

## **Yttrande över överklagan avseende detaljplan Nacka strand, norra branten delplan 1, mål Lisa Rydberg m.fl. ./ Nacka kommun, P 4718-15**

Kommunens diarienummer KFKS 2014/371-214

Kommunstyrelsen, Nacka kommun, nedan kommunen, har fått möjlighet att yttra sig i mål P 4718-15 varför kommunen anför följande.

### **1. Kommunens inställning och grund för inställningen**

Kommunen bestrider klagandenas yrkanden.

Kommunen instämmer i länsstyrelsens skäl att inte upphäva detaljplanen.

Det överklagade beslutet är förenligt med gällande lag och är fattat på korrekt sätt. Kommunen har gjort en rimlig avvägning mellan de aktuella intressena.

### **2. Utvecklan av grunderna**

Kommunen har vid beslutet om aktuell detaljplan bedömt de allmänna och de enskilda intressena och gjort en avvägning mellan dessa. De negativa konsekvenserna som detaljplanen kan orsaka bedöms vara begränsade. Vidare vill kommunen påpeka att den gällande byggrätten medger en större påbyggnad än i den nu antagna detaljplanen. I den antagna detaljplanen har den sedan tidigare gällande byggrätten minskats i och med att höjden sänkts och att påbyggnadsmöjligheten tagits bort helt i tre ”släpp” längs Augustendalsvägen. Kommunen vidhåller att detaljplanen som helhet innebär positiva konsekvenser. Detaljplanen är av stort allmänt intresse, syftet med planen är bland annat att möjliggöra en levande stadsdel, övertagande av allmän plats samt att bidra till att tillgodose en del av regionens bostadsbehov. Omvandlingen till bostäder är en del i kommunens åtagande om bostadsutbyggnad i överenskommelsen om tunnelbaneutbyggnad som träffats mellan staten, landstinget och berörda kommuner.

Enligt gällande detaljplan kan alltså kontorsbyggnaden byggas på med en våning redan idag. Kommunens inställning är att man i en tätbebyggd miljö i en expansiv storstadsregion får

räkna med att omgivningen kan förändras. En befintlig boendekvalitet som är beroende av omgivande bebyggelses utformning kan inte garanteras för all framtid. I ett läge med stor efterfrågan på bostäder och på attraktiva stadsmiljöer är det naturligt att markanvändning och reglering av bebyggelse ses över. Nacka strand ligger inom det område som Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS) pekar ut som den centrala regionkärnan. I kommunens översiktsplan pekas området ut som en tät och blandad stadsbebyggelse. Utöver detta har kommunen under flera år varit tydlig med den långsiktiga utvecklingen av västra Sicklaön till en tätare stadsmiljö och med fler bostäder kopplade till den utbyggda tunnelbanan, detta återspeglas bland annat i de antagna detaljplaneprogrammen för Nacka strand respektive Centrala Nacka.

När det gäller säkerställande av riksintresseområden anser kommunen att en korrekt avvägning har gjorts. Att länsstyrelsen, som bland annat har som uppgift att sammanväga statens intressen och specifikt att bevaka riksintresseområden under detaljplaneläggning, gör samma bedömning bekräftar detta.

### **Närmare om befintlig byggrätt**

I överklagandena nämns det återkommande att det som refereras till som ”befintlig men outnyttjad byggrätt” endast skulle avse en råvind som inte får inredas eller förses med fönster. Kommunen vill klargöra att detta inte stämmer. I gällande detaljplan anges högsta tillåtna byggnadshöjd, men inget som reglerar hur den översta delen ska utformas eller användas i detalj.

### **Närmare om genomförandetid**

De klagande redogör utförligt för sin uppfattning kring genomförandetiden i gällande detaljplan. Det framhålls att planbestämmelsen om genomförandetid som finns i gällande detaljplan, ändring genom tillägg till detaljplan för Sicklaön 13:79 mfl, DP 438 (laga kraft 2008-02-22), inte är lagenlig eftersom den underliggande planens genomförandetid förlängdes till samma tid som den då aktuella ändringen, dvs. 10 år mot en möjlig förnyelse i 5 år som anges i den då tillämpliga plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10). De klagande menar att eftersom kommunens tjänstemän har kommunicerat att byggrätten i gällande detaljplan omfattas av pågående genomförandetid till 2018 så har allmänhet och politiker vilseletts till den grad att ett beslut fattats som annars inte skulle blivit fattat.

