

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2020-06-05

Dnr MSN 2017/168  
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Ändring av stadsplanerna S123, S186 och detaljplan DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden, Nacka kommun**

#### **Sammanfattning**

Syftet med denna ändring av detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186 är att begränsa antal lägenheter per fastighet för att tillsammans med bestämmelser i underliggande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186 kunna bevara områdets karaktär, skydda vegetation och kulturhistoriska värden men samtidigt skapa ett flexibelt boende med möjlighet att inrymma upp till tre lägenheter per fastighet. Det innebär att det i varje enskilt fall ska göras en bedömning av lämplighet utifrån de underliggande planernas bestämmelser om utformning och varsamhet samt tomtens beskaffenheter. Planändringen ska läsas tillsammans med gällande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrog åt planenheten att upprätta förslag till ändring av planerna S123, S186 och DP574 för Solsidan den 8 november 2017 § 241. Syftet med planändringen är att föra in begränsningar av hur många lägenheter som får inredas per fastighet.

Ett av syftena med detaljplan DP574 var att ta bort begränsningen av antalet lägenhet som får inredas per fastighet. Efter att detaljplan DP574 vunnit laga kraft i november år 2015 beviljades bygglov med betydligt fler lägenheter än vad kommunen kunde förutse vid planläggningen vilket i sin tur resulterade i en negativ omgivningspåverkan. Som ett resultat av det ville kommunen så fort som möjligt stävja den utvecklingen och beslutade därför att starta detta planarbete inom pågående genomförandetid för detaljplan DP574.

Samrådstiden varade mellan den 25 april 2018 och den 23 maj 2018, sammanlagt 6 veckor.

Under samrådet har 24 yttranden inkommit från fastighetsägare varav två har undertecknats av flera fastighetsägare och en fastighetsägare har inkommit med två

yttranden. Sju yttranden har inkommit från remissinstanser varav Länsstyrelsen har inkommit med två yttranden. I det första hade länsstyrelsen inga invändningar. Efter att länsstyrelsen tagit del av en bilaga till ett av de yttranden som undertecknats av flera fastighetsägare inkom myndigheten med ytterligare ett yttrande. Länsstyrelsens andra yttrande innehöll synpunkter på detaljplan DP574 ändras under pågående genomförandetid, val av planförfarande, tolkning av planbestämmelserna B och F samt krav på detaljplanens tydlighet enligt 4 kap. 32 § PBL.

Flertalet yttranden har inkommit med likartade synpunkter om att syftet och intentionen med ändringen samt vilka konsekvenser den medför har varit otydligt.

De flesta sakägare och övriga närboende som framfört synpunkter har invändningar mot mängden lägenheter som planförslaget anger. Planförslaget anses av boende i området medföra en långsam förtätning och förändring av områdets villakarakter, med stor påverkan på kultur- och naturmiljön, samt leda till en ökad trafikbelastning och försämrad trafiksäkerhet i området. En majoritet av de som inkommit med yttranden under samrådet förslår att befintliga byggnader ska få inredas med högst tre lägenheter och tillkommande byggnader ska få inredas med högst två lägenheter.

Vidare har flera yttranden haft synpunkter på de överklagade byggloven för Solsidan 38:4 och 45:3. Dels att fastigheterna fick egna bestämmelser i planförslaget (fler lägenheter än övriga fastigheter enligt givna bygglov) och dels på att planarbetet pågick under överklagandeprocessen. Flera yttranden har även haft synpunkter på att planuppdraget inte följer politikerinitiativet från 2013, att planändringen pågått under pågående genomförandetid för detaljplan DP574 samt val av planförfarande.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har planändringens bestämmelse om antalet lägenheter per fastighet ändrats till att det per fastighet totalt får inrymmas högst tre lägenheter. Den särskilda regleringen för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har tagits bort i planförslaget och planbeskrivningens syfte och intention och vilka konsekvenser planändringen medför har förtydligats. I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet kan genomföras med standardförfarande.

### **Planförslagets syfte och innehåll**

Syftet med denna ändring av detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186 är att begränsa antal lägenheter per fastighet för att tillsammans med bestämmelser i underliggande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186 kunna bevara områdets karaktär, skydda vegetation och kulturhistoriska värden men samtidigt skapa ett flexibelt boende med möjlighet att inrymma upp till tre lägenheter per fastighet. Det innebär att det i varje enskilt fall ska göras en bedömning av lämplighet utifrån de underliggande planernas bestämmelser om utformning och varsamhet samt tomtens beskaffenheter. Planändringen ska läsas tillsammans med gällande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186.

I förslaget har en bestämmelse lagts till som reglerar ett högsta antal lägenheter per fastighet enligt följande: Antal lägenheter per fastighet får totalt inrymma högst tre lägenheter.

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

## Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrog åt planenheten att upprätta förslag till ändring av planerna S123, S186 och DP574 för Solsidan den 8 november 2017 § 241. Syftet med planändringen är att återigen reglera hur många lägenheter som får inredas per fastighet.

Skälet till planuppdraget var att efter att detaljplan DP574 vunnit laga kraft i november år 2015 beviljades det bygglov för bostadshus med betydligt fler lägenheter än vad kommunen kunde förutse vid planläggningen. Detta bedömdes leda till en negativ omgivningspåverkan och kommunen ville så fort som möjligt stävja den utvecklingen. Därför beslutades det att starta planarbetet under pågående genomförandetid för detaljplan DP574. Efter att beslut fattats om att upprätta förslag till ändring av planerna S123, S186 och DP574 för Solsidan överklagades de beviljade byggloven.

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 12 april 2018. Samrådstiden varade mellan den 25 april 2018 och 23 maj 2018, sammanlagt 6 veckor.

Överklagandena för byggloven behandlades under och efter samrådstiden. År 2019 upphävde mark- och miljödomstolen de båda bygg- och markloven för Solsidan 38:4 och Solsidan 45:3. Domen för Solsidan 38:4 vann laga kraft den 21 mars 2019. Mark- och miljödomstolens avgörande om att upphäva kommunens beslut av bygg- och marklov för Solsidan 45:3 överklagades till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen gav inget prövningstillstånd och domen för Solsidan 45:3 vann laga kraft den 25 juni 2019.

## Yttranden under samråd

### Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting

### Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län (2 yttranden)
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Kulturnämnden i Nacka kommun
- Nacka Miljövårdsråd
- Saltsjöbadens Hembygdsförening

### Fastighetsägare

Det har kommit in 19 yttranden från planområdets cirka 260 fastigheter. Ytterligare 5 yttranden har inkommit från fastighetsägare utanför planområdet. Ett av yttrandena står 46 fastigheter bakom, varav 41 finns inom planområdet. Ett annat yttrande står "Solsidans vänner" bakom. Det framgår inte vilka eller hur många fastigheter det rör sig om. Två fastighetsägare hänvisar till yttrandet från Solsidans vänner i sina egna yttranden. Vidare har en fastighetsägare inkommit med två yttranden.

### **Inkomna synpunkter**

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

### **Återkommande synpunkter**

Många remissinstanser och fastighetsägare har inkommit med likartade synpunkter. Dessa beskrivs och besvaras i en tematisk sammanställning nedan.

### **Bestämmelsers betydelse och terminologi**

I ett par yttranden önskas att den nya planen görs tydlig för att undvika olika begreppstolkningar och Länsstyrelsen hänvisar till ett domstolsbeslut P 3912-17 gällande beteckningen BF. Länsstyrelsen lyfter fram att enligt domen ska beteckningen BF tolkas som fristående hus som är i likhet med begreppet egnahems- och villabebyggelse, som i sin tur betyder en- till tvåbostadshus.

