

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2021-02-19

Dnr MSN 2017/168
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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 till två lägenheter per fastighet. Detta 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. 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 lägenheter 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 hade förutsett 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.

Planförslaget var utsänt på samråd i april - maj 2018. De viktigaste synpunkterna från samrådet var att syftet och intentionen med ändringen samt vilka konsekvenserna den medför varit otydliga. Vidare framförde många sakägare och övriga närboende invändningar mot mängden lägenheter som planförslaget angav och dess påverkan på områdets villakaraktär, kultur- och naturmiljön, samt att det bedömdes leda till en ökad trafikbelastning och försämrad trafiksäkerhet i området. Flertalet yttranden hade också synpunkter på regleringen av fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 som fått andra bestämmelser än resten av planområdet och hade pågående överklagandeprocess av

bygglov. Flera yttranden hade också synpunkter på att planuppdraget inte följde politikerinitiativet från 2013, att planändringen pågått under pågående genomförandetid för detaljplan DP574 samt val av planförfarande. Efter samrådet förtydligades planförslagets syfte och intention, de särskilda regleringarna för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 togs bort och antalet lägenheter per fastighet ändrades från högst fyra till högst två lägenheter per fastighet.

Detaljplaneförslaget var utsänt på granskning mellan den 10 september 2020 och den 22 oktober 2020, sammanlagt 6 veckor.

Under granskningen har 70 yttranden inkommit från fastighetsägare varav 3 undertecknats av flera fastighetsägare och 16 fastighetsägare inkommit med två likadana yttranden. 6 yttranden har inkommit från remissinstanser.

Flertalet av de sakägare och övriga närboende som framfört synpunkter har invändningar mot antalet lägenheter som planförslaget anger. En farhåga hos många av de boende i området är att planförslaget ska medföra en 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 granskningen anser att den äldre bestämmelsen i stadsplan S123 om att endast ett kök per fastighet får inredas ska återinföras med modifieringen att befintliga större villor ska få inredas med högst tre lägenheter.

Vidare har flera yttranden haft synpunkter på att tydlighetskravet i Plan- och bygglagen, PBL, inte uppfylls, att fastighetsägarnas synpunkter under samrådet återgivits felaktigt, valet av planförfarande och effekter av detaljplan DP574 och att det genererat en motsatt effekt jämfört med vad som kommunicerades till de boende i ett politikerinitiativ från år 2013.

Några få redaktionella justeringar har gjorts i planförslaget men i övrigt har inga justeringar gjorts med anledning av de synpunkter som framförts under granskning.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med denna ändring av detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186 är att begränsa antal lägenheter per fastighet till två lägenheter per fastighet. Detta 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. 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 beskaffenhet. 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 två 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 hade förutsett vid planläggningen. Detta bedömdes leda till en negativ omgivningspåverkan och kommunen ville så fort som möjligt stävja den utvecklingen. Efter att beslut fattades om att upprätta förslag till ändring av planerna S123, S186 och DP574 för Solsidan överklagades de beviljade byggloven.

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

Planförslaget var utsänt på samråd i april - maj 2018. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 5 juni 2020. De viktigaste synpunkterna från samrådet var att syftet och intentionen med ändringen samt vilka konsekvenserna den medför varit otydliga. Vidare framförde många sakägare och övriga närboende invändningar mot mängden lägenheter som planförslaget angav och dess påverkan på områdets villakarakter, kultur- och naturmiljön, samt att det bedömdes leda till en ökad trafikbelastning och försämrad trafiksäkerhet i området. Flertalet yttranden hade också synpunkter på regleringen av fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 som hade överklagade bygglov. Dels att fastigheterna fått egna bestämmelser i planförslaget (fler lägenheter än övriga fastigheter enligt givna bygglov) samt dels på att planarbetet pågick under överklagandeprocessen av byggloven. Flera yttranden hade också synpunkter på att planuppdraget inte följde politikerinitiativet från 2013, att planändringen pågått under pågående genomförandetid för detaljplan DP574 samt val av planförfarande.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet förtydligades planförslagets syfte och intention, de särskilda regleringarna för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 togs bort och antalet lägenheter per fastighet ändrades från fyra till högst två lägenheter per fastighet.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 24 juni 2020. Granskningstiden varade mellan den 10 september 2020 och 22 oktober 2020, sammanlagt 6 veckor. Planförslaget var utställt för granskning i Nacka stadshus och på biblioteken i Saltsjöbadens centrum och i Nacka Forum samt fanns tillgänglig på kommunens webb.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Nacka Energi
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Saltsjöbadens hembygdsförening
- Nacka miljövårdsråd

