



Nacka kommun
Kommunfullmäktige
131 81 Nacka

Överklagande av beslut att anta detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 24 november 2014, § 218, detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo. Hans Ternbrant och Anna Eriksson, som äger fastigheten Velamsund 6:1, har i sitt överklagande bl.a. synpunkter vad avser avstyckningsförbudet. Vad Länsstyrelsen kan finna av handlingarna har avstyckningsförbudet för fastigheten Velamsund 6:1 inte motiverats. Därför ges kommunen möjlighet att redogöra för vilka överväganden och intresseavvägningar som gjorts i denna fråga.

Vidare har Hans Ternbrant och Anna Eriksson invänt mot att plangränsen ändrades efter samrådet genom att en del av fastigheten Velamsund 6:1 inte ska omfattas av detaljplanen. Kommunen bereds tillfälle att kommentera vad Hans Ternbrant och Anna Eriksson har anfört. Härvid vill Länsstyrelsen även att kommunen anger anledningen till att aktuell del tagits ur planen och vilka konsekvenser detta får för genomförandet av planen respektive för fastighetsägarna.

Länsstyrelsen bereder kommunen tillfälle att senast **den 10 april 2015** inkomma med yttrande.

Om Länsstyrelsen vid sin prövning av ett överklagande av kommunens beslut att anta detaljplanen finner att ett överklagande bör bifallas har Länsstyrelsen enligt 13 kap. 8 § första stycket ÄPBL att upphäva kommunens beslut i dess helhet. Beslutet får dock enligt samma lagrum upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt om kommunen medgett det. Om kommunen anser att ett bifall till överklagandet bör begränsas till en ändring eller ett undantag bör yttrandet även innehålla ett medgivande till detta med angivande av omfattningen av ändringen eller undantaget, om möjligt redovisat på en karta.

Christine Vallhagen
010-223 16 52

Bifogad handling: Överklagandeskrivelse från Hans Ternbrant och Anna Eriksson
Kopia till: Planenheten, Nacka kommun

Länsstyrelsen i Stockholms län
Juridiska enheten
Skickas endast med e-post:
Stockholm@lansstyrelsen.se

Juridiska enheten

Stockholm den 15 februari 2015

Mål nr 4031-623-2015

Hans Ternbrant och Anna Eriksson ./ Nacka kommun
Ang överklagande av detaljplan "Vikingshill och Sommarbo, del av
Velamsund (område C), Boo"
Nu komplettering av tidigare överklagande

Som ombud för Hans Ternbrant och Anna Eriksson (Ternbrant/Eriksson) får jag härmed inkomma med komplettering och utveckling av tidigare ingivet överklagande över Nacka kommuns (Kommunen) beslut om att anta rubricerad detaljplan.

Yrkande

1. Ternbrant/Eriksson vidhåller tidigare yrkande att länsstyrelsen upphäver Nacka kommuns beslut att anta rubricerad detaljplan.

Omständigheter till stöd för yrkandet

Bakgrund

2. Ternbrant/Eriksson är ägare till fastigheten Velamsund 6:1 i Nacka (Fastigheten), som är belägen inom det aktuella planområdet. Fastigheten har en yta av 14.850 m² kvm varav landareal är 10.550 m².

Ternbrant/Eriksson köpte Fastigheten 1995. Fastighetens belägenhet framgår av bilaga 1.

3. Ternbrant/Eriksson har sedan de köpte fastigheten utfört mindre renovering, såsom till exempel att taket har lagts om och målning av fasad har skett. Därutöver har inte någon större renovering/förändring skett av fastigheten. För området gäller Områdesbestämmelser 92/180. Inom området har det varit övervägande fritidsbebyggelse men även ett mindre antal fastigheter för permanentboende. Ternbrant/Eriksson har bebott Fastigheten permanent. Inom fastigheten har Ternbrant/Eriksson dessutom får, fårhage och ett mindre fårhus.
4. Delar av planområdet omfattas av Riksintresse för kulturmiljövården, se prickad gräns och skraffering, bilaga 1. Som framgår av kartan omfattas dock inte Fastigheten av detta riksintresse. Fastigheten omfattas inte heller av det i översiktsplanens utpekade "område av lokalt intresse för kulturmiljövården", se bilaga 2.
5. Kommunen har inför planläggningen som underlag för riksintresset genomfört utredning "Kulturvården i område C, Vikingshill, Saltsjö-Boo". Av detta framgår att Fastigheten saknar betydande historiska, arkitektoniska och miljömässiga värden, se bilaga 3, sid 4, 17 och 18.

Uppgivet syfte med planläggningen och kommunala beslut

6. Kommunen har i Utlåtande över "Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Nacka kommun", daterat den 29 augusti 2014 (Utlåtandet) såsom skäl för den aktuella detaljpaneläggningen angett att syftet är

"att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas... " --- "Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresset för kulturmiljövården." Se bilaga 4, sid 1.

