



Klagande
Se sändlista

Motpart
Kommunfullmäktige
Nacka kommun
131 81 Nacka

Överklaganden i fråga om antagande av detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo, Nacka kommun

Beslut

Länsstyrelsen avskriver Jonas och Pia Holmqvists överklagande från vidare handläggning.

Länsstyrelsen avvisar Anna Erikssons överklagande.

Länsstyrelsen upphäver beslutet att anta detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo.

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 24 november 2014, § 218, detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo.

Beslutet har överklagats av Sten-Erik Karlsson, Mats Harry Hagberg, Anna Abrahamsson Wilbe, Martin Abrahamsson, Ewa Klingspor, Nanna Hamilton, Wilhelm Hamilton, Hans Ternbrant, Anna Eriksson samt Jonas och Pia Holmqvist.

Sten-Erik Karlsson, delägare av fastigheten Velamsund 1:35, har anfört bl.a. följande. I plankartan har vägen mellan Vikingshills ångbåtsbrygga och Almdalsvägen lagts ut som kvartersmark, tillhörande fastigheten Velamsund 1:4. Därmed stängs en väg av som har funnits sedan 1866. Marken tillhör inte Velamsund 1:4, utan Velamsund 1:1, som numera ägs av Nacka kommun. Förhållanden som tyder på det är att den som en gång sålde fastigheterna i området i flera olika köpekontrakt har delat ut servitut för nyttjande av både bryggan och vägen dit, med Velamsund 1:1 som tjänande fastighet. Det är ett stort antal fastigheter som har denna servitutsrätt. Att tidigare ägaren till Velamsund

BESLUTDatum
2015-09-30Beteckning
4031-623-2015

1:1 skulle riskera tillgången till ångbåtsbryggan och vägen dit, genom att låta äganderätten övergå till Velamsund 1:4, verkar inte rimligt. Ytterligare skäl till att vägen inte bör stängas av är att Länsstyrelsen den 7 mars 2013 upphävde kommunens beslut att ge strandskyddsdispens för ett staket. I detaljplanen sägs att Vikingshills samfällighetsförening inte vill ta över skötseln av vägen. Något sådant beslut finns inte, varken på föreningsmöte eller i styrelsemöte. Om föreningen inte skulle vilja ta ansvar för vägen kunde det vara lämpligt att Nacka kommun för en gångs skull tog sitt ansvar för en del av den mark som den äger.

Mats Harry Hagberg, ägare av fastigheterna Velamsund 1:61 och 1:305, har anfört bl.a. följande. Efter utställningen har kommunen reviderat planförslaget på ett sätt som påverkar fastigheten Velamsund 1:61 samt försvårar genomförandet av hela planen. Ändringen genomfördes utan hans vetskap. Underrättelsen som skickades ut till berörda fastighetsägare i juni månad nådde aldrig honom vilket han framförde i brev till kommunen daterat den 6 oktober 2014. Revideringen innebär att en tillfälligt torrlagd småbåtshamnsanläggning med pir läggs ut som allmän plats. En gångväg flyttas högre upp på tomten och spolierar anläggningar på denna, exempelvis en ramp för upptagande av båtar, flaggstång, grillplats m.m. Gångvägen omöjliggör nuvarande nyttjande av tomten så till vida att den mark som nu läggs ut som allmän plats är den enda plana marken på tomten och som därför används för vistelse där trädgårdsmöbler är uppställda. Ändringen innebär att områdets karaktär ändras i hög grad. Fastighetens huvudbyggnad är kulturmärkt och kräver, för att dess karaktär inte ska ändras, stor omgivande tomt. Småbåtshamnen är också en del av fastighetens karaktär. Avsikten är att återskapa denna som tillfälligt torrlagts p.g.a. att inloppet uppgrundats till följd av svallet från båttrafiken. I övrigt är anläggningen intakt. Gångvägen är inte nödvändig. Boende i området når vattnet såväl öster som väster om fastigheten på allmän platsmark. Motsvarande intrång på enskilda fastigheter inom planområdet föreligger inte. De ekonomiska konsekvenserna för fastighetsägarna inom planområdet har inte redovisats. Allmän plats förvaltas genom enskilt huvudmannaskap. Byggande och underhåll av gångväg, småbåtshamn samt skötsel av naturmarken utmed stranden ska således betalas av de få fastighetsägarna som ingår i ansvarig samfällighetsförening. Detta måste redovisas innan detaljplanen antas. Återskapande och skötsel av småbåtshamnen är inte möjlig att genomföra praktiskt utan att nyttja och passera fastigheten Velamsund 1:61. Det är vidare inte acceptabelt att sjöstugan är helt omgiven av allmän platsmark. Det måste finnas en fredad yta kring denna för att den ska kunna användas som bostad. En så omfattande planrevidering kan inte genomföras med ett enkelt planförfarande och inte heller utan att kontakt tas med berörd fastighetsägare. – Till överklagandet har fogats fotografier.