Fastighetsägare

Det har inkommit 51 yttranden från planområdets cirka 260 fastigheter. En fastighetsägare äger två fastigheter inom planområdet. Ytterligare 19 yttranden har inkommit från fastighetsägare utanför planområdet. Ett av yttrandena står 150 fastigheter bakom, varav 100 finns inom planområdet. Ett annat yttrande står ”Solsidans vänner” bakom, en Facebook-grupp med 149 medlemmar. Det framgår inte hur många och vilka fastigheter det rör sig om. En fastighetsägare hänvisar till yttrandet från Solsidans vänner i sitt eget yttrande. Två fastighetsägare hänvisar till yttrandet från fastighetsägare 43:6. Vidare har 16 fastighetsägare inkommit med två likadana yttranden.

Inkomna synpunkter

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

Återkommande synpunkter

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

Förtätning av Solsidan och antal lägenheter per fastighet

Flera yttranden har framfört att de är emot stadsbebyggelse/flerbostadshus och förtätning av Solsidan.

Planenhetens kommentar:

Syftet med planändringen är att återinföra reglering av antalet lägenheter per fastighet vilket varit reglerat i tidigare plan men som togs bort i en planändring DP574 år 2015. Detta då den idag gällande ändringen av stadsplanerna, DP574, reglerar att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart, att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud samt att bygggrätten behövs oförändrad, inte var tillräckliga för att motverka den negativa omgivningspåverkan som ett borttagande av begränsningen av antal lägenheter visade sig innebära. I det förslag som har skickats ut för granskning föreslås antal lägenheter begränsas till två per fastighet. Det vill säga en minskning av antalet lägenheter gentemot gällande plan, alltså att begränsa möjligheten för flerbostadshus. Planenheten instämmer i många boendes synpunkt om att områdets karaktär är viktig att bevara. Att införa reglering om att högst två lägenheter per fastighet får inredas bedöms bidra till att bibehålla områdets karaktär.

Ett av syftena med detaljplan DP574 var att ta bort begränsningen av antalet lägenheter som får inredas per fastighet. Efter att detaljplan DP574 vunnit laga kraft i november år 2015 beviljades bygglov för flerbostadshus. De beviljade byggloven överklagades och mark- och miljödomstolen upphävde de båda bygg- och markloven. I domarna för byggloven hänvisar Länsstyrelsen till Mark- och miljödomstolens dom, mål nummer P 6512-17, 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 i likhet med begreppet egnahems- och villabebyggelse och därmed betyder en- till tvåbostadshus.

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.

I Boverkets vägledning om plan- och bygglagen, Kunskapsbanken, skriver Boverket att det inte finns någon tydlig/standardiserad beskrivning av begreppen villa och småhus. Boverket hänvisar till ”TNC, Plan- och byggtermer 1994”.

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.

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.

Sammanfattningsvis anser planenheten att den begränsning av antal bostäder per fastighet som införs i och med den nya ändringen av detaljplan kommer vara i enlighet med de framförda synpunkterna mot stadsbebyggelse/flerbostadshus.