7. Motsvarande syfte och huvuddrag anges i planbeskrivningen, se markering bilaga 5, sid 1. Av planbeskrivningen framgår att "Planarbetet omfattar bestämmelser för hänsyn till kultur- och landskapsintressen *som en följd av att området omfattas av riksintresse (kursiverat här)* för kulturmiljövården samt farled." Se planbeskrivning, bilaga 5, sid 5.
8. Syftet med planläggningen har således varit att införa skyddsbestämmelser *för de delar planområdet som omfattas av riksintresse* – inte att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för områden utanför riksintresset. Dessa synes ändå ha införts utan ytterligare överväganden.
9. Av planbeskrivningen framgår också att det inom "...planområdet finns ca 30 permanentklassificerade bostäder som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea och fastighetsstorlek.---"Se bilaga 5, sid 4. I planbeskrivningen som var föremål för utställning angavs under rubriken Kommunala beslut att "Detaljplanen ska ge möjlighet till större utbyggnadsmöjligheter än i dag", se bilaga 6, sid 4.
10. Enligt utställningshandlingen fanns det således ett kommunalt beslut på att planen skulle ge ökad utbyggnadsmöjlighet. Att begränsa utbyggnadsmöjligheterna strider således mot syftet för planens upprättande.

Detaljplanens upprättande

11. Detaljplanen är upprättad som "Planering på kortare sikt med enskilt huvudmannaskap" – en arbetsmetod som Nacka kommun börjat tillämpa för att snabba på planförfarandet och som Kommunen beskriver som "Minimalt samråd och pressad tidplan, men de flesta får den byggrätt och VA som de vill ha." Se bilaga 4, sid 3, och bilaga 7, punkten 3 i bilaga till tjänsteskrivelsen.
12. Som stöd för att Kommunen tillämpat en sådan kortsiktig planering inom det aktuella planområdet har Kommunen anfört att Kommunen har genomfört en enkätundersökning som utvisat att en majoritet av de boende inom planområdet varit för enskilt huvudmannaskap av området, se exempelvis Kommunens motivering i Utlåtandet, bilaga 4, sid 23 f. Information som Kommunen skickat ut inför enkätundersökningen framgår av bilaga 7.

13. Planförslaget har varit på samråd under hösten 2010 och utställt under tiden 13 maj till 21 juni 2011. Efter att Kommunen gjort förändringar i planförslaget skickades underrättelse ut till berörda sakägare under juni/juli 2014. Den 24 november 2014 fattade Kommunfullmäktige i Nacka beslut om att anta planen utan att företa någon ny utställning av planförslaget.

Kommunens kortsiktiga planering

14. Som framgår av information till enkätundersökningen, bilaga 7, under rubriken "Varför" framgår att det finns problem med vatten och avlopp samt trångboddhet inom området för de som bebodder fritidshus. Enligt enkäten skall en kortsiktig planering vara en enklare och snabbare planläggning som medför införande av kommunalt VA och medgivande av byggrätt för en normalstor villa. Samtidigt uppger kommunen att ett normalt planförfarande tar längre tid för såväl planläggning som utbyggnad, men blir noggrannare.
15. Eftersom en majoritet av fastigheterna inom planområdet är fritidsbebyggelse och i behov av VA och utökade byggrätter torde utfallet av enkätundersökningen, såsom frågorna var ställda, vara närmast självklart att det skulle utmynna i en önskan att snabbt få dessa förhållanden ordnade. Redan på den grunden skall detaljplanen upphävas. Det kan inte anses seriöst att ha en enkätundersökning som stöd för planläggningens utformning och konsekvenser, när röstningen uppenbarligen har skett utifrån boendes önskan om att få ordnade VA-förhållanden och en normal byggrätt för de familjer som är trångbodda.
16. Det synes som att Kommunen genom att hänvisa till gjord enkätundersökning och att följa utfallet därav, inte anser sig ansvara för de konsekvenser som handläggningen och resultatet mynnar ut i. Att boende kan ha inflytande över enskilt eller kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser, vilket lämpligheten i och för sig kan ifrågasättas i det aktuella ärendet, påverkar dock inte Kommunens ansvar att göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen i övrigt. Att överlämna sådana frågor till en enkätundersökning är inte förenligt med gällande lagstiftning.

17. Med Kommunens planmonopol följer ett ansvar för Kommunen att genomföra planläggningen enligt plan- och bygglagens regler och företa de avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen som planmyndigheten ansvarar för. Vidare skall Kommunen ta skälig *hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden* som kan inverka på planens genomförande. Kommunen kan *inte* med hänvisning till att en majoritet förklarat sig vilja ha VA och utökade byggrätter frångå sin skyldighet att tillvarata även andras enskildas intressen med motivering att Kommunen inte har tid att genomföra planläggningen på det sätt som föreskrivs i lag. Under sådana förhållanden skall Kommunen avstå från att planlägga fastigheter med detaljplan.
18. Enligt 2 kap 15 § regeringsformen, är vars och ens egendom skyddad från att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad, om det inte krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. En inskränkning i någons enskilda egendom får således inte ske utan att det kan motiveras med *angelägna* allmänna intressen. Därvid skall en proportionalitetsbedömning ske så att det som det allmänna vinner skall överstiga olägenheterna för den enskilde. Kommunen har inte visat något sådant allmänt intresse, som kan motivera så omfattande inskränkningar och restriktioner för Fastigheten samt ett totalförbud för ny-, till- eller utbyggnad av Ternbrants/Erikssons stora fastighet, vilket närmare utvecklas nedan. Detaljplanen skall av den anledningen upphävas och restriktionerna för Fastigheten tas bort
19. Kommunen har genomgående angett som motivering ”att det allmänna intresset överväger den enskildes intressen av att fritt förfoga över sin fastighet”. Detta är inte en tillräcklig motivering och någon saklig prövning där Ternbrants/Erikssons enskildas intressen vägs mot vad det allmänna vinner synes inte ha skett.
20. Kommunens motiveringar i Utlåtandet till bemötande av Ternbrants/Erikssons synpunkter är kopierade från förhållanden avseende andra fastigheter inom planområdet med helt annorlunda förhållanden. Trots att Kommunens egen utredning, i den mån det utförts någon sådan, har utvisat att Fastigheten inte ligger inom området för riksintresse, inte omfattas av det lokala intresset för kulturmiljövård och att byggnaden