Anna Abrahamson Wilbe och Martin Abrahamson, ägare av fastigheten Velamsund 1:82, har i första hand yrkat att antagandebeslutet upphävs och i andra hand att planen ändras så att de får möjlighet att avstycka sin fastighet. De har anfört bl.a. följande. Det saknas särskilda skäl att frånga huvudregeln att huvudmannaskapet för allmänna platser ska vara kommunalt. Det enskilda huvudmannaskapet har inneburit att detaljplanen blivit en godtycklig kompromiss

BESLUTDatum
2015-09-30Beteckning
4031-623-2015

där allmänna intressen inte tillvaratas i tillräcklig utsträckning samtidigt som samfällighetsföreningarna åläggs ett orimligt stort ansvar och kostnader för utformning av allmänna platser. I Boo finns både områden som planläggs med kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap. De flesta områden har dock, eller kommer att få, kommunalt huvudmannaskap. Det finns alltså ingen enhetlig strategi. Genom detaljplanen vältras kostnader för allmänna intressen i alltför stor utsträckning på fastighetsägarna. Idag har Vikingshills samfällighetsförening endast ansvar för bilvägarna. Om detaljplanen vinner laga kraft ska föreningen mot sin vilja rusta upp och underhålla gångvägar, en trappa och en brygga som ligger på kommunal mark. Både initiala kostnader och löpande kostnader drabbar de boende i området. I Vikingshills samfällighetsförening deltar endast 30 fastigheter varför kostnaden per fastighetsägare blir orimligt stor. Det är inte rimligt att enskilda fastighetsägare ska ansvara för och bekosta anläggningar som ska skapas för att nyttjas av allmänheten i den omfattning som detaljplanen kräver. Om kommunen anser att föreningen ska ansvara för allmänna intressen ska full ersättning för detta utgå. Föreningen får också genom detaljplanen ansvar för att bevara lindallén utmed Almdalsvägen, vilket innebär ett ansvar att ta bort och ersätta dåliga träd och föryngrä allén. Det är orimligt att ett fåtal fastighetsägare ska bekosta det allmänna intresset att bevara kulturmiljövärden. Det är vidare anmärkningsvärt att Sommarbovägen, som är en bussgata, får enskilt huvudmannaskap, då kommunen är huvudman för den del av vägen som ligger utanför planområdet. Sommarbovägen är genomfart för boende på Tegelön med flera öar som ligger utanför planområdet. Föreningen får ansvar för att anlägga en gångbana längs med bussgatan. P.g.a. att planen inte medför någon ändring av vägstandarden kommer busstrafik inte kunna bedrivas vintertid (Se SL:s synpunkter). Vidare är det anmärkningsvärt att kommunen ändrat planförslaget efter utställningen. Fastighetsägarna har inte haft möjlighet att diskutera dessa förändringar och det har inte funnits möjlighet att förhandla med kommunen om ersättningsanspråk innan genomförandeavtal skrevs under. Ansvaret har påförts föreningarna efter att kommunen bundit upp föreningarna i avtal. Genom att överlåta ansvaret för vägarnas utformning på vägföreningarna misslyckas detaljplanen att säkerställa trafiksäkra och ändamålsenliga vägar. När åtgärder som kan öka trafiksäkerheten drabbar enskilda fastighetsägares ekonomi genom avgifter är risken stor att detta kommer nedprioriteras. Kommunalt huvudmannaskap skulle öka trafiksäkerheten. Kommunens enda argument för att det föreligger särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap är en enkätundersökning. Undersökningen var dock bristfällig då det tydligt framgick att de fastighetsägare som snabbt ville ha större byggrätt och/eller kommunalt VA skulle rösta för enskilt huvudmannaskap. Det är därför inte förvånande att de flesta röstade för enskilt huvudmannaskap. Felaktigt påstods även i undersökningen att det inte skulle tillkomma några nya allmänna platser. Oavsett huvudmannaskapet vill de ha möjlighet att stycka sin fastighet. Vad gäller det allmänna intresset att bevara områdets karaktär som anförts som skäl för att inte tillåta avstyckning, är det ofrånkomligt att området ändrar karaktär genom att byggrätt ges för permanentbostäder på fastigheter som idag är obebyggda eller bebyggda med små fritidshus. En ytterligare byggnad på deras fastighet kommer således inte vara avgörande för om karaktären av området förändras. Deras fastighet är 4 850 kvm

BESLUTDatum
2015-09-30Beteckning
4031-623-2015

och har tidigare varit två ungefär lika stora fastigheter. Att återställa den tidigare fastighetsgränsen skulle innebära att de båda nya fastigheterna blir lika stora som eller större än grannfastigheterna. Detaljplanens hänsynsbestämmelser och administrativa bestämmelser om särskild hänsyn och om utökad lovplikt är tillräckligt för att värna områdets karaktär. Varken riksintresse eller översiktsplanen/kulturmiljöprogrammet innebär ett totalförbud mot nybyggnation. Kommunen anger som skäl att en nu obebyggd del av bergsslutningen skulle bli bebyggd om de tillåts stycka av och att det skulle skada riksintresset för kulturmiljövården. Det är dock just det som detaljplanen tillåter genom att möjliggöra nybyggnation på fastigheterna 1:73, 1:81 och 1:314, vilket kommer att påverka landskapsbilden i området. Om detta kan tillåtas utan att riksintresset påverkas negativt kan inte en ytterligare byggnad påverka riksintresset i sådan utsträckning att det inte också kan tillåtas.