Områdets särart, natur och kulturmiljövården

Många fastighetsägare har framfört synpunkter om att områdets karaktär av villasamhälle, kulturmiljö och natur ska behållas och bevaras. Ytranden önskar att planändringen bör

kompletteras med bestämmelser som säkerställer att nya byggnader utformas med särskild hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden. Vidare anser flera yttranden att ett ökat byggnadsbestånd kan få påverkan på karaktären på området då fler bostäder kräver fler parkeringsplatser, vilket flera motsätter sig.

Planenhetens kommentar:

Planenheten delar uppfattningen om att Solsidans karaktär ska behållas. Detaljplaneändringen kommer efter antagandet att gälla tillsammans med stadsplanerna S123 och S186 samt detaljplan DP574. Underliggande gällande stadsplaner och detaljplan reglerar både byggrätt, 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 DP574 framgår vilka särskilda värden Solsidan har. Detta ska beaktas i bygglovshandläggningen. Vidare reglerar detaljplanen DP574 även bevarandet av karaktärsskapande ädellövträd och tallar genom utökad marklov för fällning av träd. Planenheten anser att dessa bestämmelser tillsammans med aktuellt planförslags bestämmelse om antal lägenheter är tillräckliga för att säkerställa bevarandet av områdets nuvarande kultur- och naturmiljö.

Återinförande av äldre stadsplanebestämmelse

Flera yttranden har framfört att de önskar att bestämmelsen i den äldre stadsplanen S123, om att en lägenhet får inrymmas per fastighet men att byggnadsnämnden undantagsvis får medgiva ytterligare en lägenhet, fortsatt ska gälla eller återinföras.

Planenhetens kommentar:

Bestämmelse om antal lägenheter per fastighet som reglerades i underliggande stadsplaner S123 och S186 utgick i och med att detaljplan DP574 vann lagakraft. Ett av syftena med detaljplan DP574 var att ta bort begränsningen av antalet lägenheter som får inredas per fastighet.

Ett återinförande av bestämmelsen i stadsplanen S123, *"I huvudbyggnad å med B eller R betecknat område må ej inredas med fler än ett kök, dock äger byggnadsnämnden rätt att undantagsvis, där synnerliga skäl äro, medgiva inredande av ytterligare ett kök"* bedöms inte lämpligt då det inte ger ett konkret stöd i planhandlingarna för maximalt antal lägenheter per fastighet vid bygglovsprövning. I den äldre bestämmelsen öppnas det upp för att nämnden kan göra undantag från bestämmelsen vilket innebär att den inte kan anses uppfylla dagens krav på likabehandling och tydlighet avseende vilket antal lägenheter som fastighetsägare kan inrymma. Synpunkten har inte föranlett ändring av planförslaget.

Önskemål om att befintliga stora villor tillåts inreda tre lägenheter

En del yttranden har inkommit med önskemål att befintliga stora villor tillåts ombildning till maximalt tre lägenheter genom inredande av ytterligare lägenhet/-er.

Planenhetens kommentar:

Syftet med detaljplanering är att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden. Vid planläggning ska en lämplighetsprövning enligt 2 kap PBL göras för såväl befintlig som nyttillkommande bebyggelse utifrån gällande regelverk. Någon distinktion mellan befintliga och nyttillkomna byggnader görs därför inte. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gjort bedömningen att två lägenheter per fastighet är ett rimligt

antal utifrån byggrättens storlek och omgivningspåverkan. Synpunkten har inte föranlett ändring av planförslaget.

Tydlighetskrav enligt 4 kap. 32 § PBL

Flera yttranden anser att planförslaget inte uppfyller PBL:s krav på tydlighet. Yttranden anser att det inte är möjligt att utläsa av planförslaget vilka slutliga planbestämmelser som avses gälla. Flera yttranden anser att alla planbestämmelser bör sammanföras i ett samlat dokument.

