimyndigheten hanterar detta genom förrättning där även eventuella ersättningar bestäms. I den mån något servitut inom fastigheten Nacka Bo 1:69 fortsatt har någon funktion kan det bestå men frågan avgörs av Lantmäterimyndigheten. Fastigheten Nacka Bo 1:608 ägs redan idag av kommunen och är i huvudsak en fastighet för allmänt ändamål med vägar, natur och parkmark. I detaljplanen kvarstår den användningen av fastigheten dock med kommunal huvudman.

**Klagande har synpunkt på att Bo 1:608 ska bibehållas som naturområde.**

Fastigheten Bo 1:608 är en större kommunal fastighet. Den del av fastigheten Bo 1:608 som ligger inom kvarteret är obebyggd och föreslås att styckas av till en ny bostadstomt i enlighet med detaljplanen. På fastighetens (avstyckningens) högsta del (över höjdkurva 24) har detaljplanen utformats med prickmark i plankartan, vilket innebär bebyggelseförbud. Detta för att säkra att naturmark bibehålls men även att tomten inte bebyggs på den högsta delen som är mest framträdande i landskapet. Området är ett bebyggt villaområde som genomgår en viss förtätning och kommunens bedömning är att fastigheten är lämplig att bebygga.

**Klagande har synpunkt på att tillgång till vattenpumpänläggning på Bo 1:608 ska kvarstå enligt hävd och avtal i enlighet med ursprungsfastighetens vilja.**

Detaljplanen medger en ny bostadstomt vilket innebär att vattenanläggningen (brunnen) på Bo 1:608 kommer att tas bort och servitutet kommer därmed att sakna funktion och kan upphävas.

**Ägare till fastighet Bo 1:64 (aktbilaga 5)**

**Klagande har synpunkt på att officialservitut för Bo 1:64 ska kvarligga.**

Officialservitut och gemensamhetsanläggningar kommer att upphävas inom planområdets allmänna platsmark där kommunen blir huvudman. Lantmäterimyndigheten hanterar detta genom förrättning där även eventuella ersättningar bestäms. I den mån något servitut inom fastigheten Nacka Bo 1:64 fortsatt har någon funktion kan det bestå men frågan avgörs av Lantmäterimyndigheten. Fastigheten Nacka Bo 1:608 ägs redan idag av kommunen och är i huvudsak en fastighet för allmänt ändamål med vägar, natur och parkmark. I detaljplanen kvarstår den användningen av fastigheten dock med kommunal huvudman.

**Klagande har synpunkt på att Bo 1:608 ska bibehållas som naturområde.**

Fastigheten Bo 1:608 är en större kommunal fastighet. Den del av fastigheten Bo 1:608 som ligger inom kvarteret är obebyggd och föreslås att styckas av till en ny bostadstomt i



enlighet med detaljplanen. På fastighetens (avstyckningens) högsta del (över höjdkurva 24) har detaljplanen utformats med prickmark i plankartan, vilket innebär bebyggelseförbud. Detta för att säkra att naturmark bibehålls men även att tomten inte bebyggs på den högsta delen som är mest framträdande i landskapet. Området är ett bebyggt villaområde som genomgår en viss förtätning och kommunens bedömning är att fastigheten är lämplig att bebygga.

**Klagande har synpunkt på att tillgång till vattenpumpänläggning ska kvarstå enligt hävd och avtal i enlighet med ursprungsfastighetens vilja.**

Detaljplanen medger en ny bostadstomt vilket innebär att vattenanläggningen (brunnen) på Bo 1:608 kommer att tas bort och servitutet kommer därmed att sakna funktion och kan upphävas.

**Ägare till fastighet Backeböl 1:821 (aktbilaga 6)**

**Klagande har synpunkt på rivningsförbud, omfattning av prickmark och begränsad byggrätt för komplementbyggnad.**

Ön Bergholmen utgör en viktig natur- och rekreativmiljö, området pekas ut i Kulturmiljöprogrammet (2011). Bergholmen pekas också ut i den bebyggelseinventering som är framtagen för detaljplanen. Här konstateras att Bergholmen har ett särskilt värde för kulturmiljön med sommarvillor i ett parkliknande landskap. Den äldre byggelsen på ön är mycket välbevarad och senare tillkomna avtryck är få. På grund av öns kulturhistoriska värde och inriktningen att bevara området tillåts ingen utökad byggrätt för huvudbyggnader eller komplementbyggnader på ön. Utöver den nuvarande byggrätten kan friggebodar uppföras på prickmark om huvudbyggnaden har bygglov. Omfattningen av prickmark är motiverad utifrån planeringsinriktningen att begränsa möjlighet till exploatering på ön och säkra befintliga värden i bebyggelsemiljö och landskap. Förslaget rivningsförbud grundar sig på den bebyggelseinventering som är utförd i planarbetet och bedöms som motiverad utifrån att byggnaden utgör en del av en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö enligt plan- och bygglagen (PBL) 8 kap 13 §. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna utveckla fastigheten och det allmänna intresset av att bevara Bergholmens karaktär, natur- och kulturmiljövärden och landskapsbild bedöms de allmänna intressena väga tyngre.