Ewa Klingspor, ägare av fastigheten Velamsund 1:269, samt *Nanna och Wilhelm Hamilton*, ägare av fastigheten Velamsund 1:316, har yrkat att antagandebeslutet ska upphävas. De har anfört bl.a. följande. Kommunen är skyldig att säkerställa att marken vid planläggning får den användning som den är mest lämpad för. I den översiktsplan som gällde 2010 har kommunen pekat ut området som ett bebyggelseområde för enbostadshus, men avstår i planarbetet från att pröva hur olika önskemål om att förtäta området kan tillgodoses inom detta område. Kommunen har arbetat efter modellen ”mer kortsiktig planering”. På våren 2012, efter både samråd och utställning, besvarade ordföranden i miljö- och stadsbyggnadsnämnden en fråga om exploateringsgraden i området med att kommunen ser en mer kortsiktig planeringshorisont. Den enda förändringen som skett är att man i utlåtandet hänvisar till kulturhistoriska värden som ett försök att sakligt motivera sitt beslut. Kommunen har i sak inte prövat de enskildas intressen av att få till en högre exploateringsgrad/avstyckningar. Den motivering som görs i utlåtandet är inte bakgrunden till kommunens ställningstagande att avstyckningar och förätningar inte skulle prövas i detaljplanen, utan utgör en efterhandskonstruktion. Någon avvägning kan därför inte anses ha gjorts. Några sådana kulturhistoriska värden som skulle motivera ett intrång i den enskilda äganderätten saknar stöd i översiktsplan samt kulturmiljöprogram. För att kunna beakta samtliga allmänna och enskilda intressen torde det inte vara möjligt att utfärda skyddsbestämmelser för byggnader och utfärda byggnadsförbud för mark utan att samtidigt pröva frågan om tillkommande bebyggelse. Någon dokumentation kring denna utredning och vilka befintliga värden på respektive fastighet som riskerar att skadas vid en förtätning och hur dess värden motiverar skydds- och varsamhetsbestämmelser samt bebyggelseförbud finns inte och har inte kommunicerats eller kunnat bemötas av dem. Det är inte tillräckligt att hänvisa till kulturhistoriska värden, utan kommunen måste kunna identifiera vilka dessa värden är på respektive fastighet. Deras båda fastigheter är inte utpekade i kommunens kulturmiljöprogram och inte heller har några andra värden påtalats i planunderlaget som varit föremål för samråd och utställning, annat än Villa Fagnäs (Velamsund 1:269) finns upptagen i inventering av kulturvärden. Inga andra kulturhistoriska värden har identifierats som skulle kunna motivera den omfattande prickmarkeringen som gjorts på deras fastigheter. Då fastigheterna

BESLUTDatum
2015-09-30Beteckning
4031-623-2015

inte är upptagna i kulturmiljöprogrammet bestrider de att kommunen har fullgjort den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras. I planbeskrivningen som ligger till grund för antagandebeslutet har planens syfte ändrats väsentligt jämfört med under samråd och utställning. Det i antagandehandlingen angivna syftet medför att planens omfattning och begränsningar, i förhållande till enskilda fastighetsägare, utökas när syftet omformuleras till att omfatta "områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas" etc. Denna ändring är så väsentlig att planen ska ställas ut på nytt enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Vidare strider enskilt huvudmannaskap mot huvudregeln om kommunlat huvudmannaskap. Det är olämpligt att hänvisa till en gammal enkätundersökning för att påstå att det finns ett uttalat önskemål hos de idag boende i området när undersökningen genomfördes för sju år sedan. Det saknas därför grund för att hänvisa till denna undersökning vad gäller skälen att frångå huvudregeln. Vad gäller kulturhistoriska värden ligger endast en liten del av deras fastigheter inom riksintresseområde. Trots detta har ca 80 procent av Velamsund 1:316 samt 50 procent av Velamsund 1:269 belagts med prickmark med hänvisning till att bevara områdets karaktär och landskapsbild samt beakta riksintresset. Varför ny bebyggelse på deras fastigheter skulle påverka riksintresset eller landskapsbilden har inte angetts. En utförlig motivering krävs bl.a. eftersom det är ett uttalat önskemål att få bebygga och stycka fastigheterna och då bevarandeambitionen saknar stöd både i översiktsplan och i kommunens kulturmiljöprogram. Förfarandet står i strid mot proportionalitetsprincipen då det är tydligt att intrånget i deras enskilda rättigheter går längre än vad som är motiverat. Vad den enskilde förlorar står inte i rimlig proportion till vad det allmänna vinner på intrånget. I kulturmiljöprogrammet finns inget stöd för att tillkommande bebyggelse inte kan tillåtas utan tvärtom ger det en vägledning för hur dessa tillägg ska kunna ske utan att det inkräktar på de värden som finns i kulturmiljön. I detaljplanen upphävs strandskyddet på stora områden, men behålls omotiverat på vissa fastigheter. Det framgår inte av beslutsunderlaget varför man väljer att särbehandla olika fastigheter, varför de ifrågasätter förenligheten med likabehandlingsprincipen att strandskyddet upphävs fullt ut för vissa fastigheter men inte för alla. Deras fastigheter är privatiserade sedan 1900-talets början. Någon grund för varför delar av deras fastigheter fortsatt ska ha kvar strandskyddet saknas. Vad gäller klagorätten har fastigheten Velamsund 1:316 avstyckats från Velamsund 1:269 under planprocessen. Paret Hamilton har därefter förvärvat fastigheten under 2014 och önskar träda in i Ewa Klingspors talan i den del det berör Velamsund 1:316.