Planenhetens kommentar:

Planenheten delar yttrandenas uppfattning att tydlighet är viktigt. Skälet till att inte upprätta ytterligare en plankarta, utan endast författa bestämmelserna i en planbeskrivning, är att ytterligare en plankarta i just detta ärende inte bedöms tillföra något då de nya bestämmelserna gäller inom hela planområdet för DP574. Aktuellt planområde har samma utbredning som detaljplan DP574. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrog åt planenheten att upprätta förslag till ändring av planerna S123, S186 och DP574 för Solsidan med syftet att föra in begränsningar av hur många lägenheter som får inredas per fastighet. Planenheten noterar emellertid synpunkterna inför framtida arbeten.

Planenhetens tolkning av boendes synpunkter i samrådsredogörelsen

En majoritet av fastighetsägare som inkommit med synpunkter anser att deras synpunkter på samrådsförslaget har blivit oriktigt återgivna i samrådsredogörelsen.

Planenhetens kommentar:

I en samrådsredogörelse görs en sammanfattning av de inkomna yttrandena. För att på ett enkelt sätt få en överblick över hur många fastighetsägare som tyckt på ett visst sätt görs ibland en sammanställning av inkomna synpunkter. Sammanställningen blir något förenklad och generaliserad, men kan ge en överblick. I samrådsredogörelsen för aktuell planändring gjordes en sådan sammanställning där det framkom att merparten av de fastighetsägare som inkommit med synpunkter ville att planen skulle reglera högst två lägenheter per fastighet med undantag för större befintliga villor som önskades få möjlighet att inreda högst 3 lägenheter.

Flertalet av fastighetsägarna som yttrade sig under samrådet ansåg att det inte fanns någon anledning att ändra ursprunglig stadsplan S123 med undantaget att det för befintliga stora villor tillåts en ombildning till maximalt tre lägenheter genom inredande av ytterligare lägenhet/er, ny byggnad ska utformas med särskild hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden, karaktärsskapande ädellövträd och tallar ska bevaras och k- och q-märkning enligt DP 574 behållas i den mån det inte finns anledning att göra om och förbättra inventeringen.

I ursprunglig stadsplan S123 står det skrivet att ”*I huvudbyggnad å med B eller R betecknat område må ej inredas flera än ett kök, dock äger byggnadsnämnden rätt att undantagsvis, där synnerliga skäl äro, medgiva inredandet av ytterligare ett kök.*” Planenheten har i sammanställningen tolkat att det är det högre antalet som fastighetsägare avsett, då den äldre stadsplanen medger 1-2 lägenheter per fastighet.

Fel planförfarande, inte förenligt med gällande översiktsplan, att planförslaget är av stor vikt och har principiell betydelse

Ett flertal yttranden anser att ett utökat 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.

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 tomtstorlek och byggrätt i stadsplan S123 och S186 gäller fortsatt.

I denna planändring föreslås att antalet lägenheter återigen ska begränsas. Sammantaget innebär det att planförslaget inte innebär att vare sig 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, inte 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).

Ökad trafik på befintlig infrastruktur

Flera yttranden har inkommit med synpunkter på att trafiken kommer öka i området och att den befintliga infrastrukturen och vägnätet inte klarar en förtätning av byggnadsbeståndet med följderna av ökat antal fordon.

Planenhetens kommentar:

Att återinföra en begränsning av antalet lägenheter innebär minskad trafik i området i jämförelse med detaljplan DP574 som inte reglerar en begränsning av antalet lägenheter. Trafikalstringen till följd av planändringen bedöms inte bli så stor att vägnätet behöver byggas om. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten. Underliggande detaljplan DP574, som gäller tillsammans med denna planändring, reglerar att marklov krävs för fällning av träd och att hänsyn bör tas till landskapsbild och naturvärden då eventuellt nya parkeringsytor ska skapas. Detta för att bevara den vegetationsrika gatumiljön och de lummiga naturtomterna. Fastighetsägare ska ta kontakt med bygglovsenheten på Nacka kommun innan fastigheten byggs om för att säkerställa att anslutningar och parkeringsytor utformas på ett lämpligt sätt.