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

Planenheten ser att det finns olika tolkningar i samrådsyttrandena gällande ändringens syfte, intentioner, konsekvenser och tolkningen av planbestämmelsen BF. Planenheten delar därför uppfattningen att det behöver tydliggöras. Se förslag under rubriken "Ändringar efter samråd".

Länsstyrelsen hänvisar till mark- och miljödomstolens dom, mål nr. P 3912-17, som avser planbestämmelsen BF (Bostäder, fristående hus) och att denna ska tolkas utifrån den då tillämpliga lagstiftningen samt utifrån de intentioner planförfattaren hade när detaljplanen gjordes. Enligt domen ska beteckningen BF tolkas som fristående hus som är i likhet med begreppet egnahems- och villabebyggelse och därmed betyder en- till tvåbostadshus.

Varken S123 eller S186 beskriver syfte eller intentioner.

Det saknas tillämplig lagstiftning från 1940 då stadsplan S123 vann laga kraft. År 1963, då stadsplan S186 vann laga kraft, fanns "Anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag, upprättade av Kungl. Byggnadsstyrelsen år 1949. Publikation 1950:2." Publikationen innehåller anvisningar för bland annat beteckningar på plankartor och bestämmelser till detaljplaneförslag. Ingenstans står om villa eller småhus och att det innebär en- eller tvåfamiljshus. Däremot beskrivs hur man kan formulera bestämmelser.

På Kunskapsbanken skriver Boverket att det inte finns någon tydlig/standardiserad beskrivning av begreppen villa och småhus. Boverket hänvisar till "TNC, Plan- och bygghänsyn 1994". Stadsplanerna togs fram 1940 och 1963.

Med detaljplan DP574 utgick den begränsning av antalet lägenheter som reglerades i stadsplanerna S123 och S186. Av såväl planbeskrivning som plankarta för detaljplan DP574 framgår att begränsning av antal tillåtna kök/lägenheter utgår enligt följande:

I gällande stadsplaner utgår följande planbestämmelser:

- I Stadsplan 123: i huvudbyggnad å med B eller R betecknat område må ej inredas med flera än ett kök. Dock äger byggnadsnämnden rätt att undantagsvis, där synnerliga skäl äro, medgiva inredande av ytterligare ett kök.
- I Stadsplan 186: Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet.

Länsstyrelsen hade inga synpunkter under planprocessen för detaljplan DP574, då bland annat begränsningen av antalet lägenheter togs bort.

Mark- och miljödomstolen har sedan 2018 ändrat praxis för tolkning och tillämpning av beteckningarna B och BF. Domstolen menar att bestämmelsen i sig själv inte innebär en reglering av antalet lägenheter. Om en begränsning av antalet lägenheter avses ska det tydligt finnas konkret stöd i planhandlingarna. F står för friliggande, inget mer. Ett F utan någon begränsning av antalet bostadslägenheter per byggnad eller per fastighet innebär enligt senaste praxis att hur många lägenheter som helst kan inredas i ett friliggande hus.

I liggande förslag till planändring återinförs reglering av antalet lägenheter per fastighet. Syftet med detta är att det vid bygglovsprövning ska finnas konkret stöd i planhandlingarna för maximalt antal lägenheter per fastighet. Detta då detaljplanen DP574:s regleringar om att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart, att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska skyddas med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud samt att byggrätten behövs oförändrad inte var tillräckliga för att motverka den negativa omgivningspåverkan som ett borttagande av begränsningen av antal lägenheter visade sig innebära.

### **Planändring under pågående genomförandetid**

Med hänvisning till 4 kap. 39 § PBL påpekas av flera fastighetsägare att en detaljplan med pågående genomförandetid inte får ändras om det inte är på grund av omständigheter av stor allmän vikt. Om så nu skulle vara fallet yrkas det att samtliga fastighetsägare ska ha vetorätt att motsätta sig planändringen.

Länsstyrelsen som tagit del av ett yttrande (Solsidan 43:6) skriver att genomförandetiden för den gällande detaljplanen DP574 som vann laga kraft i november år 2015, inte har gått ut då genomförandetiden är fram till år 24 november 2020. Länsstyrelsen menar att kommunen inte har redovisat omständigheter av sådan stor allmän vikt att det är motiverat med ändring av detaljplan DP574 under pågående genomförandetid.

### ***Planenhetens kommentar***

Detaljplan DP574 har en pågående genomförandetid till den 24 november 2020. På grund av den negativa omgivningspåverkan som detaljplan DP574 lett till ansåg

kommunen det angeläget att påbörja ett planarbete trots pågående genomförandetid. Antagandet av planändringen kommer att ske efter att genomförandetiden gått ut.

### **Fel planförfarande, betydande miljöpåverkan**

Flera yttranden anser att ett utvidgat (utökat, planenhetens förtydligande) planförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL ska tillämpas med anledning av ett stort intresse för allmänheten och att planförslaget inte är förenligt med ”enstaka kompletteringar” enligt översiktsplanen. Vidare anser yttranden att planförslagets genomförande även kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

### ***Planenhetens kommentar***

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då förslaget:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse,
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande

Det framgår av kommunens gällande översiktsplan (”Hållbar framtid i Nacka” antagen 21 maj 2018) att Södra Solsidans karaktär och skala bör behållas. Någon ny bebyggelse planeras inte inom området men enstaka kompletteringar kan vara aktuella. Det framgår av detaljplan DP574, som vunnit laga kraft, att detaljplanen inte är tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse, tanken var inte heller att tillåta bebyggelsen att växa i omfattning.

I och med att detaljplan DP574 vann laga kraft utgick den begränsning av antalet lägenheter som reglerades i stadsplanerna. Det tillkom reglering att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska skyddas med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Detta gäller fortfarande. Regleringen av byggrätt i stadsplan S123 och S186 är oförändrad.

I denna planändring föreslås att antalet lägenheter återigen ska begränsas. Sammantaget innebär det att planförslag inte innebär att varken byggnadsvolym eller antalet byggnader kan öka jämfört med de planer som gäller idag.

### Förslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse

Förslaget bedöms inte beröra en större krets än den som underrättas om planförslaget i egenskap av sakägare eller boende i eller i anslutning till planområdet. Detta då syftet med denna planändring är att förtydliga och bekräfta det som tidigare detaljplan avsåg. Vidare används inte planområdet av allmänheten för rekreation och friluftsliv. Strandskyddet påverkas inte. Planändringen berör inte allmän platsmark.

### Förslaget antas inte medföra en betydande miljöpåverkan:

Uppdrag om att upprätta förslag till ändring av planerna S123, S186 och DP574 för Solsidan beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2017. För

planändringen gäller därmed förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar då planen påbörjats före ikraftträdandet av den nya miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Kommunen ska i varje enskilt fall avgöra om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning av detaljplanen har utförts. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Genomförandet av planändringen bedöms inte medföra betydande påverkan varken på platsens känslighet och egenskaper, hushållning med resurser eller påverkan på hälsa och säkerhet. Motivet till detta är att detaljplaneändringen inte medger någon ändring av markens nyttjande, ej heller förändring av byggrätt eller ändring av kraven på att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till områdets karaktär. Planändringen begränsar antalet lägenheter per fastighet vilket innebär minskad trafik i området i jämförelse med detaljplan DP574 som inte innehöll en begränsning av antalet lägenheter.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan (Länsstyrelsens yttrande 2 maj 2018).

#### **Politikerinitiativet**

Många fastighetsägare har inkommit med synpunkten att förslaget ska följa politikerinitiativet från 2013.