Kommunens grundinställning är att en genomförandetid främst berör kommunen i form av huvudman för allmänna anläggningar samt berörda fastighetsägare/exploatörer som är innehavare av en rätt enligt detaljplanen. Till detta kommer att genomförandetiden även är en signal till omgivningen vad som kan förväntas. Om genomförandetiden i en detaljplan gått ut eller inte påverkar inte byggrättens omfattning.

Att bestämmelsen om genomförandetid i DP 438 ifrågasätts är en nyligen tillkommen information för kommunen och frågan har inte kommit upp varken under samråd, granskning eller överklagande till länsstyrelsen. Kommunen har utgått från att

bestämmelsen om genomförandetid i gällande laga kraft-vunnen detaljplan är korrekt, vilket också legat till grund för kommunens kommunikation i detta ärende. Kommunen anser inte att allmänhet eller beslutsfattare har vilseletts.

När det gäller sakfrågan kan det finnas en viss osäkerhet när det gäller bestämmelsen om genomförandetid i gällande detaljplan DP 438. Utöver i 5 kap 14 § ÄPBL (1987:10) regleras genomförandetiden även i 5 § och 11-12 §§ samma kapitel. I Boverkets allmänna råd 1996:1, rev 2002:1 "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser" sid. 151 ges stöd för att vid behov samordna genomförandetiden mellan ändring av detaljplan och underliggande plan. Även i Boverkets allmänna råd, 1991:2 "Ändring av detaljplan" ges utrymme för en vidare tolkning av hur genomförandetid kan hanteras vid planändring, "I situationer där en genom ändringen skapad byggrätt (eller motsvarande exploateringsförmån) inte automatiskt får minst fem års genomförandetid bör, enligt Boverket, den berörda delen av underliggande detaljplan ges en till minst fem år förlängd eller förnyad genomförandetid enligt 5 kap 14 § PBL...".

### **Om skäl kopplade till ekonomi och exploateringsavtal**

Ett av överklagandena tar upp frågan om medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka som avtalats om i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. I överklagan hävdas att avtalet om medfinansiering är oskäligt enligt 36 § avtalslagen samt strider mot likställighetsprincipen i 2 kap 2 § kommunallagen och 6 kap 40 § plan- och bygglagen. Det framhålls att infrastruktur som tunnelbana ska bekostas av samtliga skattebetalare och inte via exploateringsavtal kopplade till planläggning.

Kommunens inställning är att detaljplanens karta och dess tillhörande bestämmelser överhuvudtaget inte hanterar ekonomiska överenskommelser rörande tunnelbaneutbyggnad. I planbeskrivningen redogörs dock för kopplingen till det tillhörande exploateringsavtalet, vilket är en redovisning av kommunens intentioner och inget som kan ligga till grund för ett upphävande av en detaljplan. Frågan om exploateringsavtalets innehåll och dess laglighet hör därför hemma i en överklagandeprocess om kommunens beslut om att godkänna avtalet, sådan process pågår i förvaltningsrätten. Oavsett var frågan om exploateringsavtalets innehåll prövas är kommunens inställning att den aktuella detaljplanen hanteras enligt PBL (2010:900) i dess lydelse innan 2 januari 2015. Den av de klagande åberopade skrivningen i 6 kap 40 § är därför inte tillämplig.

### **Om eventuellt olovligen utförda åtgärder**

I det kompletterande yttrandet från en av de klagande framförs att exploatören/fastighetsägaren trots att detaljplanen ännu inte vunnit laga kraft har genomfört bygglovpliktiga åtgärder.

Kommunen vill framhålla att det i antagandebeslutet inte finns något som undantar fastighetsägaren/exploatören från gällande regler kring bygglov. Eventuella misstankar om olovligt utförda åtgärder hanteras av miljö- och stadsbyggnadsnämnden med tillämpning av



plan- och bygglagen. Kommunen anser att den aktuella frågan varken påverkar detaljplanens innehåll eller har påverkat den process som lett fram till antagandebeslutet.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Bilaga: Protokollsutdrag från kommunstyrelsen i Nacka kommun, 2015-xx-xx