Hans Ternbrant och Anna Eriksson, ägare av fastigheten Velamsund 6:1, har yrkat att antagandebeslutet ska upphävas. De har anfört bl.a. följande. De hänvisar till tidigare inlämnade synpunkter på planförslaget. Av dessa framgår bl.a. följande. Hela 35 procent av deras fastighets beläggs med byggförbud, vilket är en stor belastning. Byggförbudet är hårdare än strandskydd då det inte finns dispensmöjligheter. Vidare verkar det som om de som redan bebyggt sin tomt mycket får bygga ännu mer, medan de som har byggt mindre får ett större byggförbud. De önskar att prickmarken tas bort i omedelbar närhet till deras sjöstugor. Vad gäller

BESLUTDatum
2015-09-30Beteckning
4031-623-2015

upphävande av strandskyddet så har sjöstuga och sjöbod med brygga fått indikeringen "område där strandsskyddet upphävs". Inom områdena runt dessa byggnader eller sjösidan om den lokala grusvägen har inte strandskyddet upphävts, trots att de är att betrakta som hemfridszon och ianspråktagen mark. Även grusvägen är en del av hemfridszonen. Planen ger ingen byggrätt på deras fastighet. De vill att byggrätt ska ges i relation till fastighetens storlek. Vidare vill de att planbestämmelser som ger restriktioner på deras huvudbyggnad, K1 och a3, tas bort. Detta eftersom byggnaden i samband med undersökning inför en kulturhistorisk avhandling från 1987 bedömdes ha ändrats för mycket för att tas med och då fastigheten inte omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. De har vidare önskemål om att två strandnära byggnationer ritas in på plankartan. Härutöver har i komplettering anförts bl.a. följande. Syftet med planläggningen har varit att införa skyddsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse, inte att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för områden utanför riksintresset. Dessa synes ändå ha införts utan ytterligare överväganden. Enligt utställningshandlingen fanns det ett kommunalt beslut om att planen skulle ge ökad utbyggnadsmöjlighet. Att begränsa byggrätten strider således mot syftet. Vad gäller enkätundersökningen utmynnade den, p.g.a hur frågorna ställdes, i enskilt huvudmannaskap. Redan på den grunden ska detaljplanen upphävas. Det är inte seriöst att ha en enkätundersökning som stöd för planläggningens utformning, när röstningen har skett utifrån de boendes önskan att få ordnade VA-förhållanden och en normal byggrätt. Att överlåta frågan om huvudmannaskapet till en enkätundersökning är inte förenligt med gällande lagstiftning. Kommunen har vidare inte visat något sådant angeläget allmänt intresse som kan motivera så omfattande inskränkningar och restriktioner för deras fastighet. Därför ska detaljplanen upphävas och restriktionerna tas bort. Kommunens motivering att det allmänna intresset överväger den enskildes intresse är inte en tillräcklig motivering med någon saklig prövning. Trots att deras fastighet ligger utanför riksintresse för kulturmiljövården, inte omfattas av lokalt kulturmiljöintresse och saknar särskilt kulturvärde har kommunen använt samma motivering för Velamsund 6:1 som för fastigheter som företrädesvis är belägna inom riksintresseområde. Denna avvägning mellan allmänna och enskilda intressen uppfyller inte lagens krav varför planen ska upphävas. Det ska särskilt påpekas att kommunen har möjlighet att beakta historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden även i en bygglovsprocess. Planförfarandet har varit undermåligt och har skett på de enskildas bekostnad. Redan kommunens benämning "kortsiktig planering" indikerar att kommunen missbrukat sitt planmonopol och utgör grund för upphävande. Det har 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 antagandebeslut bör en ny utställning ske. Åtskilliga förändringar har skett efter utställningen. Många fastigheter har bytt ägare, vilka inte haft möjlighet att framföra sina synpunkter. För att säkra medborgarinflytandet och ge dem som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter ska det inte gå så lång tid mellan utställning och antagande. Denna formella brist utgör grund för upphävande. Efter att de under samrådet haft en synpunkt på att marken i anslutning till båtbyggarna utanför Velamsund 1:105 och 1:107 borde markeras med byggförbud har kommunen infört en bestämmelse om att marken