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

Politikerinitiativet från 2013 skrevs när gällande planer endast medgav en lägenhet per fastighet och handlade om att möjliggöra för fler lägenheter än vad som då var möjligt. Antalet lägenheter per fastighet angavs inte i politikerinitiativet. Som ett resultat av politikerinitiativet gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 16 oktober 2013 § 308 planenheten i uppdrag att ta fram förslag på planuppdrag under hösten 2013 i syfte att göra planändringar inom omoderna detaljplaner i Saltsjöbaden. I tjänsteskrivelsen till planuppdrag föreslogs antal lägenheter begränsas till 2 eller 3 per fastighet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav därefter den 13 november 2013 § 318 planenheten i uppdrag att upprätta ett tillägg till gällande stadsplaner i området Solsidan. Syftet med planändringen var att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning, tillåta fler lägenheter per fastighet och skydda kulturhistorisk värdefull miljö. Detta planuppdrag resulterade i detaljplan DP574 som vann DP kraft 2015.

Besluten innehöll varken förslag på antalet lägenheter eller att det endast skulle gälla befintliga byggnader. Under den efterföljande planprocessen för detaljplan DP574 inkom 2 av områdets 260 fastighetsägare med ”invändningar” mot att ta bort begränsningen av antalet lägenheter.

År 2017 inkom Moderatgruppen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden med ett nytt politikerinitiativ om att återinföra begränsningar av hur många bostäder som får inrymmas i de villor som ligger inom områden vars karaktär avses bevaras och inom områden som har ett stort kulturhistoriskt värde. I politikerinitiativet föreslogs att en

villabyggrätt bör kunna inrymma max fyra lägenheter, inklusive eventuella lovbefriade lösningar.

### Begränsning och motivering av antal lägenheter

Generellt ses det som positivt att en begränsning av antal tillåtna lägenheter nu återinförs men synpunkter framförs om att det saknas en motivering till samrådets förslag till begränsning på högst fyra lägenheter per fastighet.

Merparten av de fastighetsägare som inkommit med synpunkter på begränsningen av antalet lägenheter vill att planen ska reglera högst två lägenheter per fastighet, med undantag för större befintliga villor som ska få inreda med högst tre lägenheter per fastighet. Se diagram 1 nedan.



Diagram 1. Fastighetsägares önskemål om begränsning av antalet lägenheter.

I några yttranden framförs att önskemålet om att få inreda med tre lägenheter handlar om att man vill kunna bilda bostadsrättsföreningar. Av Bolagsverket framgår nämligen att en bostadsrättsförening ska ha minst tre medlemmar.

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

I tidigare resonemang gjorde planenheten en avvägning och bedömning att fyra lägenheter per fastighet var ett rimligt antal utifrån byggrättens storlek och omgivningspåverkan.



Planenheten noterar att det i en majoritet av yttrandena framförs önskemål om en reglering av 2 lägenheter med undantag av större befintliga som kan få rätt till 3 lägenheter. Planenheten har gjort en avvägning utifrån inkomna synpunkter och kommit fram till att ändra till 3 lägenheter per fastighet. Det bedöms inte lämpligt att ha olika bestämmelser för befintliga hus och nytilkomna bland annat utifrån likabehandling och tydlighet. De byggnader som bedömts ha höga kulturvärden har fått q och k bestämmelser men övriga fastighetsägare får själva avgöra hur byggrätten enligt gällande detaljplaner ska utnyttjas (dvs. om de gör ombyggnad eller nybyggnad).

### **Konsekvenser, förtätning, flerbostadshus, spekulationsbyggen**

Planförslaget anses av boende i området medföra en långsam förtätning och förändring av områdets villakarakter, med stor påverkan på kultur- och naturmiljön, samt leda till en ökad trafikbelastning och försämrad trafiksäkerhet i område. Det uttrycks en oro över att fastigheter köps upp i kortsiktigt spekulationssyfte, med konsekvensen att befintliga villor rivs och ersätts av flerbostadshus, utan att hänsyn tas till områdets egenart och kulturvärden.

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

Med detaljplan DP574 utgick begränsningen av antalet lägenheter vilket reglerades i stadsplanerna S123 och S186. Grundat på att bygglov gavs för betydligt fler lägenheter än vad kommunen kunde förutse vid planläggningen av detaljplan DP574, vilket resulterade i en negativ omgivningspåverkan, syftar denna ändring till att återinföra begränsningen av antalet lägenheter. Konsekvensen av denna planändring bedöms därför varken leda till förtätning eller stadsbebyggelse. Detaljplanändringen gäller tillsammans med detaljplan DP574 och stadsplanerna S123 och S186. Detaljplan DP574 reglerar att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska skyddas med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. S123 och S186 reglerar storleken på byggrätterna. Detta förtydligas i planbeskrivning.

### **Ökad trafik, konsekvenser för barn**

Flera yttranden har inkommit med synpunkter på att trafiken kommer öka i området och det finns risk för försämrad trafiksäkerhet och en ökad risk för barn. Det nuvarande gatunätet kommer inte klara en ökning av trafiken.

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

Att återinföra en begränsning av antalet lägenheter innebär minskad trafik i området i jämförelse med detaljplan DP574 som inte innehöll en begränsning av antalet lägenheter.

### **Överklagade bygglov Solsidan 38:4 och Solsidan 45:3**

Det framförs att kommunen bör avvakta utgången av överklaganden för beviljade bygglov på fastigheterna Solsidan 38:4 samt Solsidan 45:3 och inte påbörja en planändring där de föreslås få särskilda bestämmelser.

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

Planenheten har avvaktat utgången för de överklagade byggloven. Mark- och miljödomstolen har upphävt bygg- och marklov för Solsidan 38:4. Domen, mål nr P

2117–18, vann laga kraft den 21 mars 2019. Mark- och miljödomstolen har även upphävt bygg- och marklov för Solsidan 45:3. Målet avslutades hos Mark- och miljööverdomstolen. Domen, mål nr P 1805–19, vann laga kraft den 25 juni 2019. Således har den särskilda regleringen för dessa två fastigheter tagits bort. Det betyder att Solsidan 38:4 och Solsidan 45:3 får samma reglering som övriga fastigheter inom planområdet.

### **Områdets särart och kulturmiljövärden**

Många fastighetsägare har framfört synpunkter om att områdets karaktär av villasamhälle ska bibehållas. Att planändringen bör kompletteras med bestämmelser som säkerställer att nya byggnader utformas med särskild hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden.

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

Planenheten delar uppfattningen om att Solsidans karaktär ska behållas. Detaljplaneändringen gäller tillsammans med stadsplanerna S123 och S186 samt detaljplan DP574. Stadsplanerna och detaljplanen reglerar både bygg rätt, att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Av planbeskrivningen för detaljplan DP 574 framgår vilka särskilda värden Solsidan har. Detta ska beaktas i bygglovshandläggningen. Vidare reglerar detaljplanen DP574 även bevarandet av karaktärsskapande ädellövträd och tallar genom marklov för fällning av träd.

### **Inkomna synpunkter från kommunala nämnder**

1. **Kulturnämnden** ser positivt på de föreslagna ändringarna som syftar till att bevara områdets karaktär och reglerar ett högsta antal lägenheter per fastighet i området.

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

Planenheten noterar yttrandet.

### **Inkomna synpunkter från myndigheter och föreningar**

2. **Länsstyrelsen** lämnade ett yttrande utan erinran den 2 maj 2018. Länsstyrelsen skrev då att de inte hade några synpunkter på planförslaget och att de delade kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Senare, som ett resultat av att Länsstyrelsen fick ta del av ett yttrande (Solsidan 43:6), inkom Länsstyrelsen med ett kompletterade samrådsyttrande den 4 juli, vilket återges i sin helhet.