**Klagande har synpunkt på att befintlig tillbyggnad och altan som uppförts utan bygglov ska bekräftas genom detaljplanen.**

Hela huvudbyggnaden omfattas av byggrätten. Inget bygglov finns för altan varför bygglov behöver sökas i efterhand. Befintlig komplementbyggnad har bekräftats i detaljplanen.

**Klagande har synpunkt på att kommunen bör säkerställa att bryggplatser och parkeringsplatser säkerställs för de boende på Bergholmen som inte är beroende av gemensamma överenskommelser via samfällighetsföreningar.**



Detaljplanen ger stöd för att ordna enskilda parkeringar i närheten av de enskilda bryggorna. Överenskommelse avseende nyttjandet av parkeringsytan och bryggorna ska träffas mellan fastighetsägarna. Vilken förvaltningsform som väljs för de enskilda anläggningarna regleras inte i detaljplanen.

### **Ägare till fastighet Backeböl 1:795 (aktbilaga 7)**

**Klagande har synpunkt på att befintlig huvudbyggnad omfattas av varsamhetsbestämmelse.**

Ändring av byggnader, liksom ändring av andra bygglovspliktiga anläggningar och bebyggelseområden, ska enligt plan- och bygglagen alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. Genom varsamhetsbestämmelser kan kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser tydliggöra vad varsamhetskravet innebär för det aktuella området. Att kommunen inför varsamhetsbestämmelser på plankartan innebär således att kommunen, redan i ett tidigt skede, redogör och klargör vad som gäller istället för att upplysa kring varsamhetskravet i samband med bygglovsansökan. Varsamhetsbestämmelsen grundar sig på den bebyggelseinventering som är framtagen i planarbetet och avvägningar över vilka bebyggelsevärden som är viktiga att värna inom fastigheten. Det allmänna intresset av att värna kulturmiljövärden bedöms väga tyngre än fastighetsägarens enskilda intresse av att förändra byggnaden.

### **Ägare till fastighet Bo 1:247 (aktbilaga 8)**

**Klagande har synpunkt på att exploateringsområdet "Tallbacken" medför betydande olägenhet.**

Fastigheten Bo 1:247 ligger invid det nya exploateringsområdet men avgränsas av en väg. Kommunen konstaterar att det nya rad- och parhusområde som detaljplanen medger kommer medföra vissa olägenheter avseende förändrad utsikt och en viss ökad insyn för fastigheten Bo 1:247. Dock bedömer kommunen att dessa olägenheter inte utgör betydande olägenheter. Området utgör redan idag en del av ett bebyggt bostadsområde som genomgår viss förtätning och utbyggnad, se vidare under Övergripande frågor rubrik *Exploateringsområdet Bo 1:355* på sida 4-5.

**Klagande har synpunkter på att detaljplanen brister i tydlighet.**

Detaljplanen har tagits fram i enlighet med gällande lagstiftning. Kommunen vidhåller att detaljplanen har tagits fram på ett korrekt sätt i enlighet med gällande lagstiftning och att detaljplanen uppfyller kravet på tydlighet.

**Klagande har synpunkt på avgränsning av kulturmiljöområdet.**

Det område som i detaljplanen pekas ut som kulturmiljöriskt särskild värdefull miljö finns redan idag huvudsakligen utpekad i gällande områdesbestämmelser (OB2). Syftet med områdesbestämmelserna var att identifiera sådana kulturmiljöriskt värdefulla miljöer som behövde skyddas i avvaktan på detaljplan, en bedömning som fortfarande är aktuell. Syftet med detaljplanen är att anpassa området för permanentboende samtidigt som natur- och kulturmiljön ska bevaras. Under planarbetet har en bebyggelseinventering tagits fram som





legat till grund för detaljplanens utformning. Området längs Baggensfjärden har bedömts vara en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. För att värna områdets karaktär med värden i bebyggelse och landskap har området pekats ut som kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö i detaljplanen. Inom detta område har detaljplanen utformats med utökad lovplikt för bygglovsfria åtgärder för att bättre kunna anpassa dessa åtgärder genom en bygglovsprövning. Vidare finns begränsningar att fälla vissa träd, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har försetts med skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser.