BESLUTDatum
2015-09-30Beteckning
4031-623-2015

ska avsättas för båtuppläggning. Detta trots att ingen begärt det och utan samråd med angränsande fastighetsägare. Vidare föreligger en diskrepans mellan plankarta och vad som sägs i utlåtandet avseende en gångväg som i plankartan är utlagd i slutet av Fagernäsvägen. I utlåtandet anges att gatan även fortsättningsvis ska vara en lokalgata för angöring med bil. Efter samrådet har gångvägen över deras fastighet tagits ut ur planen. Trots det anges i planbeskrivningen att "det finns ett servitut på privat tomtmark till förmån för Velamsund 1:1. Över området går en stig. Gående utnyttjar idag stigen för att ta sig till Velamsunds naturreservat". Dessa uppgifter omfattas således inte av planförslaget och uppgifterna är till skada för dem. Det finns ingen saklig motivering till att ändra plangränsen på det sätt som skett. Kommunens skrivning i planbeskrivningen utgör maktmissbruk för att tillskapa en rättighet för kommunen/allmänheten som inte finns. De bestrider att fastigheten "styckas upp" på det sätt som skett. Genom den konstlade planavgränsningen och den missledande planbeskrivningen har inte skälig hänsyn tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätt- och fastighetsförhållanden, varför planen ska upphävas. Planen medför omfattande inskränkningar i hur de kan utveckla fastigheten. Inskränkningarna består i avstyckningsförbud, maximal byggrätt grundas på tomtstorlek på max 1 750 kvm, maximal byggrätt för komplementbyggnad grundas på tomtstorlek på max 1 000 kvm, prickmark, hänsynsbestämmelser samt administrativa bestämmelser för marken. Inskränkningarna omöjliggör ett effektivt nyttjande av fastigheten, då hänsyn inte tas till fastighetens betydligt större tomtyta än normaltomen inom planområdet. Fastighetens värde kommer att minska väsentligt. Med stöd av vad kommunen angav i information inför telefonundersökningen framgår att det inte är kulturhistoriska skäl som medfört förbud mot att stycka av tomter, anpassa byggrätter till befintliga tomter etc., utan den verkliga anledningen är att kommunen inte avsatt resurser för att utreda frågorna. Om kommunen vill anta en enkel plan ska den inte förenas med inskränkningar som kommunen inte hinner ta ställning till om de överhuvudtaget är "angelägna intressen". Kommunen får i sådana fall avstå från att reglera dessa tills kommunen har tid att göra de överväganden som krävs. Planläggningen har genomförts utan hänsyn till den pågående markanvändningen och deras enskilda intresse av att effektivt kunna nyttja fastigheten, och planen ska av den anledningen upphävas. Vad gäller byggrätten kan en rimlig avvägning mellan deras intressen och det allmänna intressen vara att byggrätten delas på flera hus och/eller med en maximal byggyta för bostadshuset. I en genomarbetad plan hade enskildas intressen kunnat tillvaratas i rimlig proportion. Vad gäller varsamhetsbestämmelsen för huvudbyggnaden är byggnaden inte, enligt kommunens egen utredning, av kulturmiljöintresse. Någon individuell prövning har inte skett avseende huvudbyggnaden på Velamsund 6:1. Vidare bestrider de utökad lovplikt och restriktioner i bestämmelsen a2. Fastigheten uppges ha "kvaliteter för bebyggelse- och landskapsbild". Detta utgör inte tillräckliga skäl för att belägga fastigheten med samma restriktioner som de områden som är av riksintresse. Motiveringen gällande prickmarken verkar vara hämtad från områden som omfattas av riksintresset och inte anpassat för deras fastighet. Något konsekvent skydd för sluttningar ner mot vattnet har inte införts ens för de fastigheter som omfattas av riksintresset. Prickmärkningen omöjliggör för dem att flytta den sjöbod som står

BESLUTDatum
2015-09-30Beteckning
4031-623-2015

på bryggan till land, vilket skulle behövas då det vid högt vatten läcker in. En avvägning har ej gjorts trots beaktansvärda skäl, utan motiveringen har gjorts på en generell skrivning om stränder inom planområdet. Vad gäller upphävande av strandskyddet ligger huvudbyggnaden mindre än 50 meter från vattnet och trädgården går ända ner till vattnet. Inom det prickmarkerade området närmast vattnet finns en sjöstuga, brygga och sjöbod. Sjöstugan, som har en uteplats, nyttjas flitigt under sommarmånaderna. Hela markområdet mellan huvudbyggnaden och stranden omfattas av hemfridszonen. På andra fastigheter har strandskyddet upphävts utan närmare motivering. De vill uppföra en byggnad och brygga som tidigare fanns på platsen vilket framgår av officialservitut från 1937, men då krävs att strandskyddet och prickmarken upphävs. De hänvisar till Regeringens beslut den 27 oktober 2011 vari beslutet att anta detaljplan för Velamsund, Sångfågelvägen m.fl., vägar inom Riset (område B) i Boo upphävdes då kommunen inte på ett sakligt sätt motiverat sina ställningstaganden om varför man inte kunde tillmötesgå de klagandes önskemål om att kunna stycka av sina fastigheter. Som framgår har kommunen inte gjort någon avvägning mellan allmänna intressen och deras enskilda intressen. Generell tidsbrist eller att planläggningen medför kostnader är inte sådana allmänna skäl som ska beaktas i planprocessen. Det torde vara klarlagt att restriktionerna på deras fastighet grundar sig på att kommunen inte tagit sig tid att göra de överväganden och avvägningar som ska ske i detaljplanprocessen. Då planen inte har hanterats på ett formellt riktigt sätt ska den upphävas.

Jonas och Pia Holmqvist har i skrivelse inkommen till Länsstyrelsen den 23 januari 2015 återkallat sitt överklagande.

Med anledning av Hans Ternbrants och Anna Erikssons överklagande gav Länsstyrelsen Nacka kommun tillfälle att redogöra för vilka överväganden och intresseavvägningar som gjorts i fråga om avstyckningsförbudet för fastigheten Velamsund 6:1 samt att kommentera vad Hans Ternbrant och Anna Eriksson anfört avseende att del av fastigheten Velamsund 6:1 inte ska ingå i planen. Vidare gavs kommunen tillfälle att medge ändring enligt 13 kap. 8 § ÄPBL.