#### ***Genomförandetid***

Enligt inkommit yttrande framgår det att genomförandetiden för den nu gällande detaljplanen, detaljplan 574 som vann laga kraft i november år 2015, inte har gått ut då genomförandetiden är fram till år 2020-11-24. Enligt 4 kap. 39 § PBL får en

detaljplan med pågående genomförandetid inte ändras, om det inte p.g.a. omständigheter är av stor allmän vikt som inte kunnat förutses när planen gjordes. Om en detaljplan ändras inom genomförandetiden har gått ut så ska alla berörda fastighetsägare höras. Några omständigheter av sådan stor allmän vikt har inte kommunen redovisat i de aktuella planhandlingarna.

Länsstyrelsen ska i sitt samrådsyttrande uppmärksamma kommunen angående ovanstående. I detta fall har Länsstyrelsen missat att uppmärksamma att genomförandetiden för den nu gällande detaljplanen inte har gått ut, vilket därför saknas i Länsstyrelsens yttrande.

#### *Planförfarande*

Enligt kommunen så är den aktuella detaljplanen som varit på samråd förenlig med Nackas översiktsplan. I val av förfarande för detaljplanen har kommunen valt standardförfarande.

Enligt den gällande översiktsplanen (*Hållbar framtid för Nacka*) så framgår följande skrivelse för området Södra Solsidan:

*”Området omfattar småbusbebyggelse från i huvudsak 1900-talet hälft. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon nybebyggelse planeras inte inkom området men enstaka kompletteringar kan vara aktuella.”*

Enligt det yttrande som inkommit till Länsstyrelsen påpekas bland annat att kommunen valt fel planförfarande då detaljplanen inte kan bedömas utgöra enstaka kompletteringar, och att detaljplanen därför inte är förenlig med aktuell översiktsplan. När en detaljplan frångår översiktsplanen så ska ett utökat planförfarande väljas.

På grund av det yttrande som inkommit så vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen på om de nya planbestämmelserna (som reglerar antalet lägenheter per fastighet) kan medföra omständigheter inom planområdet som är av stor allmän vikt. Vidare bör kommunen fundera över om de nya planbestämmelserna innebär ”enstaka kompletteringar” enligt översiktsplanen. Om de nya planbestämmelserna är av stor allmän vikt eller inte kan utge sig för att vara enstaka kompletteringar bör istället ett utökat planförfarande väljas.

#### *Tolkning av planbestämmelserna B och F*

Länsstyrelsen vill informera om mark- och miljödomstolens dom, mål nr. P 3912-17, som avser planbestämmelsen BF (Bostäder, fristående hus) och att denna ska tolkas utifrån den då tillämpliga lagstiftningen samt utifrån de intentioner planförfattaren hade när detaljplanen gjordes. Enligt mark- och miljödomstolens mål nr. P 3912-17 så ska beteckningen BF tolkas som fristående hus som är i likhet med begreppet egnahems- och villabebyggelse. Då aktuell detaljplan har samma beteckning på plankartan bör kommunen se över om de nya planbestämmelserna, som reglerar antal lägenheter på fastigheten, kommer i konflikt med beteckningen BF. Om så är fallet, bör ett utökat planförfarande väljas samt att samtliga berörda fastighetsägare i sådant fall bör höras.

*Tydlighetskrav enligt 4 kap. 32 § PBL*

Enligt 4 kap. 32 § PBL så ställs krav på en detaljplans tydlighet. Länsstyrelsen vill informera kommunen att de bör säkerställa detta tydlighetskrav genom att överföra nya planbestämmelser på en och samma plankarta. Länsstyrelsen anser att flera överlappande plankartor och juridiska dokument kan innebära att detta tydlighetskrav inte uppfylls, och kommunen bör se över detta i framtida planering.

I aktuell planändring har ingen plankarta upprättats med de nya bestämmelserna. Detta innebär att detaljplanen med dess tilläggsplaner och beskrivningar blir svårtolkade då de ligger som enskilda juridiska dokument.

***Planenhetens kommentar:***

*Genomförandetid*

Se planenhetens kommentarer om genomförandetid under rubrik ”Återkommande synpunkter” ovan.

*Planförfarande*

Se planenhetens kommentarer om planförfarande under rubrik ”Återkommande synpunkter” ovan.

*Tolkning av planbestämmelserna B och F*

Se planenhetens kommentarer om bestämmelsers betydelse och terminologi under rubrik ”Återkommande synpunkter” ovan.

*Tydlighetskrav enligt 4 kap. 32 § PBL*

Planenheten delar Länsstyrelsen uppfattning att tydlighet är viktigt.

Skälet till att inte upprätta ytterligare en plankarta, utan endast författa bestämmelserna i ett plandokument, är att ytterligare en plankarta i just detta ärende inte bedöms tillföra något då bestämmelserna gäller för hela planområdet för detaljplan DP574. Planområdet har samma utbredning som detaljplan DP574.

Stadsplan S123 med ändringar i S186, DP574 och denna ändring består av olika juridiska dokument som ska läsas tillsammans. Detta kommer att förtydligas ytterligare i planhandlingen.

Planenheten har inte fått i uppdrag att sammanfoga de fyra planerna till en ny detaljplan. Planenheten noterar emellertid synpunkten inför framtida arbeten.

- 3. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommuns** är av uppfattningen att det är otydligt exakt var de tillkommande planbestämmelserna gäller och ställer sig tveksam till att vissa planbestämmelsers utbredning endast redovisas genom att fastighetsbeteckning anges.

***Planenhetens kommentar:***

De tillkommande planbestämmelserna gäller för hela planområdet för detaljplan DP574. Detta kommer att förtydligas ytterligare i planhandlingen. Den särskilda

regleringen för fastigheterna Solsidan 38:4 och Solsidan 45:3 har tagits bort. Det betyder att Solsidan 38:4 och Solsidan 45:3 får samma reglering som övriga fastigheter inom planområdet.

4. **Nacka Miljövårdsråd** anser att på fastigheter där endast en huvudbyggnad medges per fastighet bör den inrymma högst tre lägenheter samt att för de stora tomter där två huvudbyggnader medges per fastighet bör huvudbyggnaderna tillsammans inrymma högst fyra lägenheter. Vidare anses att ovanstående ska gälla alla fastigheter i planområdet vare sig huvudbyggnader är befintliga eller tillkommer.

***Planenhetens kommentar:***

Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

5. **Saltsjöbadens Hembygdsförening** anser att en begränsning på två lägenheter per fastighet är en rimlig storlek och att även fastigheterna Solsidan 38:4 samt Solsidan 45:3 bör omfattas av begränsningen i den aktuella planändringen. Vidare anses att nuvarande gatunät inte klarar en ökning av trafiken från fler bostäder.

***Planenhetens kommentar:***

- Gällande regleringen av antalet lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande ökande trafik: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande de överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 38:4 samt Solsidan 45:3: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

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

6. **Ägaren till fastigheten Solsidan 5:3** hade svårt att förstå planförslaget och var tvungen att gå igenom hela förslaget i detalj. Föreslår att kommunen inför nästa samråd gör en kort allmän beskrivning av ärendet.

***Planenhetens kommentar:***

Samrådsförslaget skickades tillsammans med ett följebrev ut till berörda sakägare, myndigheter, nämnder och föreningar. Planförslaget fanns även upplagt på Nacka kommuns hemsida. Förslaget beskriver vad ändringen innebär. Synpunkten noteras emellertid. Inför granskning har planenheten försökt att tydliggöra förslaget ytterligare.