**Klagande har synpunkt på att en oskäligt liten byggrätt medges för fastigheten.**

Planområdet är omfattande och planeringsinriktningen har varit att medge en generell byggrätt som är flexibel utifrån fastigheternas storlek. För vissa fastigheter inom planområdet har mer skräddarsydda bestämmelser varit nödvändiga såsom exempelvis för sådana fastigheter som redan varit bebyggda i en omfattning som överskrider den generella byggrätten. Kommunen anser att föreslagen byggrätt är rimlig och väl avvägd i förhållande till områdets karaktär.

**Klagande har synpunkt på att placering av komplementbyggnader inte har reglerats.**

Detaljplanen har i huvudsak utformats med en generell byggrätt och placering av komplementbyggnader har i de flesta fall inte reglerats. Kommunen konstaterar att en ny komplementbyggnad på grannfastigheten kan medföra viss olägenhet avseende förändrad utsikt och viss ökad insyn för fastigheten Bo 1:247. Dock bedömer kommunen att dessa olägenheter inte utgör betydande olägenheter. Området utgör redan idag en del av ett bebyggt bostadsområde som genomgår viss förtätning och utbyggnad.

**Klagande har synpunkt på att befintlig sjöbod och brygga rivs.**

Detaljplanen utgår från rekommendationerna i Kustprogram för Nacka (2011). I programmet anges att bryggor och båtplatser bör samlas och anordnas på ett sådant sätt att stränderna fortsätter att vara tillgängliga för allmänheten. Därför har kommunen i samband med samrådet för detaljplanen, som hölls år 2016, ombett boende och verksamma inom området att inkomma med giltiga servitut för bryggor. Av de privata bryggor som har infästning på framtida allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, har endast de bryggor där fastighetsägarna kunnat påvisa giltiga servitut bekräftats i detaljplanen.

**Klagande har synpunkt på etableringsytan inom Bo 1:52 och de störningar som kan uppkomma under byggtiden.**

Etableringsytor kommer att behövas under byggtiden vilket kan medföra vissa störningar under en begränsad tid.

**Ägare till fastighet Bo 1:77 (aktbilaga 9-16)**

**Klagande har synpunkt på begränsning av högst två bostäder per huvudbyggnad.**

Detaljplanen har i huvudsak utformats med generella bestämmelser som medger en relativt generös byggrätt utifrån tomtstorlek. Detaljplanen medger högst två bostäder per huvudbyggnad vilket kommunen bedömer är en lämplig avvägning för att området ska



bibehålla karaktären av ett villaområde. Vidare är delar av planområdet utpekade som kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö och inom detta område är det särskilt viktigt att exploateringsgraden är måttlig utifrån den övergripande planeringsambitionen att bibehålla värden i bebyggelsemiljö, natur och landskap.

**Klagande har synpunkt på att större byggyta ska medges för större tomter.**

Området regleras i huvudsak med områdesbestämmelse (OB2), som inte innebär någon garanterad byggrätt. Kommunen anser att föreslagen byggrätt är rimlig och väl avvägd i förhållande till områdets karaktär.

**Klagande har synpunkt på utpekade område för kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. Vidare har klagande synpunkt på att utökad lovplikt ska tas bort.**

Det område som i detaljplanen pekas ut som kulturhistoriskt särskild värdefull miljö finns redan idag huvudsakligen utpekade i gällande områdesbestämmelser (OB2). Syftet med områdesbestämmelserna var att identifiera sådana kulturhistoriskt värdefulla miljöer som behövde skyddas i avvaktan på detaljplan, en bedömning som fortfarande är aktuell. Syftet med detaljplanen är att anpassa området för permanentboende samtidigt som natur- och kulturmiljön ska bevaras. Under planarbetet har en bebyggelseinventering tagits fram som legat till grund för detaljplanens utformning. Området längs Baggensfjärden har bedömts vara en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. För att värna områdets karaktär med värden i bebyggelse och landskap har området pekats ut som kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö i detaljplanen. Inom detta område har detaljplanen utformats med utökad lovplikt för bygglovsfria åtgärder för att bättre kunna anpassa dessa åtgärder genom en bygglovsprövning. Vidare finns begränsningar att fälla vissa träd, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har försetts med skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser.