saknar särskilt kulturvärde, har Kommunen använt samma motivering för Fastigheten som för fastigheter som företrädesvis är belägna inom område av riksintresse trots att det föreligger tydliga skillnader mellan dessa fastigheter. Detta gäller för såväl bestämmelserna för Fastighetens huvudbyggnad som för dess markområde, sluttningar etc. Motiveringarna som avser Fastigheten är således i huvudsak inte kopplade till de förhållanden som råder för Fastigheten. Så förenklade, schematiska "motiveringar" som inte avser den specifika Fastighetens förhållanden uppfyller inte lagens krav på avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och utgör grund för att planen ska upphävas.

21. Det skall särskilt påpekas att Kommunen har möjlighet att beakta värden som representerar historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga synpunkter även i en bygglovsprocess. På samma sätt kan Kommunen i en bygglovsprocess styra placering av ny bebyggelse till en lämplig plats inom tomten utan att behöva "prickmarkera" och omöjliggöra placering av byggnader på mark som i övrigt är mer naturlig och lämplig placering av byggnader. En bygglovsprövning kan ske med beaktande av det skydd som är nödvändigt för att bevara områdets karaktär och att en avvägning mellan de enskilda och allmänna intressena kan ske på ett balanserat sätt. Det finns därför inte skäl att på det summariska sätt som har skett i den aktuella planen befästa ogenomtänkta bestämmelser utan att beakta skillnaderna i bebyggelsen och de specifika fastighetsförhållanden som råder inom planområdet. Detaljplanen skall således upphävas och utformas så att hänsyn framöver kan tas till lämplig utformning och placering av byggnader på respektive fastighet.
22. Planärendet har pågått under tiden 2010 till 2015. Efter utställningen 2011 har Kommunen först under sommaren 2014 skickat underrättelse till berörda sakägare. Kommunens påstående att detta förenklade planläggningsförfarande skulle innebära ett snabbare förfarande, förtjänar inte tilltro. Planförfarandet synes helt inriktat på att Kommunen inte skall behöva ansvara för det arbete och de kostnader det medför att företa noggranna utredningar om de förhållanden och behov som gäller inom planområdet samt att undslippa ansvaret som huvudman för allmänna platser. Noggranna utredningar krävs dock för att göra rättssäkra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. Det undermåliga

planförfarandet har skett på de enskildas bekostnad vilket inte är förenligt med lag.

23. Redan Kommunens benämning "Kortsiktig planering" indikerar att Kommunen missbrukat sitt planmonopol. Av regeringsärende M 92/1642/9¹ framgår att en detaljplan skall vara långsiktig och att själva syftet med planläggningen är att motstående intressen skall lösas. Kommunens kortsiktiga planering, varom det är fråga här, är således grund för upphävande. Av Kommunens egna uppgifter i information till fastighetsägarna inför enkätundersökningen, bilaga 7, framgår med all tydlighet att en långsiktig planering skulle fått ett annat utfall med rätt att avstycka, ökade byggrätter för större fastigheter mm.

Formella brister i ärendets hantering

24. Som framgår av punkten 13. ovan har det förflutit mer än 3,5 år från det att planförslaget ställdes ut till dess att planen antogs. Om det förflyter lång tid mellan utställning och beslut om antagande av planen, bör en ny utställning ske. Åtskilliga förändringar har skett mellan det att planen ställdes ut och dess antagande. Många fastigheter har bytt ägare och inte haft möjlighet att framföra sina synpunkter. Det föreligger således skäl att på den grunden upphäva planen. För att säkra medborgarinflytandet och ge dem som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter skall det inte gå så lång tid mellan utställning av planen och antagandet av densamma. Denna formella brist utgör grund för att planen skall upphävas så att berörda medborgare får möjlighet till erforderlig insyn.
25. Efter att Ternbrant/Eriksson lämnat synpunkter på att marken i anslutning till båtbyggarna utanför Velamsund 1:105 och 107, borde markeras med byggförbud och förbud mot upplag för båtar, se bilaga 11 till Ternbrants/Erikssons överklagandeskrift, har Kommunen *infört* bestämmelse om att marken skall avsättas för båtuppläggnings trots att ingen har begärt det och utan samråd med angränsande fastighetsägare. En sådan viktig förändring ska samrådask med angränsande fastighetsägare och inte bara smygask in i planen.