7. **Ägarna till fastigheten Solsidan 19:10** har inkommit med två yttranden. Fastighetsägarna vill bevara områdets kulturhistoriska karaktär samt villabebyggelse och anser att föreslagen planändring strider mot kommunens översiktsplan och kulturmiljöprogram. De motsätter sig den föreslagna planändringen att hus för ett hushåll ska få byggas om till lägenhetshus för fyra hushåll. Solsidan är ett villaområde och inte ett område för flerbostadshus. Redan att det tilläts Attefallshus medför att det emellanåt finns två hushåll på samma tomt. Planförslaget anses även medföra en ökad trafik på områdets smala gator

utan trottoarer och därmed en ökad risk för barn. De smala vägarna är heller inte lämpade för parkering. Med anledning av detta anses att maximalt två hushåll medräknat eventuellt Attefallshus per fastighet bör tillåtas där en huvudbyggnad medges. Där två huvudbyggnader medges föreslås högst två lägenheter inrymmas medräknat eventuellt Attefallshus.

***Planenhetens kommentar:***

- Strider mot Översiktsplanen: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Strider mot kulturmiljöprogrammet: Av kulturmiljöprogrammet framgår att Solsidan är av lokalt intresse för kulturmiljövården och bedöms vara ett område som är särskilt värdefullt och som inte får förvanskas. Detaljplaneändringen gäller tillsammans med stadsplanerna S123 och S186 samt detaljplan DP574. Ett av syftena med detaljplan DP574 var att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I detaljplan DP574 regleras att stor hänsyn ska tas till omgivningens egenart och det finns varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- Gällande regleringen av antalet lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande parkering och trafik: Parkering ska anordnas på den egna fastigheten. I övrigt se under rubriken ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande Attefallshus: Detaljplaneändringen gäller tillsammans med stadsplanerna S123 och S186 samt detaljplan DP574. I detaljplan DP574 regleras utökad lovplikt. Det innebär att det inom hela planområdet krävs beviljat bygglov för att kunna uppföra komplementbostadshus/ komplementbyggnader (så kallade ”Attefallshus”), takkupor, tillbyggnad om 15 kvadratmeter samt för att inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus. Att bygga till eller uppföra komplementbyggnader med mera enligt ovan är endast möjligt för de fastigheter som har kvarstående byggrätt att utnyttja samt om det överensstämmer med underliggande stadsplan S123 eller stadsplan S186 och detaljplan DP574.

8. **Ägaren till fastigheten Solsidan 21:1** ansluter sig till yttrande från ägaren till fastigheten Solsidan 43:6. Fastighetsägaren anser att informationen inför samråd var bristfällig i både utskick samt på hemsidan. Ägaren motsätter sig kommunens förtätning av villaområden och att hela kommunen ska få stadsbebyggelse. Ägaren motsätter sig att villatomter bebyggs med eller ändras till flerfamiljshus i spekulationssyfte och att stora sprängningar sker på bergstomter. Denne har även synpunkter på uppföljning av bygglov och ändringar av vägar i området. Ägaren har kontaktat kommunen i dessa frågor utan att få svar.

***Planenhetens kommentar:***

- Gällande information inför samråd: Samrådsförslaget skickades tillsammans med ett följebrev ut till berörda sakägare, myndigheter, nämnder och föreningar. Planförslaget fanns även upplagt på Nacka kommuns hemsida. Förslaget beskriver vad ändringen innebär. Synpunkten noteras emellertid. Inför granskning har planenheten försökt att tydliggöra förslaget ytterligare.

- Angående förtätning och stadsbebyggelse: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande sprängningar på bergstomter: Detaljplaneändringen gäller tillsammans med stadsplanerna S123 och S186 samt detaljplan DP574. I detaljplan DP574 regleras att ny bebyggelse ska utformas med stor hänsyn till omgivningens egenart. Det innebär bland annat att grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation. Att utföra stora sprängningar är därför inte aktuellt.
- Synpunkter på mark- och bygglovshantering vidarebefordras till bygglovsenheten.

9. **Ägaren till fastigheten Solsidan 24:1** skriver att i den lagakraftvunna detaljplanen DP574 togs alla begränsningar på antal lägenheter per fastighet bort trots politikernas vilja att bara lätta upp begränsningen i befintliga villor, det vill säga möjliggöra för befintliga stora villor att delas upp i fler lägenheter närmare bestämt två till tre lägenheter per villa/fastighet. Ägaren lyfter de negativa konsekvenserna av detaljplan DP574 då två fastigheter har fått bygglov för 8 respektive 12 lägenheter, vilka blev överklagade.

Ägaren hänvisar till tjänsteskrivelsen Dnr MSN 2017/142, 13 oktober rev 25 oktober, där planhandläggare refererar till det politikerinitiativ som inkom av Moderatgruppen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) där de föreslår planändringar i ett flertal områden i kommunen i syfte att bevara områdenas karaktär och kulturmiljö. ”Förslaget är att föra in begränsningar av hur många bostäder som får inrymmas i de villor som ligger inom områden vars karaktär avses bevaras och inom områden som har ett stort kulturhistoriskt värde. Berörda detaljplaner är sådana som inte anger en begränsning av antalet bostäder per villafastighet. Detaljplan DP 574 i Solsidan är en sådan plan.” Fastighetsägaren anser att detta gäller enbart befintliga villor. Denne anser att nu liggande planförslag lämnar stort utrymme för tolkning, med möjlighet till att befintliga villor rivs och att nya flerbostadshus med fyra lägenheter lika de nämnda byggloven ovan uppförs.

Fastighetsägaren ställer sig positiv till att begränsa antalet lägenheter per fastighet men anser att nu liggande förslag inte är tillräckligt begränsande. Det följer inte heller den politiska viljan och framförallt inte önskemålet från de boende på Solsidan att bibehålla omgivningens egenart.

Istället föreslås att två till tre lägenheter medges för befintliga villor, i enlighet med politikernas ursprungliga förslag (Dnr MSN 2013/15-010), och därutöver i enlighet med vad som tidigare var gällande innan DP574.

Vidare anses att planändringen kan medföra en ökad trafik med negativa konsekvenser för barn.

Slutligen skriver författaren att varken översiktsplanen eller kulturmiljöprogrammet tagits i beaktan vid bygglovsgivning av Solsidan 38:4 och 45:3. Ägaren önskar ett förtydligande om vad som gäller för rivningslov.

***Planenhetens kommentar:***

- Gällande politikens ursprungliga vilja: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande omgivningens egenart: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande förslag på ny reglering: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande ökande trafik och konsekvenser för barn: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Synpunkter på bygglovshantering vidarebefordras till bygglovsenheten.
- Inom områden med detaljplan krävs rivningslov. Rivningslov krävs normalt inte för att riva byggnader eller delar av byggnader som får uppföras utan bygglov, exempelvis skärmtak eller friggebodar.

10. **Ägaren till fastigheten Solsidan 24:5 skriver för ”Solsidans Vänner”,** vilka och hur många dessa är framgår inte. Två fastighetsägare har hänvisat till detta i sina egna yttranden. Ägaren framför att byggloven för Solsidan 38:4, Solsidan 45:3 och Strandvägen 19 har mobiliserat de närboendes kampvilja.

Författaren lyfter fram att det saknas analys och förklaring till de ändrade regleringarna av antalet lägenheter både i detaljplan DP574 och i det nu liggande samrådsförslaget. I avsaknaden av detta föreslås att planen återgår till den ursprungliga begränsningen på två lägenheter samtidigt som det kan möjliggöras för ombildning av befintliga villor till bostadsrätt, det vill säga tre lägenheter.

Vidare efterfrågas i planbeskrivningen en anvisning om hur en avvägning mellan hänsyn till kulturmiljön och angiven byggrätt bör göras, samt att använda begrepp och termer tydligt definieras för att minska utrymmet för olika tolkningar.