**Klagande har synpunkt på utbyggnad av gångvägar och lokalgator i närområdet.**

Området har vuxit fram med vägar som byggts ut för sommarstugor och fritidshus. Då området nu planeras för permanentboende med större och fler byggrätter behöver även vägarna anpassas för permanentboende. Detta innebär en högre vägstandard och förbättrad trafiksäkerhet. Vagnätet har därför setts över och där det finns behov av exempelvis gångväg/trottoar har möjligheten till utbyggnad av detta säkerställts i detaljplanen. Vagnätet binds också samman för att skapa bättre silning genom området vilket ökar framkomligheten på vägarna och minskar risken för köbildning.

**Klagande har synpunkt på föreslaget släntintrång.**

Den mark som behöver tas i anspråk intill allmän plats regleras som privat tomtmark med släntintrång (markerat med "z" i plankartan). Syftet med detta är att dessa ytor efter gatornas färdigställande förblir privat fastighet. Kommunen vidhåller bedömningen att de utpekade släntintringen kommer att behövas vid genomförandet av utbyggnad av vatten, avlopp och vägar. Kommunen bedömer i avvägningen mellan det enskilda intresset avseende nyttjande av fastigheten närmast vägen och det allmänna intresset att öka



trafiksäkerheten och vägstandarden samt utbyggnad av vatten och avlopp, att det allmänna intresset väger tyngre.

**Klagande har synpunkt på att fastigheten inte får avstyckas.**

Fastigheten ingår i område som pekas ut som kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö och ligger i direkt anslutning till kulturmiljön kring Boo Gård. Kommunen bedömer utifrån fastighetens storlek, beskaffenhet och läge samt värden vad gäller natur- och kulturmiljö att det inte är lämpligt att möjliggöra för två fastigheter med varsin byggrätt för huvudbyggnad. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär, natur- och kulturvärden bedöms de allmänna intressena väga tyngre.

**Ägare till fastighet Backeböl 1:819 (aktbilaga 17)**

**Klagande har synpunkter på att Bergholmen ska anslutas till vatten- och avloppsnät.**

På grund av Bergholmens kulturhistoriska värden är inriktningen att området ska bevaras. För att bevara områdets karaktär med fritidshusbebyggelse föreslås inte vatten och avlopp byggas ut till ön. Vatten och avlopp dras framförallt ut inom området där kommunen ser att det är lämpligt med permanentboende.

Beslut kring verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avfall beslutas av Nacka Vatten och Avfall AB. Om fastighetsägarna på Bergholmen önskar kan Nacka Vatten och Avfall AB iordningställa en anslutningspunkt vid Sjöbrinken. Från Bergholmen till anslutningspunkten vid Sjöbrinken får fastighetsägarna själva ansvara för ledningar.

**Ägare till fastighet Backeböl 1:498 (aktbilaga 18, 19, 41)**

**Klagande har synpunkter på att detaljplanen är onödigt inskränkande och önskar möjlighet till avstyckning.**

Fastigheten omfattas idag av områdesbestämmelser (OB 21). Områdesbestämmelserna reglerar inte minsta fastighetsstorlek för Backeböl 1:498. Detta innebär att det inte finns någon rättighet att stycka fastigheten enligt gällande områdesbestämmelser.

Fastigheten omfattar Gustavsviks gård som ligger invid Baggensfjärden. Gustavsviks gård pekas ut i Kulturmiljöprogrammet (2011) och i den bebyggelseinventering som ligger till grund för detaljplanens utformning. Gustavsviks gård har ett högt kulturhistoriskt värde när det kommer till bebyggelse och naturmiljö med den parkliknande trädgården.

Bebyggelseinventeringen pekar ut huvudbyggnaden som kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad med följande motivering; ”Stor herrgårdsbyggnad med anslående läge högt uppe på sluttningen mot Baggensfjärden och omgiven av en park. Byggnaden uppfördes på 1860-talet, men den nuvarande utformningen i gustaviansk herrgårdsstil tillkom i samband med en genomgripande ombyggnad på 1940-talet.” Den parkliknande trädgården lyfts fram med följande motivering; ”stor, parkliknande tomt med flera gamla träd, grusgångar, gräsmattor och planteringar.” Även trädgårdsmästarebostaden pekas ut som kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad och tjänstebostaden och uthusbyggnaden anges som kulturhistoriskt



värdefulla byggnader. Vidare anges att byggnaderna inom gården är viktiga för landskapsbilden. Gårdsmiljön är en viktig karaktärsbyggare för området och utgör ett landmärke för landskapsbilden sett från Baggensfjärden. En avstyckning av fastigheten bedöms påverka kulturmiljövärden negativt. Kommunen bedömer utifrån fastighetens beskaffenhet och läge samt värden vad gäller natur- och kulturmiljö att det inte är lämpligt att stycka fastigheten. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att utveckla fastigheten och det allmänna intresset av att bevara området karaktär, natur- och kulturmiljövärden och landskapsbild bedöms de allmänna intressena väga tyngre.