Politikerinitiativet

En del fastighetsägare har inkommit med synpunkten att effekten av detaljplan DP574 genererar en motsatt effekt jämfört med vad som kommunicerades till de boende i ett politikerinitiativ beslutat den 18 september 2013 som berör ärendet.

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.

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 laga 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 beslutades ett ytterligare politikerinitiativ i miljö- och stadsbyggnadsnämnden om ett nytt politikerinitiativ om att återinföra begränsningar av hur många bostäder som får inrymmas i de villor som ligger inom områden vars karaktär bör 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. Efter planändringens samråd begränsades förslaget antal lägenheter till två istället för fyra utifrån inkomna synpunkter.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** har ingenting att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar yttrandet.

2. **Trafikförvaltningen** har inget att erinra på förslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar yttrandet.

3. **Nacka Energi** har inget att erinra mot planändring av stadsplanerna S123, S186 och detaljplan DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar yttrandet.

4. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar yttrandet.

5. **Saltsjöbadens hembygdsförening** anför att den allmänna regleringen med ett till två kök per fastighet ska fortsatt gälla. Befintliga större hus kan eventuellt byggas om till 2-familjshus med vardera 1 kök efter prövning i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Föreningen anser att den befintliga infrastrukturen och vägnätet i rubricerade områden inte klarar en förtätning av byggnadsbeståndet med följderna av ökat antal fordon och avsaknad av parkeringsmöjligheter i området.

Planenhetens kommentar.

- Gällande synpunkt om antal lägenheter per fastighet: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om återinförande av äldre stadsplanebestämmelse: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om ökad trafik på befintlig infrastruktur: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

6. **Nacka Miljövårdsråd** föreslår att en fastighet ska få inrymma högst två lägenheter. Vidare anser de att ovanstående ska gälla alla fastigheter i planområdet vare sig de är befintliga eller tillkommer.

Planenhetens kommentar:

Föreningens synpunkt är i enlighet med vad planändringen föreslår.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

7. **Ägarna till fastigheten Solsidan 44:1** (har inkommit med två yttranden) anser att förslag till planändring strider mot den ursprungliga stadsplanen att ändra antalet tillåtna lägenheter per fastighet. Fastighetsägarna vill att regleringen i stadsplanen S123 ska återinföras, där det står att endast en lägenhet får inredas per fastighet men att byggnadsnämnden har rätt att undantagsvis, där synnerliga skäl finns, medge inredande av ytterligare ett kök.

Fastighetsägarna påpekar att det redan idag är mycket trafik utmed Vårgårdsvägen och menar att om det skulle tillåtas att parhus får uppföras skulle trafiken förtätas ytterligare. De påpekar att många hushåll i området redan har två bilar per fastighet. Det skulle även ändra karaktären på området, vilket fastighetsägarna motsätter sig.

Planenhetens kommentar:

- Gällande synpunkt om att det strider mot den ursprungliga stadsplanen att ändra antalet tillåtna lägenheter per fastighet/antal lägenheter per fastighet: Se under rubrik "Återkommande synpunkter".
 - Gällande synpunkt om återinförande av äldre stadsplanebestämmelse: Se under rubrik "Återkommande synpunkter".
 - Gällande ökad trafik på befintlig infrastruktur: Se under rubrik "Återkommande synpunkter".
 - Angående parhus. Denna detaljplaneändring reglerar endast antalet lägenheter per fastighet. Planändringen ska läsas tillsammans med gällande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186. I dessa stadsplaner regleras bland annat tomtstorlek. Vid uppförande av parhus brukar fastighetsgräns gå genom byggnaden. Det är endast ett fåtal fastigheter inom planområdet som har möjlighet för avstyckningar.
 - Gällande reglering av områdets särart och kulturmiljövärden: Se under rubrik "Återkommande synpunkter".
8. **Ägarna till fastigheten Solsidan 19:3** anser att de flesta gatorna saknar idag trottoarer och andra säkerhetsanordningar som fartgupp, elektroniska skyltar och därmed är det redan idag svårt för barn att röra sig på cykel och gåendes mellan hus och väner (undantaget Skyttevägen och delar av Vårdgårdsvägen). Vidare anser fastighetsägarna att det nya förslaget möjliggör att skapa bostadsrättsföreningar vilket över tid kommer leda till förtätning och ännu mer trafik. De anser även att möjligheten att skapa bostadsrättsföreningar kommer leda till en förtulning genom nybyggnader där syftet är att maximera boendets yta och byggherrens vinst snarare än att bevara kulturmiljön. Något som är märkligt enligt ägarna då stora