Fastighetsägaren ifrågasätter särbestämmelser för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 och poängterar att de överklagade byggloven inte vunnit lagakraft. Vidare lämnas även synpunkter på bygglovshandlingen för Solsidan 38:4 och 45:3.

Ägaren önskar en hearing där alla berörda och intresserade kan mötas för information och åsiktsutbyte.

***Planenhetens kommentar:***

- Gällande motivering till de ändrade regleringarna av antalet lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande förslag på ny reglering: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”. Ombildning till bostadsrätter är inget som regleras i detaljplan.



Bolagsverket anger emellertid att en bostadsrättsförening ska ha minst tre medlemmar, således minst tre lägenheter

- Tolkning av begrepp/termer: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- De överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har upphävts. Se mer under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Synpunkter på bygglovshandtering vidarebefordras till bygglovsenheten.
- Ett förhör eller utfrågning ingår inte i planprocessen.

11. **Ägarna till fastigheten Solsidan 25:1** ansluter sig till yttrande från fastighetsägare till Solsidan 24:1 ovan.

***Planenhetens kommentar:***

Se kommentar till Solsidan 24:1 ovan (punkt nr 9).

12. **Ägaren till fastigheten Solsidan 33:11** ansluter sig till yttrande från ägaren till fastigheten Solsidan 43:6 och anser vidare att konsekvensen av förslaget blir att fler fastigheter ombildas till flerbostadshus i kortsiktigt spekulationssyfte. Som exempel nämns de beviljade byggloven för Solsidan 38:4 och 45:3, som inte anses vara förenliga med kommunens kulturmiljöprogram och ställningstaganden i den ursprungliga planen. Dessutom anses planförslaget leda till en påtaglig ökning av tung trafik med stora belastningar på vägnätet.

***Planenhetens kommentar:***

- Gällande de överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande flerbostadshus och spekulationsbyggen: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande trafik: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

13. **Ägarna till fastigheten Solsidan 35:10** anser i första hand att detaljplan DP574 är ogiltig då beslut om denna plan inte fattats i rätt ordning. Ett särskilt överklagande avseende detta har tillsänts Länsstyrelsen. I andra hand yrkas på att ändringen bör tas med ett utökat planförfarande (då planförslaget anses vara av stor betydelse för samtliga boende i området).

I tredje- och fjärde hand yrkas att detaljplan DP574 upphävs eller att den ändras så att högsta antal lägenheter per fastighet begränsas till två lägenheter, där en eller två huvudbyggnader medges, under förutsättning att byggnaderna inte rivs. Det bestrids att särbestämmelser ska gälla för fastigheterna Solsidan 38:4 och Solsidan 45:3 samt att ovan föreslagna begränsning bör inbegripa även dessa.

Förslaget till ny planändringen bedöms innebära stora konsekvenser för bland annat kulturmiljön och trafiken i området. Fastighetsägaren anser att planändringen medför en avsevärd förtätning av området och en förvanskning av områdets kulturmiljövärden. Det går emot intentionerna i kommunens kulturmiljöprogram. En förändring enligt planen kommer att innebära en kraftig ökad trafik i ett område som redan är trafikmässigt överbelastat.

Fastighetsägarna önskar en hearing.

***Planenhetens kommentar:***

- Angående detaljplan DP574: Detaljplan DP574 har vunnit laga kraft.
- Angående planförfarande: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- De överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har upphävts. Se mer under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande regleringen av antalet lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande kulturmiljö: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande trafik: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Ett förhör eller utfrågning ingår inte i planprocessen.
- Angående förtätning och stadsbebyggelse: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

14. **Ägaren till fastigheten Solsidan 37:24** motsätter sig planförslaget som anses leda till en förändring och förvanskning av områdets karaktär, då flerfamiljshus tillåts uppföras på ett oreglerat sätt. Planförslaget anses i sin förlängning innebära en förtätning med en betydande miljöpåverkan på en värdefull kulturmiljö, i motsats till vad politiker har sagt. Vidare anses att tidigare beviljade bygglov för fastigheterna Solsidan 38:4 och Solsidan 45:3 är grundade på felaktiga tolkningar som inte bör godkännas i efterhand.

***Planenhetens kommentar:***

- Gällande förtätning, förändring och förvanskning: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande betydande miljöpåverkan: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- De överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har upphävts. Se mer under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

15. **Ägarna till fastigheten Solsidan 38:17 via ombud** ansluter sig till yttrande från ägaren till fastigheten Solsidan 24:5 för ”Solsidan Vänner” och till yttrande från ägaren till fastigheten Solsidan 43:6. Vidare anses att beviljat bygglov för fastigheten Solsidan 38:4 är planstridigt och inte bör göras planenlig då bygglovet är överklagat och sålunda inte lagakraftvunnet. Lagligheten i en planbestämmelse som i efterhand godkänner av domstol upphävda lov ifrågasätts.

***Planenhetens kommentar***

De överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har upphävts. Se kommentar till Solsidan 24:5 ovan (punkt nr 9) och kommentar till Solsidan 43:6 (punkt nr 20).

16. **Ägaren till fastigheten Solsidan 39:15** anser att tidigare beviljade bygglov är planstridiga och att föreslagen planändring blir liktydigt med att konfirmera

kommunens planstridiga tolkning av gällande planer. Den ursprungliga stadsplanen (S123) anses vara tydlig i sin reglering av områdets bebyggelse, och endast en ändring som innebär ett enklare planförfarande för uppförandet av Attefallshus och komplementbyggnader önskas.

Vidare anses att de boendes synpunkter inte har hörtsammats som ett allmänintresse och att planförslagets genomförande innebär att ”äganderätten och rättsstatens principer” för bostadsutvecklare och exploitörer sker på bekostnad av övriga boende i området.

Till skrivelsen är fogat två bilagor. Plan- och byggforums utlåtanden angående Solsidan 38:4 och 45:3.

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

- De överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har upphävts. Se mer under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Det framgår av uppdraget att syfte inte är att utöka byggrätten. Det innebär att endast fastigheter med kvarvarande byggrätt kan få uppföra komplementbyggnader/Attefallshus.
- Synpunkter på mark- och bygglovshantering vidarebefordras till bygglovsenheten.
- Angående de boendes synpunkter/allmänt intresse/rättsstat/spekulation: Planprocessen är en demokratisk process. Planförslaget var ute på samråd mellan 25 april och 23 maj 2018. Samrådsförslaget sänds till sakägare, myndigheter, organisationer, föreningar med flera. Under samrådsperioden har man rätt att inkomma med sina synpunkter på förslaget. Synpunkterna redovisas och besvaras av kommunen i denna samrådsredogörelse. Grundat på den samlade bilden och ny kunskap med mera kan förslaget komma att revideras inför granskning. Vid granskning sänds ett reviderat förslag ut till bland annat sakägarna enligt ovan. Sakägare kan då återigen inkomma med sina synpunkter på förslaget.
- Val av planförfarande: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”

17. **Ägarna till fastigheten Solsidan 39:17** ansluter sig till yttrande från ägaren till fastigheten Solsidan 43:6. Denne önskar att Solsidans karaktär av villasamhälle bibehålls. Ägaren anser inte att nybyggnationer på fastigheter av huskroppar med fler än 2 eller max 3 bostadslägenheter per huvudbyggnad ska tillåtas. Ombyggnad av befintliga villor utan ändring av exteriör så att max 3 bostadslägenheter per huvudbyggnad kan tillåtas.