**Klagande har synpunkter på begränsad byggrätt för komplementbyggnader.**

På fastigheten finns tre befintliga komplementbyggnader (trädgårdsmästarebostaden, tjänstebostaden och en mindre uthusbyggnad). Dessa upptar idag en byggnadsarea om cirka 265 kvadratmeter. I detaljplanen medges en största sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader om 300 kvm. Detaljplanen ger därmed en viss möjlighet till tillbyggnad av komplementbyggnader om 35 kvm vilket fortsatt bedöms vara en rimlig utökning av byggrätten.

**Klagande har synpunkt på att befintliga kulturmiljövärden inte beaktas, omfattningen av prickmark och marklovsplikt för trädfällning.**

Detaljplanen har utformats med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att säkra värden för byggnader inom fastigheten. Vidare har omfattningen av prickmark inom fastigheten utformats för att begränsa var byggnader ska kunna uppföras och därigenom stärka helhetsmiljön för Gustavsviks gård och upplevelsen från vattnet. Vidare har marklovsplikt införts för trädfällning för att skydda den parkliknande karaktären inom gården. De åtgärder som fastighetsägaren önskar vidta avseende förändring av byggnader och trädgård prövas genom den framtida bygglovsprocessen där lämplighetsbedömning utifrån bland annat kulturmiljöaspekter utförs. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att utveckla fastigheten och det allmänna intresset av att bevara området karaktär, natur- och kulturmiljövärden och landskapsbild bedöms de allmänna intressena väga tyngre.

**Klagande har synpunkt på tidigare förekomst av strandskydd.**

I samband med detaljpaneläggning så återinträder strandskydd för att prövas på nytt under planarbetets gång. Då fastigheten är ianspråktagen har bedömningen varit att fastigheten inte ska omfattas av strandskydd.

**Klagande har synpunkt på WB-område för fastighetens tidigare brygga.**

Kommunen vidhåller bedömningen att det inte finns några särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för en ny brygga intill fastigheten. Därför föreslås inget nytt område för bryggor (WB-område i plankartan).

**Klagande har synpunkt på att Nacka kommuns handläggning har varit bristfällig - Brister i kungörande.**



Kommunen bedömer att granskningen gått till på korrekt sätt och i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap 11 §. Det stämmer att det vid kungörelse av granskningen i DN och Svenska Dagbladet stod fel sista datum för inkomna synpunkter. I kungörelsen stod att synpunkter senast skulle ha inkommit den 5 november istället för den 10 december. Granskningstiden, den 5 november till den 10 december, angavs dock riktigt. Två personer hörde av sig kring den felaktiga datumangivelsen. Det sedvanliga informationsbrevet som skickas ut i samband med granskningen samt övriga informationshandlingar på hemsida och bibliotek angav datumen korrekt. Informationen som förmedlades bedömdes vara tillräcklig och samtliga fastighetsägare underrättade.

**Klagande har synpunkter på att detaljplanen brister i tydlighet.**

Detaljplanen har tagits fram i enlighet med gällande lagstiftning. Kommunen vidhåller att detaljplanen har tagits fram på ett korrekt sätt i enlighet med gällande lagstiftning och att detaljplanen uppfyller kravet på tydlighet.

**Ägare till fastighet Bo 1:1066 (aktbilaga 20-22)**

**Klagande har synpunkter på att skälig hänsyn inte har vidtagits avseende omfattning av prickmark och möjlighet till avstyckning.**

Fastigheten är kuperad och delar av fastigheten har därför prickmarkerats, vilket innebär att byggnader inte får uppföras inom detta område. En översiktlig planeringsinriktningen för området är att värna markens naturliga topografi genom att undvika omfattande sprängning och schaktning. Detta innebär att byggnader inte bör uppföras i branter. Fastigheten är idag cirka 4600 kvadratmeter och minsta fastighetsstorlek föreslås i detaljplanen vara 2000 kvadratmeter i enlighet med intilliggande fastighet väster om fastigheten. Detaljplanen möjliggör således en avstyckning av aktuell fastighet. Kommunens bedömning är att större tomter innebär en mer begränsad exploatering och ger större möjlighet till en mer anpassad byggnation än mindre tomter. Detta då det är lättare att placera nya byggnader och tillfartsvägar när tomten är större. Kommunens bedömning är att det utifrån fastighetens beskaffenhet och topografi inte är lämpligt att medge fler avstyckningar. Vidare bedömer kommunen att omfattningen av prickmark är väl avvägd. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att exploatera fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär bedöms de allmänna intressena väga tyngre.