begränsningar lagts på många fastigheter i området gällande Attefallshus, k- och q-märkningar. Fastighetsägarna önskar att en strikt begränsning till två lägenheter per fastighet/tomt samt att överordnad vikt läggs vid att nya byggnader ska integreras väl med befintlig kulturhistorisk miljö.

Planenhetens kommentar:

- Gällande ökad trafik på befintlig infrastruktur: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om möjlighet att skapa bostadsrättsföreningar. Ombildning till bostadsrätter är inget som regleras i detaljplan. Bolagsverket anger emellertid att en bostadsrättsförening ska ha minst tre medlemmar, det vill säga minst tre lägenheter. I det förslag som har skickats ut för granskning föreslås antal lägenheter att begränsas till två per fastighet. Attefallsregler är undantagna i området vilket innebär att tre lägenheter inte är möjligt.
- Gällande önskemål om en strikt begränsning till två lägenheter per fastighet/tomt. I det förslag som har skickats ut för granskning föreslås antal lägenheter att begränsas till två per fastighet.
- Gällande reglering av områdets särart och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

9. Ägarna till fastigheten Solsidan 35:2 vill att ursprunglig stadsplan S123 ska gälla med följande modifieringar:

- för befintliga stora villor tillåts ombildning till maximalt tre lägenheter genom inredande av ytterligare lägenhet/-er
- ny byggnad ska utformas med särskild hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden
- karaktärsskapande ädellövträd och tallar ska bevaras
- k- och q-märkning enligt DP 574 behålles i den mån det inte finns anledning att göra om och förbättra inventeringen.

Planenhetens kommentar:

- Gällande synpunkt om återinförande av stadsplanebestämmelse avseende antal lägenheter/kök: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om önskemål att befintliga stora villor tillåts inreda tre lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande reglering av områdets särart, natur- och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

10. Ägarna till fastigheten Solsidan 41:21 vill att stadsplan S123 ska gälla, med tillägget att för befintliga stora villor tillåts ombildning utav maximalt tre lägenheter.

Fastighetsägarna anser att en större utökning utav fler lägenheter per fastighet, inte är hållbart med den befintliga biltrafiken samt anser att den naturliga vegetationen ska bevaras så mycket som möjligt. Vidare önskar de att Solsidans karaktär av

villasamhälle bibehålls och står bakom ”Solsidans vänner” (yttrande från fastighetsägare till Solsidan 24:5, punkt nr 74) och deras engagemang kring detta.

Planenhetens kommentar:

- Gällande synpunkt om återinförande av stadsplanebestämmelse avseende antal lägenheter/kök: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om önskemål att befintliga stora villor tillåts inreda tre lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande ökad trafik på befintlig infrastruktur: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande reglering av områdets särart, natur- och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

11. **Ägarna till fastigheten Solsidan 20:18** har tagit del av ändring som gjorts och tycker de uppfyller intentionen att bevara villakarakteren i området.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar yttrandet.

12. **Ägarna till fastigheten Solsidan 19:10** ansluter sig till fastighetsägaren till Solsidan 43:6 yttrande (punkt nr 68). Fastighetsägarna vill bevara den ursprungliga stadsplanen för Solsidan. Vidare vill fastighetsägarna inte ha en förtätning och emotsätter sig en planändring enligt Nacka kommuns förslag som medför att det finns möjlighet att bygga två lägenheter eller fler per fastighet. Fastighetsägaren vill bevara Solsidans nuvarande kulturmiljö och natur.