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

- Gällande Solsidans karaktär: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter
- Gällande regleringen av antalet lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter

18. **Ägaren till fastigheten Solsidan 41:18** ställer sig frågande till det beviljade bygglovet för Solsidan 45:3. Bygget påverkar de som bor i Solsidan, naturen och

miljön på denna unika plats. Ägaren vill inte att det byggs stad i Saltsjöbaden. Upplever att kommunen inte lyssnar på de boende i området.

***Planenhetens kommentar:***

- De överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har upphävts. Se mer under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande stad: Se mer under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Synpunkten att kommunen inte lyssnar på de boende: Se svar till fastighet Solsidan 39:15.
- Synpunkter på mark- och bygglovshantering vidarebefordras till bygglovsenheten.

19. **Ägarna till fastigheten Solsidan 41:21** bestrider planförslaget till fullo tills ett beslut gällande överklagan på bygglov för fastigheterna Solsidan 38:4 och Solsidan 45:3 har kommit.

***Planenhetens kommentar:***

De överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har upphävts. Se mer under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

20. **Ägaren till fastigheten Solsidan 43:6** har inkommit med ett yttrande som totalt 82 personer på Solsidan ställer sig bakom. Yttrandena kommer från 41 fastigheter inom planområdet och från 5 fastigheter utanför planområdet enligt fastighetsförteckning.

Författaren är emot en förtätning av området. Vidare anser denne att ingen gestaltningsmässig hänsyn har tagits vid tidigare lov för nybyggnation i området och det ses positivt till att en planändring säkerställer att nya byggnader utformas med särskild hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden. Det anses dock inte finnas någon anledning till att frångå den ursprungliga stadsplanen S123 med undantag för följande modifieringar:

- att för befintliga stora villor tillåta ombildning till maximalt tre lägenheter genom inredande av ytterligare lägenhet/-er
- att ny byggnad ska utformas med särskild hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden
- att karaktärsskapande ädellövträd och tallar ska bevaras
- att k- och q-märkning enligt DP574 behålles i den mån det inte finns anledning att göra om och förbättra inventeringens kvalitet

Fastighetsägaren anser att planbestämmelsen om att tidigare planstridigheter ska anses vara planenliga ska upphöra att tillämpas och ska strykas när genomförandetiden för detaljplan DP 574 har löpt ut.

Som bilagor finns namnlista från fastighetsägarna, kopia på överklagan av bygglov för Solsidan 45:3 och en skrivelse *Fel i föreslagen ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 (Dnr MSN 2017/168)* som Plan- och Byggforum AB författat på

uppdrag av ovan nämnda fastighetsägare. Författaren av skrivelsen har även skickat in ett eget yttrande, se punkt 27.

*Synpunkterna i skrivelsen:*

Författaren anför att det är åtskilligt som inte följer PBL i planförslaget och förslagets hantering och det är de felen som författaren beskriver och kommenterar.

Odaterad handling

Författaren påpekar att samrådshandlingen slarvigt nog är odaterad.

Fel tidpunkt för planändring

Med hänvisning till 4 kap. 39 § PBL påpekar författaren att en detaljplan med pågående genomförandetid inte får ändras under genomförandetiden om det inte är på grund av omständigheter av stor allmän vikt. Om så nu skulle vara fallet yrkas det att samtliga fastighetsägare ska ha vetorätt att motsätta sig planändringen.

Fel valt planförfarande

Författaren menar att planförslaget inte anses vara förenligt med gällande översiktsplan då området är av lokalt intresse för kulturmiljövården samt att den mängd kompletteringar (fyra lägenheter/villa) som föreslås inte kan sägas vara ”enstaka”. Planförslaget med 4 lägenheter anses medföra en långsam förtätning av Solsidan. Det lyfts en oro över att byggföretag köper tomter i spekulations syfte, utan att hänsyn tas till kulturmiljön eller andra viktiga faktorer som natur och trafik. Med anledning av ovanstående anses planförslaget vara av betydande intresse för allmänheten och det yrkas att ett utökat förfarande ska tillämpas.

Fel valt lagstiftningsdatum

Författaren menar att samrådshandlingen hänvisat till PBL med fel ändring av SFS (SFS 2014:900) eftersom planarbetet påbörjades 2017-11-08. Man menar att kommunen skulle ha hänvisat till PBL med ändringar enligt SFS 2017:424 istället.

Av betydande intresse för allmänheten

Författaren anser att planförslaget är av betydande intresse för allmänheten och åberopar det engagemang och de många överklaganden som inkommit till kommunen angående byggloven för Solsidan 38:4 och 45:3. Detta borde ge en tydlig signal till kommunen att lokalbefolkningen anser att området är av stort allmänt intresse.

Olagliga planbestämmelser i DP574

Författaren menar att Nacka kommun utan lagstöd i 4 kap. PBL infört en olaglig planbestämmelse i den antagna detaljplanen DP574 om att alla tidigare planavvikelser ska anses vara planenliga.

Planförslaget tillåter olämpliga flerbostadshus vars bygglov har överklagats

Författaren påpekar att de två byggloven för fastigheterna Solsidan 45:3 och Solsidan 38:4 har överklagats och att kommunen bör avvakta utgången av gjorda

överklaganden och inte påbörja arbetet med planändringen under löpande genomförandetid.

#### Kvalitetssystem ISO 9001

Slutligen framförs att kommunen gjort grova fel i lov- och planarbetet och det hänvisas till att kommunen är certifierat enligt kvalitetssystemet ISO 9001.

Till skrivelsen är fogat ett antal bilagor utan några tillhörande kommentarer. Överklagande av beslut om bygglov på Solsidan 45:3, domstolsbeslut och Länsstyrelsens beslut om överklagat bygglov i Täby kommun, artikel, utdrag mailkommunikation med planchef och planhandläggare under 2013, bygglov för Solsidan 45:3 från 1986.

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

- För synpunkter om reglering av antalet lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande reglering av områdets särart och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Synpunkter på mark- och bygglovshantering vidarebefordras till bygglovsenheten.
- Gällande synpunkt om *Olaglig planbestämmelse i DP574*: Detaljplan DP574 har vunnit laga kraft.

#### Kommentarer på skrivelse från Plan- och byggforum

- Gällande *Planförslaget är inte upprättat enligt PBL*: Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 8 november 2017, § 241. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. Planarbetet bedrivs enligt standardförfarandet enligt PBL 5 kap 6 §.
- Gällande *Samrådsbehandlingen är slarvig nog odaterad*: Inbjudan till samråd är daterad 2018-04-24. Rubrik i såväl inbjudan som i planhandling anger att samrådsförslaget är upprättat på planenheten i april 2018.
- Gällande synpunkt *Fel tidpunkt för planändring*: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt *Fel valt planförfarande*: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om *Fel valt lagstiftningsdatum*: Det pågående arbetet genomförs som en detaljplaneprocess. Kommunens hänvisning till PBL i dess lydelse från 1 januari 2015 (SFS 2014:900) beskriver ändringar av planprocessen. SFS 2017:424 anger däremot förändringar i andra delar av plan- och bygglagen som inte reglerar planprocessen.
- Gällande betydande *Av betydande intresse för allmänheten*: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om *Olaglig planbestämmelse i DP574*: Detaljplan DP574 har vunnit laga kraft.

- Gällande synpunkt om *Planförslaget tillåter olämpliga flerbostadshus vars bygglov har överklagats*: De överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har upphävts. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande *Kvalitetssystem ISO 9001*. Planenheten arbetar enligt de rutiner och mallar som har arbetats fram under och efter ISO certifieringen.