**Klagande har synpunkt på att befintliga vägservitut ska bekräftas i detaljplanen.**

Erforderliga vägservitut till befintliga fastigheter hanteras av Lantmäterimyndigheten och hanteras i egen ordning. Frågan är inte avhängig detaljplanens utformning.

**Ägare till fastighet Bo 1:11 (aktbilaga 23)**

**Klagande har synpunkt på exploateringsområdet "Tallbacken".**

Kommunen konstaterar att det nya rad- och parhusområde som detaljplanen medger kommer medföra vissa olägenheter avseende förändrad utsikt och en viss ökad insyn för fastigheten Bo 1:11. Dock bedömer kommunen att dessa olägenheter inte utgör betydande olägenheter. Området utgör redan idag en del av ett bebyggt bostadsområde som genomgår



viss förtätning och utbyggnad, se vidare under Övergripande frågor rubrik *Exploateringsområdet Bo 1:355* på sida 4-5.

### **Ägare till fastighet Backeböl 1:8 och 1:828 (aktbilaga 24, 43)**

#### **Klagande har synpunkt på val av planförfarande.**

Frågan om utökat förfarande bemöts under Övergripande frågor rubrik *Beslutsprocessen* på sida 2.

#### **Klagande har synpunkt på att skäligen hänsyn inte har vidtagits med hänsyn till omfattning av prickmark och möjlighet till avstyckning.**

Avseende prickmark inom 1:828. Inom hela planområdet för detaljplanen för Mjölkkudden – Gustavsviks gård finns prickmark mot allmän plats. Detta för att bebyggelsen inte ska komma för nära vägen vilket kan skymma sikt och göra det svårt för drift och underhåll. Måttet 6 meter baseras på att en bil ska få plats på uppfarten innan garage/carport. Kommunens bedömning är att det trots viss prickmark finns gott om plats på fastigheten att utnyttja byggrätten.

Avseende prickmark inom fastigheten Backeböl 1:8. Syftet med prickmarken är att begränsa bebyggelse ut mot vattnet. Detta syftar till att bevara landskapsbilden och skapa en god helhetsverkan utmed Nackas gröna kust. Bebyggelsemiljön är en karaktärsbyggare för området och utgör ett landmärke för landskapsbilden sett från Baggensfjärden. Syftet med prickmarken är också att huvudbyggnaden med sin placering ska behålla sin monumentalitet vilket är av vikt för det kulturhistoriska värdet. Redan uppförda byggnader längs strandlinjen bekräftas i detaljplanen. Prickmarken syftar till att byggnader inte får uppföras. Andra anläggningar än byggnader exempelvis parkeringsplatser, lekplatser, pooler, murar och staket får uppföras på marken.

Fastigheterna 1:8 och Backeböl 1:828 ligger inom område som är utpekade som kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö med värden i bebyggelse, natur och landskap. Vidare ligger fastigheterna invid Baggensfjärden och vänder sig ut mot vattnet. Kommunen bedömer utifrån fastigheternas beskaffenhet och läge samt värden vad gäller natur- och kulturmiljö och påverkan på landskapsbild att det inte är lämpligt att stycka fastigheterna. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av fastigheterna och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär, natur- och kulturmiljövärden och landskapsbild bedöms de allmänna intressena väga tyngre.

#### **Klagande har synpunkter på u-område för dagvattenledning.**

Den naturliga dagvattenavrinningen sker via Sjöbrinken österut till den punkt där vägen vänder och går norrut. Vattnet behöver härifrån ledas till havet för att inte åsamka skada på bebyggelsen på fastigheterna Backeböl 1:8 och Backeböl 1:828. På grund av klimatomställningarna samt högre hårdgöringsgrad längre upp i systemet förväntas större dagvattenmängder i framtiden. Dagvattnet behöver därför omhändertas på ett ordnat sätt. Därför behövs antingen ett dike eller en ledning dras över fastigheterna. Tidigare föreslogs



ett öppet dike men då fastighetsägarna inte tyckte att det var en bra lösning har nu istället en ledning föreslagits. Eftersom en ledning kan gå sönder eller sättas igen kan kommunen behöva åtkomst till marken för att åtgärda dessa problem. Det är därför inte lämpligt att placera byggnader ovanpå marken där ledningen är dragen. Ledningen kan inte läggas i tomtgräns eftersom ledningen behöver vara relativt rak. Kommunen bedömer i avvägningen mellan det enskilda intresset att fastighetsägaren fritt ska kunna disponera fastigheten och det allmänna intresset med utbyggnad av dagvattenledning för ett bättre omhändertagande av dagvatten i området, att det allmänna intresset väger tyngre.