¹ Se Zeteo; Didón m fl, Tidigare Plan- och bygglag (1987:10) Kommentaren till 5 kap 2 §.

26. På plankartan är en gångväg utlagd i slutet på Fagernäsvägen, se plankartan, bilaga 8 E. Detta är felaktigt eftersom Kommunen i utlåtandet angett att gatan även i fortsättningen skall vara en lokalgata för angöring med bil. Planenheten har angett "I avvägningen mellan föreningens önskemål om en kortare lokalgata och de enskilda fastighetsägarnas intresse av att även i fortsättningen kunna angöra sina fastigheter från Fagernäsvägen bedömer planenheten att fastighetsägarnas intresse väger tyngre". Se Utlåtandet, bilaga 4, sid 28. Det föreligger således motstridig information och detaljplanen skall således upphävas och korrigeras efter vad planmyndigheten har uttalat skall gälla.

Ändring av plangränsen

27. Ändring av plangränsen har skett efter att Ternbrant/Eriksson haft synpunkter på det initiala planförslaget som innebar att Kommunen föreslagit en gångväg rakt över Fastigheten. Förslaget synes ha haft sin utgångspunkt i att Kommunen felaktigt haft en uppfattning att det förelåg ett servitut över Fastigheten som fritt kunde nyttjas av allmänheten. Efter att Ternbrant/Eriksson uppmärksammat Kommunen på missförståndet har förslaget lyfts bort från planen. Samtidigt justerade Kommunen plangränsen genom att lyfta bort den delen ur planförslaget, se Samrådsredogörelse, bilaga 9, sid 19.
28. Trots att området således har lyfts ur detaljplanen har Kommunen i planbeskrivningen angett att det "finns ett servitut på privat tomtmark som är till förmån för Velamsund 1:1. Över området går en stig. Gående utnyttjar idag stigen för att ta sig ut till Velamsunds naturreservat." Uppgifterna i planförslaget avser Fastigheten och det område som *inte* omfattas av planförslaget. Kommunen synes inte kunna acceptera att det inte finns någon laglig rätt för allmänheten att gå över Fastigheten. Uppgiften är till skada för Ternbrant/Eriksson. Uppgifterna i planbeskrivningen kan få allmänheten att tro att det föreligger en rätt att ta väg över Fastigheten. Skrivningen är ogenomtänkt och vilseledandet och ska tas bort.
29. Ternbrant/Eriksson får särskilt framhålla att en gångväg för anslutning till Velamsund kan anordnas på Kommunens egen mark på det sätt som Ternbrant/Eriksson har framfört till Kommunen i samband med planarbetet, se ex Utlåtandet, bilaga 4, sid 26. En sådan lösning innebär att

inget enskilt intresse kommer till skada.

30. Det finns ingen saklig motivering till att ändra plangränsen på det sätt som har skett. Kommunen har i Samrådsredogörelsen angett att borttagandet av gångstigen ”innebär att samma förhållande som gäller idag kommer att fortsätta gälla för detta område.”, se bilaga 8, sid 19. Kommunens sätt att lyfta bort en liten del av Ternbrants/Erikssons fastighet ur planen, se bilaga 8 E, och samtidigt lyfta fram att marken utnyttjas av gående är ett sätt att ”smyga in” en rättighet över Fastigheten som inte finns. Kommunen har därutöver angett att om det finns behov skall en separat detaljplan upprättas för gångvägen, se Samrådsredogörelsen, bilaga 9, sid 19. Uppgiften i planbeskrivningen är ett förtäckt hot mot Ternbrant/Eriksson att Fastigheten skall få nyttjas på visst vis av allmänheten för att Kommunen inte tvångsvis skall ianspråka Fastigheten. Kommunens utnyttjar sin makt som planläggande myndighet utan att Ternbrant/Eriksson ges möjlighet att få sin sak prövad. Om Kommunen avser att allmänheten skall få tillgång till Fastigheten, vilket Ternbrant/Eriksson bestrider å det bestämdaste eftersom vägen går rakt över Fastigheten, skall Ternbrant/Eriksson i vart fall tillförsäkras rätt att få den ersättning som plan- och bygglagen föreskriver för enskilda som får sin fastighet tvångsvis ianspråktagen för allmän plats. Kommunens skrivning i planbeskrivningen utgör maktmissbruk för att tillskapa en rättighet för Kommunen/allmänheten som inte finns. Ternbrant/Eriksson bestrider att Kommunen får utnyttja sin ställning som planläggande myndighet och ”stycka upp” Fastigheten på det sätt som har skett.
31. Genom den konstlade planavgränsningen och den missledande planbeskrivningen har inte skälig hänsyn tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Detaljplanen skall även av den anledningen upphävas.

Planens innebörd och konsekvenser

32. Fastighetens planläggning framgår av bilaga 8 E. Planen medför bl a att den maximala byggrätten uppnås vid en tomtareal av 1 750 m², tomtyta därutöver medför ingen ökad byggrätt. Maximal byggrätt för

komplementbyggnad uppnås redan vid en tomtareal av 1 000 m². Se bilagorna 8 A-E, beteckning e₁. Dessutom har ett generellt avstyckningsförbud införts oavsett tomtstorlek.