21. **Ägaren till fastigheten Solsidan 45:4** anser att grundvärderingen i den ursprungliga stadsplanen S123 gällande bestämmelsen ”BF” måste förtydligas i aktuell planändring för att undvika olika begreppstolkningar av ”villabebyggelse”. Vidare anses att planförslaget kan resultera i en förtätning med flerbostadshus, vilket anses strida mot den ursprungliga planens syfte, samt att kommande ändring behöver beakta områdets kulturvärden och villakarakter. Som maxgräns föreslås två kök per lägenhet och maximalt tre för befintliga villor, och att detta ska gälla även för fastigheterna Solsidan 38:4 och Solsidan 45:3.

***Planenhetens kommentar:***

- Gällande konsekvenser av förtätning med flerbostadshus: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Förtydligande av begrepp: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande regleringen av antalet lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- De överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har upphävts. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande reglering av områdets kulturvärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

22. **Ägaren till fastigheten Solsidan 38:11** ansluter sig till yttrande från ägaren till fastigheten Solsidan 24:5 för ”Solsidan Vänner”.

***Planenhetens kommentar:***

Se kommentar till Solsidan 24:5 ovan (punkt nr 10).

**Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

23. **Ägaren till fastigheten Solsidan 9:2** motsätter sig planförslaget och anser att det är tillräckligt att tillåta en eller max två lägenheter per huvudbyggnad. Planförslaget anses medföra en förtätning genom ”spekulationsbyggen”, med negativ belastning på bland annat närmiljön, grannar, vägar, trafik och övrig service. Vidare anses planförslaget vara av betydande intresse för allmänheten och kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

***Planenhetens kommentar:***

- Gällande förslag på ny reglering: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande förtätning, spekulationsbyggen, negativ belastning: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

- Gällande betydande intresse för allmänheten och betydande miljöpåverkan: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

24. **Ägaren till fastigheten Solsidan 29:9** anser att planförslaget behöver kompletteras med lagskrivelser om estetiska och gröna värden för att säkerställa att nya byggnader utformas med hänsyn till befintlig villabebyggelse och naturmiljö. Vidare föreslås att antal våningar ska begränsas till två plus källare samt att ingen inredningsbar vind bör tillåtas. Med anledning av att byggloven för Solsidan 38:4 och Solsidan 45:3 inte är förenliga med aktuellt planförslags begränsning av lägenheter per fastighet anses att de bör förklaras ogiltiga.

***Planenhetens kommentar:***

- Gällande komplettering av bestämmelser för att säkerställa att nya byggnader utformas med hänsyn till befintlig villabebyggelse och naturmiljö. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- I gällande stadsplan S123 framgår att byggnad får uppföras i en eller två våningar, samt ha inredbar vind. Det framgår av S186 att byggnad får uppföras i två våningar. Regleringen ändras inte.
- De överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har upphävts. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

25. **Ägaren till fastigheten Solsidan 37:29** ansluter sig till yttrande från ägaren till fastigheten Solsidan 43:6. Fastighetsägare anser inte att förslaget är förenligt med översiktsplanens intention ”enstaka kompletteringar”. Ägaren anser även att ändringen är av stort allmän intresse och i övrigt av stor betydelse och att ett utvidgat förfarandet ska tillämpas enligt 5 kap. 7 § PBL.

Ägaren menar vidare att planförslaget medför en långsam förtätning av Solsidan oavsett hur stor respektive befintlig villa är. Ägaren har invändningar mot att gamla kulturskapande villor som inte är k eller q-märkta får rivas och ersättas med nya flerbostadshus. Det anses medföra en förvanskning av kultur- och naturmiljön.

För att undvika spekulationsbyggen av flerbostadshus föreslås det att planändringen enbart tillåter befintliga större villor att invändigt innehålla maximalt tre lägenheter.

Förslaget kommer leda till en ökad trafikbelastning och en försämrad trafiksäkerhet i området.

***Planenhetens kommentar:***

- Gällande synpunkt om att planförslaget ej är förenligt med ÖP: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande planförfarande, allmänt intresse: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande förvanskning av natur och kulturvärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”. Rivning av kulturskapande villor: Det är den



befintliga inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och de skydds- och varsamhetsbestämmelser (k och q) som gäller, ”Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun”, rev. 2015-03-25.

- Gällande trafik: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande regleringen av antalet lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

26. **Ägaren till fastigheten Solsidan 43:4** anser att det ursprungliga politikerinitiativet att tillåta fler bostäder i befintliga villor har misstolkats i efterföljande plan- och lovhantering. Fastighetsägaren anser att det bör vara ett utökat planförfarande eftersom planens utformning är av stor betydelse för alla som bor på Solsidan men även är av stort intresse för allmänheten. Det anses inte finns någon anledning att frångå den ursprungliga stadsplanen (S123) annat än genom komplettering med bestämmelser som stärker säkerställandet av områdets natur- och kulturvärden, och att maximalt 3 bostadslägenheter per huvudbyggnad bör medges. Ägaren ansluter sig vidare till yttrande från Plan- & Byggforum och belyser vikten av att planen görs tydlig och tillvaratar lokalbefolkningens önskemål.

Som bilagor finns komplettering av överklagan gällande bygglov för fastigheten Nacka Solsidan 45:3 inklusive inlägga författat av Plan- och Byggforum AB och skrivelse *Fel i föreslagen ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 (Dnr MSN 2017/168)* författat av Plan- och Byggforum AB.

***Planenhetens kommentar:***

- Gällande politikens önskemål. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande planförfarande. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande de överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har upphävts. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande regleringen av antalet lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande natur- och kulturvärden. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande skrivelse *Fel i föreslagen ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 (Dnr MSN 2017/168)* författat av Plan- och Byggforum AB. Se svar till fastighet Solsidan 43:6 (punkt nr 20).

**Övriga inkomna synpunkter**

27. **Författaren och avsändaren av yttrandet från Plan- och Byggforum AB** (se yttrande från Solsidan 43:6 ovan, punkt 20) har inkommit med ytterligare ett yttrande. Denne anser att kommunen försöker göra en olaglig ändring av detaljplan men behålla en olaglig planbestämmelse om tidigare planavvikelser.

Frågan ställs vad kommunens ISO-certifikat för sin lovhantering (ISO 9001) innebär för det fortsatta planarbetet beträffande krav på utredning och uppföljning av gjorda fel.

***Planenhetens kommentar:***

- Angående olaglig planbestämmelse om tidigare planavvikelser. Detaljplan DP574 har vunnit laga kraft.
- Gällande ISO-certifiering. Se planenhetens kommentar till fastighetsägare Solsidan 43:6, punkt 20.

**Synpunkter inkomna efter samråd tidens utgång**

28. Ägaren till fastigheten Solsidan 12:4 utanför planområdet ansluter sig till yttrande från ägaren till fastigheten Solsidan 24:1. Fastighetsägaren upplever stora problem med trafiksäkerheten i området, med höga hastigheter, och anser det oacceptabelt att kommunen dels inte vidtar tillräckliga åtgärder, samt dels planerar för förändringar som antas medföra en ökad trafik.

Som bilaga yttrande från fastighetsägare till Solsidan 24:1.

***Planenhetens kommentar:***

- Gällande trafik: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande höga hastigheter hänvisas till polismyndigheten och trafikverket för ändring av tillåtna hastigheter, farthinder etc.

**Ändringar efter samråd**

Synpunkter i samrådet och ny praxis har resulterat i följande ändringar av planförslaget:

- Antal lägenheter per fastighet har ändrats till att en fastighet får totalt inrymma högst tre lägenheter.
- Den särskilda regleringen för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har tagits bort i planförslaget.
- Planbeskrivningens syfte och intention och vilka konsekvenser planändringen medför har förtydligats
- I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Ylva Hedin  
Planarkitekt