**Klagande har synpunkter på att detaljplanen är svårtolkad.**

För att tolka plankartan ska planbeskrivningen fungera som stöd. Det har även tagits fram en fastighetskonsekvensbeskrivning som syftar till att hjälpa fastighetsägarna att förstå vad detaljplanen får för konsekvenser för just deras fastighet. Kommunen vidhåller att detaljplanen har tagits fram på ett korrekt sätt i enlighet med gällande lagstiftning och att detaljplanen uppfyller kravet på tydlighet.

**Klagande motsätter sig exploateringsområdet vid Galärvägen / Drabantvägen.**

För bemötande se vidare under Övergripande frågor rubrik *Exploateringsområdet Bo 1:355* på sida 4-5.

**Klagande har synpunkter på fördröjd genomförandetid.**

För bemötande, se vidare under Övergripande frågor rubrik *Fördröjd genomförandetid* på sida 5.

**Klagande instämmer i det yttrande som Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening har inkommit med under granskningsperioden.**

Kommunen vill framhålla att Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening (GEF) inte har överklagat detaljplanen.

Under granskningen inkom GEF med synpunkter avseende kommunens övertagande av allmän platsmark och huvudmannaskapet. GEF noterar att kommunen driver planprocessen vidare utan ett avtal med GEF såsom markägare. GEF motsätter sig att allmän platsmark i detaljplanen övergår till kommunalt huvudmannaskap. Vidare noterar GEF att detaljplanerna inom sydöstra Boo sammantaget inte följer planprogrammet avseende antal bostäder.

Kommunen vidhåller att ett avtal med GEF om marköverlåtelse inte är nödvändigt för att genomföra detaljplanen. GEF har låtit kommunen förstå att utebliven exploatering inom fastigheterna är den främsta orsaken till att man motsätter sig kommunens övertagande av huvudmannaskap. Skälen till att marken kvarstår såsom allmän platsmark för NATUR eller PARK är höga natur- och kulturvärden samt att särskilda skäl saknas för att upphäva strandskyddet. Se vidare Övergripande frågor rubrik *Huvudmannaskap* ovan på sida 5. Vad



gäller detaljplanen för Mjölkudden-Gustavsviks gård följer den intentionerna i planprogrammet för sydöstra Boo också vad gäller antal nya bostäder.

### **Ägare till fastighet Backeböl 1:8, 1:777, 1:795 (aktbilaga 25, 44)**

**Klagande har synpunkt på val av planförfarande.**

**För bemötande, se vidare** under Övergripande frågor rubrik *Beslutsprocessen* på sida 2.

### **Klagande har synpunkter på att skälig hänsyn inte har vidtagits avseende omfattning av prickmark och möjlighet till avstyckning.**

I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas för större delen av fastigheterna, för området närmast vattnet föreslås det dock ligga kvar. Inom större delen av planområdet ligger en smal remsa av strandskyddet kvar längs stranden så att fri passage möjliggörs där det är möjligt. Detta för att värna att goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras och påverkan på vattenområdet minimeras. Den zon av strandskydd som behålls på mer eller mindre ianspråktagen tomtmark motiveras främst av att påverkan på det skyddade vattenområdet ska minimeras. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att låta strandskyddet ligga kvar på området närmast stranden och det enskilda intresset att upphäva strandskyddet på hela fastigheten vidhåller kommunen att det allmänna intresset väger tyngre. Strandskyddet hindrar dock inte att området tas omhand som idag. Om större förändringar önskas göras inom det strandskyddade området kan dispens sökas precis som idag.

Syftet med prickmarken är att begränsa bebyggelse ut mot vattnet. Detta syftar till att bevara landskapsbilden och skapa en god helhetsverkan utmed Nackas gröna kust. Vad gäller fastigheten Backeböl 1:8 är syftet med prickmarken också att huvudbyggnaden med sin placering ska behålla sin monumentalitet vilket är av vikt för det kulturhistoriska uttrycket. Vad gäller fastigheterna Backeböl 1:777 och Backeböl 1:795 syftar prickmarken till att skydda de topografiska förhållandena och det gröna mellanrummet mellan huvudbyggnaderna och vattnet. En placering närmare vattnet lämpar sig inte eftersom det sluttar brant ner mot vattnet så en placering av byggnader här skulle få en stor inverkan på landskapsbilden.