Nacka kommun har i yttrande anfört bl.a. följande. Kommunen bestrider att detaljplanen för Vikingshill ska upphävas och yrkar att Länsstyrelsen fastställer kommunens antagandebeslut. Om Länsstyrelsen ändå anser att antagandebeslutet måste upphävas medger kommunen att beslutet upphävs enbart avseende de delar av fastigheten Velamsund 6:1 som ingår i detaljplanen, enligt bilaga. Kommunen vill först påpeka att ägarna till Velamsund 6:1 inte framfört några synpunkter angående avstyckningsförbudet under planprocessen, vilket är anledningen till att förbudet inte motiveras specifikt för fastigheten i de handlingar som hör till planprocessen. Huvudbyggnaden på fastigheten har bedömts ha kulturhistoriska värden och har därför getts beteckningen "k" på plankartan, vilket är en varsamhetsbestämmelse. Huvudbyggnaden omfattas i detaljplanen även av bestämmelsen a2, om utökad bygglovplikt. Det rådande bebyggelsemönstret inom planområdet är att de stora s.k. grosshandlarvillorna är belägna på stora tomter med gott om friytor kring husen där vegetationen dominerar över bebyggelsen. De fastigheter

BESLUTDatum
2015-09-30Beteckning
4031-623-2015

som är mindre till ytan är bebyggda med mindre hus, främst i form av tidigare sportstugor/fritidshus. En avstyckning av Velamsund 6:1 skulle innebära att friytorna kring befintlig huvudbyggnad minskar. Detta avviker från rådande bebyggelsemönster och påverkar områdets karaktär och befintliga kulturvärden negativt, vilket inte överensstämmer med planens syfte. I avvägningen mellan planens syfte och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster och fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av sin fastighet, bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre. Avstyckning av Velamsund 6:1 bedöms därmed inte vara lämplig. De aktuella delar av Velamsund 6:1 och delar av Velamsund 1:1 som inte ingår i den antagna detaljplanen ingick i det samrådsförslag som var ute för samråd oktober/november 2010. Under samrådstiden yttrade ägarna till Velamsund 6:1 att de "ogillar tanken på att få en allmän gångväg rakt över min tomt". Även Sommarbo-Tegelö vägförening, som blivande huvudman för allmän plats i denna adel av planområdet, yttrade sig och framförde att de inte yrkat på att denna del av Velamsund 6:1 skulle anslutas till gemensamhetsanläggningen Velamsund Ga:2. Vid fortsatta diskussioner med vägföreningen framkom att föreningen inte var intresserad av att ansvara för huvudmannaskapet för den nu utbrutna delen av planområdet. Då huvudmannaskapet inom planområdet är enskilt är det vägföreningen som kommer att ha ansvaret för allmän plats vid ett genomförande av detaljplanen genom en utökning av befintlig gemensamhetsanläggning. Inför utställningen togs kontakt med lantmäterimyndigheten i Nacka som gjorde bedömningen att det inte var självklart att mot vägföreningens och fastighetsägarens vilja utöka gemensamhetsanläggningen med aktuellt område. Orsaken till bedömningen var bl.a. oklarheter kring tolkningen av gällande avtalsservitut. Osäkerheten medförde att storleken på ersättningen till ägarna till Velamsund 6:1 för intrånget var svår att förutse. Då anläggningslagen har krav på att nyttan ska överstiga kostnaderna kunde en för hög ersättning medföra att det inte skulle vara möjligt att genomföra utökningen av gemensamhetsanläggningen. Då dricks-vattenkvaliteten i delar av planområdet är undermåligt och många fastighetsägare bor mycket trångt, bedömde kommunen att det inte var rimligt att invänta en servitutsutredning. Kommunen bedömde att det inte heller var lämpligt att fortsätta planlägga marken för allmänt ändamål då genomförandet med enskilt huvudmannaskap inte kunde garanteras. Om markområdet legat kvar som allmän plats i detaljplanen och den vunnit laga kraft och det sedan visat sig att marken inte kunde införlivas i Velamsund ga:2 hade ett läge uppstått med allmän plats som inte hade någon huvudman. Detta då vägföreningen endast får ansvar för områden som ingår i gemensamhetsanläggningen och kommunen inte hade haft möjlighet att ta ansvar för området. Kommunen bedömde även att gångstigen är så pass betydelsefull för tillgängligheten till Velamsunds naturreservat att det inte var lämpligt att lägga ut området med markanvändningen bostäder. Därför beslutade kommunen att bryta ut området ur detaljplanen. Under utställningen framförde fastighetsägaren inga synpunkter på att delar av fastigheten inte längre ingick i planområdet. För genomförandet av planen och uppfyllnad av dess syften bedöms utbrytandet av detta område inte ha någon betydelse. För berörd fastighetsägare kommer samma förhållanden som idag gälla, d.v.s. att befintliga områdesbestämmelser och servitut samt strandskyddsförordnande även fortsatt

BESLUTDatum
2015-09-30Beteckning
4031-623-2015

gäller. Den nya planen gäller för övriga delar av fastigheten. Fastigheten omfattas inte av några fastighetsplanebestämmelser och det faktum att delar av fastigheten inte ingår i detaljplanen för Vikingshill medför därmed inget hinder från att i övrigt söka t.ex. bygglov. Om behov uppstår anser kommunen att en servitutsutredning bör genomföras och därefter kan området vid behov planläggas i en separat detaljplan, förslagsvis med kommunalt huvudmannaskap. Om ett sådant planarbete leder till intrång på privatägd mark ersätts fastighetsägaren enligt gällande lagstiftning. Kommunen vill slutligen påpeka att skrivningen i planbeskrivningen inte anger något om hur servitutet ska tolkas, utan endast är en beskrivning av rådande förhållanden. Det är ett faktum att det gäller ett avtalsservitut för området och att gångstigen sedan lång tid tillbaka används som entré till Velamsunds naturreservat.