33. För Ternbrant/Eriksson medför den aktuella planen omfattande inskränkningar i hur de kan underhålla och utveckla Fastigheten framöver. Trots att något relevant underlag för att införa inskränkningar för Fastigheten inte finns, har det för Fastigheten införts

- *förbud för avstyckning (trots att tomten är 6 gånger större än normaltomten och 3-4 gånger större än andra större tomter),
- *maximal byggrätt för huvudbyggnad grundat på tomtstorlekar om maximalt 1 750 kvm,
- *maximal byggrätt för komplementbyggnaden grundat på en tomtstorlek om maximalt 1 000 m².
- *prickmark på 35% -40% av tomtytan,
- *hänsynsbestämmelser för huvudbyggnaden, och
- *administrativa bestämmelser för marken.

34. Planbestämmelserna kommer medföra fördyrningar vid renoveringar och förbättringar av byggnaderna inom Fastigheten och omöjliggöra ett effektivt nyttjande av Fastigheten eftersom ingen hänsyn har tagits till Fastighetens betydligt större tomtyta än normaltomten inom planområdet. Marknadsvärdet blir väsentligt lägre med de aktuella restriktionerna än vad som gällde enligt tidigare områdesbestämmelser. Ternbrant/Eriksson har för egen del omedelbart behov av ytterligare små byggnader för till exempel vedförråd, mindre virkesförråd, växthus och cykelbod. Ternbrant/Eriksson har också önskemål om att flytta sjöboden av tekniska skäl, se mer nedan.

35. Fastigheten representerar ett mycket stort ekonomiskt värde som genom planläggningen, kommer att minska väsentligt. Bara avstyckningsförbudet, som inte Kommunen kunnat motivera på ett sakligt sätt, rör värden för miljontals kronor. Planförslaget medför således en skada för Ternbrant/Eriksson som är väsentlig.

36. I den information inför telefonundersökning som Kommunen lämnat i området har Kommunen uttryckligen angivit att en mer noggrann detaljplanering av området skulle komma att innebära

avstyckningsmöjligheter, avvägningar för byggrätter mm.

37. Med stöd av vad Kommunen anfört i sin information inför telefonundersökningen, framgår att det inte är kulturhistoriska skäl som medfört förbud mot att avstycka tomter, anpassa byggrätter till befintliga tomter etc utan den verkliga anledningen är att Kommunen inte avsatt resurser för att utreda frågorna.
38. Om Kommunen vill göra en enkel plan skall den inte förenas med inskränkningar som Kommunen inte hinner ta ställning till om de över huvud taget är "angelägna intressen". Kommunen får i sådana fall avstå från att reglera dessa tills Kommunen har tid att göra de överväganden som finns och kan överlämna sådana frågor till en eventuell bygglovsprocess.
39. Planläggningen har genomförts utan hänsyn till den pågående markanvändningen och det enskilda intresset som Ternbrant/Eriksson har att effektivt kunna få nyttja Fastigheten. Kommunen synes inte ha gjort någon avvägning mellan det allmännas intressen och Ternbrants/Erikssons intressen i planläggningen och planen skall av den anledningen upphävas.² Olägenheterna utvecklas ytterligare nedan.

Byggrätten i detaljplanen

40. Byggrätten för en huvudbyggnad grundar sig på en tomtstorlek om 1 750 m². Ingen hänsyn har tagits till att Fastigheten är 6 gånger så stor. Planenheten har som motiv till att inte införa större byggrätt för Fastigheten anfört att byggrätten motsvarar en normalstor villa med tillhörande komplementbyggnad. Ternbrant/Eriksson får här framföra att det inte är rimligt att införa samma byggrätter för tomter om 10 000 m² som för en tomt om 1 750 m². Detta oavsett om redan uppförda byggnader skall anses som planenliga. Planenheten har vidare anfört som motiv att en byggrätt som regleras med procenttal skulle ge en oacceptabel stor byggrätt. Det bestrids av Ternbrant/Eriksson. Planenhetens enda motiv till att en ökad byggrätt är oacceptabel synes grunda sig på att hela byggrätten skulle koncentreras till en och samma bottenplatta/byggnad. Det finns

² Se Zeteo; Didón m fl, Tidigare Plan- och bygglag (1987:10) Kommentaren till 5 kap 2 §, regeringsärende M/1999/343/Hs/P

dock andra sätt att styra detta i planen än att inte ge någon byggrätt alls. Byggrätterna skulle kunna fördela sig på huvudbyggnad och andra byggnader inom Fastigheten. En rimlig avvägning mellan Ternbrants/Erikssons intressen och det allmännas intressen kan vara att byggrätten delas på flera hus och/eller med en maximal byggyta för bostadshuset el dyl. I en genomarbetad plan, där Kommunen inte avsiktligt minimerat sitt samråd och kontakter med berörda fastighetsägare, hade sådana möjligheter kunnat arbetas fram så att de enskildas intressen kunnat tillvaratas i rimlig proportion. Att så hade varit möjlig med ett ordinärt planförfarande framgår också av den information som Kommunen lämnat inför enkätundersökningen, bilaga 7. I brist på samråd och beaktande av de enskilda förhållandena inom planområdet ska Kommunen avstå från att reglera dessa förhållanden.