Redan uppförda byggnader längs strandlinjen bekräftas i detaljplanen. Prickmarken syftar till att byggnader inte får uppföras. Andra anläggningar än byggnader exempelvis parkeringsplatser, lekplatser, pooler, murar och staket får uppföras på marken.

Fastigheterna ligger inom område som är utpekade som kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö med värden i bebyggelse och landskap. Vidare ligger fastigheterna invid Baggensfjärden och vänder sig ut mot vattnet. Kommunen bedömer utifrån fastigheternas beskaffenhet och läge samt värden vad gäller natur- och kulturmiljö och påverkan på landskapsbild att det inte är lämpligt att stycka fastigheterna. I avvägningen mellan fastighetsägarnas enskilda intressen av att kunna stycka av fastigheterna och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär, natur- och kulturmiljövärden och landskapsbild bedöms de allmänna intressena väga tyngre.





### **Ägare till fastighet Backeböl I:762 (aktbilaga 26)**

#### **Klagande har synpunkter på att förslaget släntintrång.**

Förslaget släntintrång syftar till att öka trafiksäkerheten och vägstandarderna i området samt för att möjliggöra utbyggnaden av vatten och avlopp. Kommunen bedömer i avvägningen mellan det enskilda intresset avseende nyttjande av fastigheten närmast vägen och det allmänna intresset att öka trafiksäkerheten och vägstandarderna samt utbyggnad av vatten och avlopp, att det allmänna intresset väger tyngre.

### **Ägare till fastighet Bo I:923 (aktbilaga 27, 28, 33-36)**

#### **Klagande har synpunkter på brister i kungörandet.**

Kommunen bedömer att granskningen gått till på korrekt sätt och i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap 11 §. Det stämmer att det vid kungörelse av granskningen i DN och Svenska Dagbladet stod fel sista datum för inkomna synpunkter. I kungörelsen stod att synpunkter senast skulle ha inkommit den 5 november istället för den 10 december. Granskningstiden, den 5 november till den 10 december, angavs dock riktigt. Två personer hörde av sig kring den felaktiga datumangivelsen. Det sedvanliga informationsbrevet som skickas ut i samband med granskningen samt övriga informationshandlingar på hemsida och bibliotek angav datumen korrekt. Informationen som förmedlades bedömdes vara tillräcklig och samtliga fastighetsägare underrättade.

#### **Klagande har synpunkter på brister i kommunens hantering av samrådsredogörelsen.**

Kommunen vidhåller att detaljplanen tagits fram på ett korrekt sätt enligt gällande lagstiftning. Kommunen vill framhålla att planprocessen enligt reglerna i plan- och bygglagen följts. Kommunen bedömer att den sammanfattning av fastighetsägarens synpunkter och planenhetens tillhörande kommentarer i samrådsredogörelsen uppfyller lagkraven.

#### **Klagande har synpunkter på avvägning mellan motstående allmänna och enskilda intressen.**

Fastigheten ligger inom område som är utpekat som kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. Bebyggelsemiljön har lyfts fram i den bebyggelseinventering som ligger till grund för detaljplanen. Värden som lyfts fram är bland annat den nationalromantisk sommarvillan från slutet av 1910-talet med ett oförändrat arkitektoniskt uttryck. Även den stora parkliknande trädgården med flera äldre träd lyfts fram. Befintlig huvudbyggnad är placerad i mitten av fastigheten. Kommunen bedömer utifrån fastighetens storlek, beskaffenhet och läge samt värden vad gäller natur- och kulturmiljö att det är motiverat med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt att det inte är lämpligt att stycka fastigheten. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att exploatera fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär, natur- och kulturvärden bedöms de allmänna intressena väga tyngre.



### Länsstyrelsens överprövning

Kommunen vill avslutningsvis ange att länsstyrelsen har beslutat att inte pröva kommunens antagandebeslut i enlighet med 11 kap. 10 § plan- och bygglagen. I länsstyrelsens prövning ingår bedömningar av om bland annat riksintressen inte tillgodoses, att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser och att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Katarina Wählin Alm  
Stadsutvecklingsdirektör

Bilagor:

- Bilaga 1 – Bebyggelseinventering
- Bilaga 2 – Gestaltungsprogram Bo 1:355
- Bilaga 3 – Dagvattenhantering Bo 1:355
- Bilaga 4 – Protokollsutdrag från kommunstyrelsen i Nacka kommun