Hans Ternbrant och Anna Eriksson har som svar på kommunens yttrande anfört huvudsakligen följande. I det fall Länsstyrelsen inte finner tillräckliga skäl att upphäva detaljplanen i sin helhet, är de positivt inställda till kommunen förslag att i vart fall deras fastighet lyfts bort från detaljplanen. Vad gäller avstyckningsförbudet bestrider de att en avstyckning skulle avvika från rådande bebyggelsemönster eller påverka områdets karaktär eller kulturvärden. Idag avviker Velamsund 6:1 med sin betydligt större tomtstorlek från den övriga bebyggelsen. En avstyckning skulle inte påverka områdets karaktär på något sätt. Det finns fortfarande utrymme för mycket fria runt byggnaderna. Kommunens påstående om att avstyckningsförbudet är motiverat av att områdets karaktär ska bevaras är en efterhandskonstruktion. Vilket enskilt intresse som beaktats och hur det värderats har inte redovisats. Kommunens initiativ att plötsligt lyfta ur en liten del mitt i deras fastighet är mycket konstigt och inte alls önskat. Detta skedde utan kontakt med dem och som ett svar på att de påtalat att den tolkning av servitutet som kommunen gjort i planbeskrivningen inte låter sig göras. Kommunen har härigenom försökt skaffa sig rättigheter på deras bekostnad, vilket är djupt oetiskt. De anser, tillskillnad från kommunen, inte att det föreligger några oklarheter avseende servitutets tolkning. Det torde vara uppenbart att servitutet inte ger allmänheten rätt att gå över fastigheten. De har inte hittills invänt mot att människor gått över tomten för att ansluta till vägen på andra sidan tomten. Det är dock inte detsamma som att det är en "entré till Velamsunds naturreservat" som skrivs i planbeskrivningen. Den övervägande majoriteten av människor som besöker Velamsunds naturreservat tar någon annan väg dit. Det är uppenbart att kommunen genom skrivningen i planbeskrivningen vill öppna upp för en mer frekvent användning av deras fastighet. I yttrandet hotar kommunen med planläggning i separat detaljplan om servitutet inte får nyttjas på det sätt kommunen vill. Någon avvägning mellan deras intressen och den skada det medför för dem att kommunen tilltvingar sig väg över fastigheten synes kommunen inte ens överväga. De har varit i kontakt med kommunen med konstruktiva förslag till lösning där kommunen kan nyttja sin egen mark för entré till Velamsunds naturreservat. Förslaget leder samtidigt till ett förbättrat sammanhängande stigsystem i Velamsund, en mycket säkrare väg för entré och exit samt en förkortad sträcka till naturreservatet för merparten av Sommarborna. De ha blivit lovade uppföljning under hösten.

BESLUTDatum
2015-09-30Beteckning
4031-623-2015**Motivering**

En ny plan- och bygglag (2010:900), PBL, trädde i kraft den 2 maj 2011 och den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ovan och nedan benämnd ÄPBL, upphörde att gälla. Enligt andra punkten i övergångsbestämmelserna till PBL ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011. ÄPBL ska således tillämpas i detta ärende.

Talerätt

Enligt 22 § förvaltningslagen (1986:223) får ett beslut överklagas av den som beslutet angår om det gått honom emot och beslutet kan överklagas. Enligt rättspraxis anses ett beslut att anta en detaljplan angå ägare till, hyresgäster eller boende på de fastigheter som ligger inom planområdet eller som gränsar direkt till detta. Av 13 kap. 5 § ÄPBL framgår dessutom att ett beslut att anta en detaljplan får överklagas endast av den som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Vad gäller Anna Eriksson är hon såsom delägare av fastigheten Velamsund 6:1 berörd i den mening som avses i 22 § förvaltningslagen. Hon har emellertid inte, såvitt Länsstyrelsen kan finna, inkommit med skriftliga synpunkter under planförfarandet före eller under utställningstiden. Hon har därför inte talerätt enligt 13 kap. 5 § ÄPBL, varför Anna Erikssons överklagande ska avvisas.

Prövning i sak

Länsstyrelsen tar upp ärendet till prövning på talan av övriga klaganden.

Plan- och bygglagen bygger på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bl.a. riktlinjer för markanvändningen i kommunen. Således föreskrivs i 1 kap. 2 § ÄPBL att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. En konsekvens av detta är att den statliga kontroll som prövningen innefattar vid ett överklagande i många fall stannar vid en prövning av om ett överklagat kommunalt beslut att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen.

Vid en överprövning av kommunens beslut att anta en detaljplan bör beslutet upphävas endast om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen, eller i de fall då kommunen har förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet. Länsstyrelsens prövning i ett ärende avseende en överklagad detaljplan avser därför i allt väsentligt frågor som är av betydelse för de klagande i deras egenskap av sakägare eller boende, d.v.s. frågor som rör de klagandes enskilda intressen.

Vid denna prövning har Länsstyrelsen enligt 13 kap. 8 § ÄPBL antingen att fastställa eller upphäva antagandebeslutet i dess helhet. Om kommunen har

BESLUTDatum
2015-09-30Beteckning
4031-623-2015

medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Utan kommunens medgivande får ändringar av ringa betydelse göras.