41. Det får vidare anföras att Nacka Miljövårdsråd, ett "expertorgan" för miljövården inom Kommunen i samband med planläggning, har ansett att en rimlig procentsats för bebyggelse är 10%. De har inte ansett det vara motiverat med en sådan begränsning som planenheten har infört, se Utlåtandet, bilaga 4, sid 6.
42. Det får också framhållas att byggnaderna inom Fastigheten är äldre och inte alltid är optimalt utformade och placerade, varför vissa utbyggnadsmöjligheter/justeringar behöver kunna ske för att motsvara den standard som kan krävas idag. Detta behöver inte stå i strid mot övriga värden som skall beaktas vid ändringar av byggnaderna. Planenheten har vidare anført att det finns många stora fastigheter inom planområdet. Som ovan anförts är dock Fastigheten 3-4 gånger så stor som det som Kommunen refererar till som stora tomter (2 500 m² – 3 000 m² jämfört med Fastighetens 10 000 m²). Se Utlåtandet, bilaga 4, sid 20 och 29.

Varsamhetsbestämmelser och administrativa bestämmelser, beteckning k₁, a₃ och a₂ i planen

43. Byggnaden inom Fastigheten har fått beteckningarna k₁ och a₃. Av planbeskrivningen framgår under rubriken "Varsamhetsbestämmelser", vartill k₁ hänvisar, att en sådan bestämmelse har införts för de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området. Se planbeskrivningen, bilaga 5, sid 12. Av Kommunens Kulturmiljöprogram

framgår att Fastigheten inte ingår i Kommunens lokala intresse för Kulturmiljövård, se punkten 4 ovan. Kommunens egen utredning har dessutom utvisat att Fastighetens byggnad inte har ansetts särskilt värdefull, se bilaga 3, sid 4 och 18. Trots detta har Fastigheten belagts med samma restriktioner och i detaljplanen refererats som tillhörande de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom planområdet. Det torde vara uppenbart att någon individuell prövning inte har skett avseende Fastighetens byggnad och att någon avvägning gentemot Ternbrants/Erikssons intressen inte har skett i samband med bestämmelsens införande. Bestämmelsen skall således tas bort från Fastigheten. Som ovan anförts har Kommunen möjlighet att beakta dessa värden i en eventuell framtida bygglovsprövning. Det finns därför inte skäl att utan ytterligare utredning införa denna begränsning redan i detaljplanen.

44. Med beaktande av Kommunens Kulturmiljöprogram som utvisar att Fastigheten inte omfattas av ett lokalt intresse för kulturmiljövården, bilaga 2, och Kommunens utredning om byggnaders kulturvärden som angett att Fastigheten inte är särskilt värdefull, bilaga 3, har det inte heller framkommit något annat skäl till att införa märkningen a₃ på byggnaden. Detaljplanen skall därför upphävas och bestämmelsen tas bort på Fastigheten.
45. Ternbrant/Eriksson bestrider att utökad lovplikt och restriktioner, beteckning a₂ i planen, får omfatta Fastigheten. Fastigheten har uppgetts ha "kvaliteter för bebyggelse- och landskapsbilden". Det är dock inte tillräckliga skäl för att belägga Fastigheten med samma restriktioner som de områden som är av riksintressen. Byggnad eller område skall vara särskilt värdefullt för att restriktionerna ska få införas. Det får även här hänvisas till att Kommunen inte bedömt området vara av lokalt intresse för Kulturmiljövården, se punkterna 4. och 5. ovan. Det kan noteras att beteckningen a₂ saknas på grannfastigheterna.
46. Fastigheten ligger således utanför riksintresset, saknar intresse för lokal Kulturmiljövården och är inte *särskilt* värdefull byggnad eller *särskilt* värdefull för bebyggelseområdet. Införande av bestämmelserna torde ha skett rent slentrianmässigt utan beaktande av verkliga förhållanden och

den enskildes intressen. Det saknas därmed laglig grund för att införa restriktioner för Fastigheten på det sätt som har skett, varför det skall tas bort i sin helhet.

"Prickmark", mark som ej får bebyggas

47. Ternbrant/Erikssons fastighet ligger, som ovan anförts, utanför riksintresse för Kulturmiljövården och även utanför det lokala intresset för Kulturmiljövården. Trots detta har motivet för "prickmarken" uppgetts vara att marken är en del av sluttning som bedöms som viktig för områdets landskapsbild och karaktär och att det inte är lämpligt att bebygga sluttningen, se bilaga 4, sid 27. Motiveringen synes vara hämtad från områden som omfattas av riksintresset och inte anpassat för Fastigheten. Kommunen har framfört dessa synpunkter först i samband med att Kommunen ansetts sig skyldig att motivera varför Ternbrants/Erikssons synpunkter inte beaktats i planläggningen. Skyddet för sluttningar utanför riksintresseområdet har inte behandlats i planprocessen och Kommunen får inte slentrianmässigt – i brist på argument – kopiera motiveringar från andra bedömningar, vilket synes ha skett här.
48. Särskilt märkligt framstår "prickmärkningen" av Ternbrant/Erikssons fastighet eftersom vissa andra fastigheter inom planområdet, *som omfattas av riksintresset*, har fått sitt strandskydd upphävt och inte belagts med "prickmark" för markområde ner till vattnet. Någon saklig motivering härför framgår inte. Någon konsekvent skydd av sluttningar mot vattnet har Kommunen således inte infört ens för de fastigheter som omfattas av riksintresset. Det kan också ifrågasättas om det över huvud taget är några obebbyggda sluttningar inom det område av planen där Fastigheten är belägen.
49. Ternbrant/Eriksson har tidigare varit i kontakt med Kommunen för att efterhöra möjligheten av att flytta sjöboden, som är belägen på bryggan, till land i anslutning till bryggan. Anledningen är att den förstörs av att det under vissa perioder är så högt vatten som medför att det läcker in i byggnaden. Den nya planen omöjliggör en sådan flytt eftersom prickmärkningen medför förbud att flytta sjöboden upp på land. Kommunen har inte gjort avvägning baserat på hur det faktiskt ser ut på fastigheten och de beaktansvärda skäl som har framförts i ärendet utan

baserat sitt "motiv" på en generell skrivning av stränder inom planområdet. Det är särskilt förvånande eftersom Ternbrant/Eriksson varit i kontakt med Kommunen som tidigare ställt sig positiv till en sådan flytt. Kommunen har också som uppdrag i planarbetet att beakta vattenhöjning på lång sikt och bör av den anledningen ha tillgodosett Ternbrant/Eriksson begäran om att marken i anslutning till bryggan inte ska prickmärkas så att en flytt av sjöboden möjliggörs. Detaljplanen skall även av den anledningen upphävas, och prickmarken i anslutning till sjöboden/bryggan tas bort, så att en flytt av sjöboden möjliggörs.

Upphävande av strandskydd

50. Ternbrants/Erikssons huvudbyggnad ligger mindre än 50 meter från vattnet med en trädgård som går ända ner till stranden. I detaljplanen har cirka 10-12 meter närmast stranden prickmarkerats. Inom det prickmarkerade området finns en sjöstuga, brygga och sjöbod. Sjöstugan nyttjas flitigt under sommarmånaderna. Till sjöstugan finns en uteplats. Ternbrant/Eriksson nyttjar hela markområdet mellan huvudbyggnaden och stranden och området omfattas av hemfridszonen. Kommunen har i Utlåtandet anfört att strandskyddslagstiftningen anger att inom en zon mot vattnet skall strandskyddet behållas. Påståendet är inte korrekt. Någon strandskyddslagstiftning av sådant innehåll finns inte. Särskilt anmärkningsvärt blir påståendet när Kommunen upphävt strandskyddet för större delen av strandfastigheterna som vetter mot Maren på Rösundaön, och korsas av en kommunal gångväg över fastigheterna, och dessutom är belägna inom område för riksintresse, se bilaga 1 och bilaga 8 B. Om Kommunen trots på sin egen motivering hade en strandskyddszon närmast vattnet behållits även för dessa fastigheter. Så har dock inte skett. Dessutom bör skyddet i så fall vara starkare för fastigheter inom riksintresseområde, än för Ternbrant/Erikssons fastighet. Trots det har Kommunen upphävt strandskyddet för ovannämnda fastigheter utan närmare motivering.
51. Kommunens "motivering" att inte upphäva strandskyddet för Fastigheten är inte underbyggt på saklig grund. Det aktuella strandområdet är uppenbart ianspråktaget av Ternbrant/Eriksson och inte allemansrättsligt tillgängligt. Ternbrant/Eriksson har framfört önskemål om planen skulle ge möjlighet att återuppföra den byggnad och brygga som tidigare har

funnits på Fastigheten och som framgår av officialservitut 01-BOO-656 från 1937, bilaga 10. Det skulle bli en möjlighet till en brygga i skydd av berget. Förhållandena är sådana på platsen att det finns sådana särskilda skäl att medge undantag från strandskyddsbestämmelserna och det bör framgå av planbestämmelserna. Ternbrant/Eriksson begär därför att strandskyddet och prickmarken upphävs, så att rätten att återuppföra tidigare brygga och badhytt införs i detaljplanen.

52. Kommunen har inte gjort någon utredning om de faktiska förhållandena på plats och inte gjort någon avvägning mellan Ternbrants/Erikssons intresse av att få återuppföra tidigare anläggningar och, med beaktande av att tomtens inte är allemansrättsligt tillgänglig, inte redogjort för vilka allmänna intressen Kommunen avser att skydda genom att behålla strandskyddet närmast vattnet.
53. Det kan vidare anföras att det synes märkligt att Kommunen vill införa bestämmelser för att bevara byggnad och omgivning endast i den del det leder till inskränkningar och förbud för Ternbrant/Eriksson. Den badhytt och den brygga som ursprungligen fanns på Fastigheten och grundades på ett officialservitut från 1937 är Kommunen inte villig att befästa i en byggrätt. Rätt utformat torde det vara en tillgång för Fastigheten och återskapa den gamla miljön. Någon skälig hänsyn till Ternbrant/Erikssons önskemål synes inte ha gjorts i denna fråga och detaljplanen skall upphävas.