Av planhandlingarna framgår att planens syfte är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större bygggrätter 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. Planen syftar vidare till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Av handlingarna i ärendet framgår bl.a. följande. Enligt planbestämmelse är kommunen inte huvudman för allmän plats. Planområdet omfattade ursprungligen under samrådsfasen den befintliga gångstigen som går mellan Fagernäsvägen och Velamsunds naturreservat, vilken var utlagd som allmän plats. Gångstigen går igenom fastigheten Velamsund 6:1 samt vidare på fastigheten Velamsund 1:1, vilken genomskär fastigheten Velamsund 15:1, för att slutligen ansluta till naturreservatet. Efter samrådet bröts gångstigen ut ur detaljplanen och ingår därför inte längre i planförslaget. I samrådsredogörelsen angavs att gångstigen vid behov bör planläggas i en separat plan med kommunalt huvudmannaskap.

Enligt 1 kap. 5 § ÄPBL ska både allmänna och enskilda intressen beaktas vid prövning av frågor enligt ÄPBL. Av 5 kap. 2 § första stycket ÄPBL framgår att vid utformningen av en detaljplan ska skäligen hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Enligt 1 kap. 2 § ÄPBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Av denna bestämmelse anses följa att kommunen i stor utsträckning ensam avgör hur en detaljplan ska avgränsas. En invändning från en sakägare att ett visst planområde ska utvidgas måste dock bemötas med planmässiga överväganden om den inte tillmötesgås.

I förevarande ärende har ägaren till Velamsund 6:1 anfört att han motsätter sig planavgränsningen genom vilken hans fastighet ”styckas upp”. Frågan är om den förklaring som kommunen har angett som skäl till att gångvägen efter samrådet plockades ut ur planen kan anses vara planmässigt grundad. Kommunen har anfört att det inte var lämpligt att fortsätta planlägga gångvägen för allmänt ändamål då genomförandet med enskilt huvudmannaskap inte kunde garanteras p.g.a. oklar tolkning av ett avtalsservitut. Länsstyrelsen kan emellertid inte se att genomförandet med enskilt huvudmannaskap skulle omöjliggöras till följd av föreliggande avtalsservitut. Länsstyrelsen anser således att frågan om utvidgning av befintlig gemensamhetsanläggning kan hanteras och lösas vid genomförandet av detaljplanen. Mot denna bakgrund finner Länsstyrelsen att vad kommunen har anfört om anledningen till att man valde att plocka ut gångvägen ur planen efter samrådet inte kan anses ha sin grund i planmässiga överväganden. Länsstyrelsen bedömer att kommunen vid detaljplaneområdets avgränsning och vid

BESLUTDatum
2015-09-30Beteckning
4031-623-2015

utformningen av detaljplanen, avseende fastigheten Velamsund 6:1, inte tagit skälig hänsyn till befintliga fastighetsförhållanden och till fastighetens lämplighet för sitt ändamål. Ägaren av en bostadsfastighet ska inte behöva tåla att delar av fastigheten inte omfattas av planläggning. Således har Hans Ternbrants enskilda intresse såsom fastighetsägare, att få en planmässig bedömning av fastigheten gjord i ett sammanhang, inte beaktats i detta ärende.

Vidare konstaterar Länsstyrelsen att det enligt ÄPBL inte är möjligt att ha delat huvudmannaskap. Huvudmannaskapet ska således vara antingen kommunalt eller enskilt. En kommun ska inte inom vad som uppenbart är ett sammanhängande planområde och som utgör en helhet kunna bryta ut ett område för att kringgå reglerna om huvudmannaskap. Av vad som framgår av samrådsredogörelsen förefaller det i detta fall handla om att avsikten är att kringgå reglerna om huvudmannaskap. Med utgångspunkten att planen ska ses som en helhet, anser Länsstyrelsen att den planavgränsning som gjorts genom att plocka bort gångvägen inte är lämplig. För övrigt kan konstateras att gångvägen faktiskt omfattades av planen från början.

Mot bakgrund av vad som anförts ovan anser Länsstyrelsen att kommunen inte borde ha avgränsat planen på det sätt som gjorts i och med att gångvägen plockades ut efter samrådet. Detta gäller såväl den del av gångvägen som ligger på fastigheten Velamsund 6:1 som den del som ligger på fastigheten Velamsund 1:1 och som genomskär Velamsund 15:1. Kommunens medgivande enligt 13 kap. 8 § ÄPBL omfattar endast att planen upphävs i den del som avser fastigheten Velamsund 6:1. Medgivandet är således inte tillräckligt för att Länsstyrelsen nu ska kunna fastställa planen med denna ändring. Med anledning härav upphäver Länsstyrelsen beslutet att anta detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo.

Vid denna utgång i ärendet finner Länsstyrelsen inte anledning att ta ställning till övriga invändningar mot detaljplanen.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.



Åsa Ryding
avdelningschef



Christine Vallhagen
länsassessor

BESLUT

Datum
2015-09-30

Beteckning
4031-623-2015

Sändlista:

Sten-Erik Karlsson
Mats Harry Hagberg
Anna Abrahamsson Wilbe
Martin Abrahamsson
Ewa Klingspor
Nanna Hamilton
Wilhelm Hamilton
Hans Ternbrant
Anna Eriksson
Jonas Holmqvist
Pia Holmqvist



Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **Mark- och miljödomstolen**.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas **till Länsstyrelsen** och inte till Mark- och miljödomstolen.

Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag **du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.