Kommunens underlåtenhet att sakligt motivera sina beslut

54. Kommunen har i sitt Utlåtande påstått att Kommunen förtydligt de avvägningar och skäl som ligger till grund för att Kommunen inte tillgodosett önskemål om avstyckningar och större byggrätter, se bilaga 4, sid 2 f. Kommunens standardmotivering innebär att Kommunen anser att de allmänna intressena väger tyngre än den enskildes intresse av att fritt förfoga över sin fastighet. Till övervägande del har dock den sakliga motiveringen och vilka omständigheter som Kommunen har beaktat i sin avvägning utelämnats. Uppenbarligen är det så att någon avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena inte har skett vilket utgör en sådan brist att detaljplanen skall upphävas. Kommunens så kallade "avvägningar" torde utgöra en efterhandskonstruktion och inte företagna

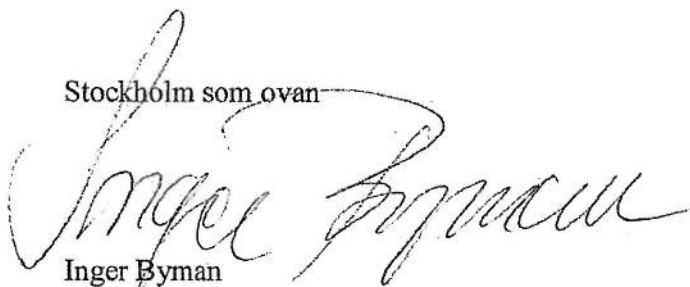
innan planen upprättades. Som framgår av Utlåtandet har de tillkommit efter att regeringen upphävt den näraliggande detaljplanen för område del av Velamsund, område B, på grund av att synpunkterna och avvägningarna inte motiverats, se mer därom nedan.

55. Kommunens beslut att anta "Detaljplan för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo, Nacka Kommun", upphävdes av Regeringen i beslut av den 27 oktober 2011, bilaga 11. Regeringen har därvid uttryckligen angett att om synpunkter inte tillgodosetts är det viktigt att motiven för detta anges på ett klargörande sätt. Regeringen har också påpekat att både allmänna och enskilda intressen skall beaktas vid prövning av frågor enligt lagen. Som framgår ovan har Kommunen inte gjort någon sådan avvägning mellan allmänna intressen och Ternbrants/Erikssons intressen. Fastigheten har belagts med åtskilliga värdesänkande restriktioner utan att Kommunen anfört något legitimt allmänintresse av att införa dessa restriktioner. Generell tidsbrist eller att planläggningen medför kostnader är inte sådana allmänna skäl som skall beaktas i planprocessen. Det finns inte något underlag som utvisar att Fastighetens är särskilt värdefull för kulturmiljön. Tvärtom framgår tydligt av de handlingar som Kommunen haft som underlag, att varken huset eller Fastigheten omfattas av ett sådant allmänt intresse. Av vad som ovan anförts torde det vara klarlagt att restriktionerna grundar sig på att Kommunen inte tagit sig tid att göra de överväganden och avvägningar som skall ske i detaljplanprocessen.
56. Planläggningen har skett i Kommunens eget intresse av att inte behöva planera området och ta ansvar för de allmänna platserna, på bekostnad av Ternbrants/Erikssons intressen av att kunna förfoga över Fastigheten på ett ändamålsenligt sätt. Kommunens motiv, eller avsaknad av motiv, för de begränsningar som planen medför för Ternbrant/Eriksson, är inte ett sådant angeläget allmänt intresse som kan motivera undantag från den enskildes grundlagsfästa rätt till skydd för sin egendom.
57. I den avvägning som skall göras mellan allmänna och enskildas intressen, måste *alla* de olägenheter som planen medför för Ternbrant/Eriksson ställas mot att planen inte till någon del medför någon ökad rättighet eller fördel för Ternbrant/Eriksson. Vidare skall de restriktioner och förbud som införts vägas mot de allmänna intressena som vinnas med en planläggning

och ställas i proportion till de olägenheter det medför för Ternbrant/Eriksson att det allmänna belägger Fastigheten med restriktioner och inskränkningar. Några sådana avvägningar har Kommunen inte gjort.

58. Av vad som ovan anförts torde det vara klarlagt att detaljplanen inte har hanterats på ett formellt riktigt sätt och att Kommunen inte gjort de avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen som en planmyndighet är skyldig att göra i ett detaljplanearbete. Detaljplanen skall med anledning därav upphävas i sin helhet.

Stockholm som ovan



Inger Byman

Bilagor;

- 1 – Karta över riksintresse
- 2 – Utdrag ur; Kulturmiljöprogram, Nacka kommun
- 3 – Utredning; Kulturvärden i "område C", Vikingshill, Saltsjö-Boo
- 4 – Utlåtande 2014-08-29
- 5 – Planbeskrivning, Antagandehandling 2010/64-214
- 6 – Utdrag ur planbeskrivning inför samråd
- 7 – Information till fastighetsägare ang bl a ny arbetsmodell för förnyelseplanering m bilaga
- 8A-E– Plankartor, del 1-5
- 9 – Samrådsredogörelse
- 10 – Karta över officialservitut
- 11 – Rättsfall