Planenhetens kommentar:

- Gällande synpunkt om återinförande av stadsplanebestämmelse avseende antal lägenheter/kök: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om förtätning av Solsidan/antal lägenheter per fastighet: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande reglering av områdets särart, natur- och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

13. **Ägaren till fastigheten Solsidan 39:15** anser att det råder motstridiga dokument angående konsekvenserna av ett utökat antal hushåll. I kulturprogrammet framhålls att en förtätning av antal hushåll kan komma att öka behovet av parkeringsplatser på bekostnad av befintliga gröna ytor. I trafikanalysen bedöms vägnätet väl utbyggt och lågt belastat och klara en ökad belastning utan ombyggnad. Fastighetsägaren anser att gatunätet i området är undermåligt. Gatorna är smala och saknar gångbanor med undantag för några kortare sträckor på Vårgårdsvägen. Risken för allvarliga personskador vid möte mellan gående och motorfordon är stor. Merparten av gatorna medger inte möte mellan personbilar utan svårigheter. Möte med större fordon, lastbilar och andra transportfordon är bara möjligt på några kortare sträckor på vissa gator. Vid av- och pålastning av varor bildas ofta helt stopp i trafiken. Gatunätet klarar inte den föreslagna förtätningen av antal hushåll utan en omfattande utbyggnad med negativa konsekvenser på områdets karaktär, vegetation

och kulturhistoriska värden. Fastighetsägaren anser att det sammantaget framgår tydligt att ett ökat antal hushåll med den föreslagna generella bestämmelsen om två lägenheter per fastighet medför stora problem för framkomlighet och säkerhet på gatorna.

Även om prövning krävs för varje enskild fastighet blir ändå budskapet att möjligheten finns att bygga nytt eller inreda befintliga villor med två lägenheter. Mot bakgrund av att bestämmelserna i stadsplan 123 verifierats av Mark- och Miljööverdomstolen saknas skäl för ändring i bestämmelserna som i gällande plan redan ger möjlighet att utöka antal lägenheter i befintliga villor efter särskild prövning. Härmed kan, anser fastighetsägaren, svåra tolkningar av föreslagna nya planbestämmelser undvikas och i förekommande fall besvärliga tvister.

Fastighetsägaren påtalar att omfattande ingrepp i den befintliga topografin blir allt vanligare. Det sprängs/schaktas bort berg i allt större omfattning. Landskapets naturliga variation med berg i dagen är utmärkande för området och är oersättliga. Med dagens ”rationella” byggmetoder sprängs det onödigt mycket på grund av att den mest förekommande grundläggningen är platta på mark (krossat berg i olika fraktioner). Ingreppen i berggrunden medför också att träd och annan vegetation schaktas bort samt att förutsättningarna för närliggande träd, inte sällan på annans mark, minskar avsevärt. Denna typ av grundläggning är helt olämplig i områdets bergiga och varierande topografi. Om det inte blir ett stopp på ingreppen i berggrunden finns det snart inget kulturlandskap att värna. Det finns andra grundläggningsmetoder som kan anpassas till topografin.

En av avsikterna med planförslaget är ju att bevara områdets karaktär, skydda vegetation och kulturhistoriska värden. Med en striktare granskning av bygglov/marklov kan fortsatt skövling av berg och vegetation begränsas avsevärt.

I Nacka kommuns anvisningar för bygglov kan läsas:

- *Inom områden med detaljplan krävs marklov för schaktningar eller fyllningar som avsevärt ändrar markens höjdläge. Sprängning kräver tillstånd från polismyndigheten och inom planlagt område även en sprängplan innan arbetet får påbörjas.*
- *Arbetet behöver planeras noggrant för att undvika behov av återställning av marken.*

Fastighetsägaren har noterat att flera nybyggen avviker från planbestämmelserna avseende tillåten byggnadsarea, antal våningar, taklifthöjd och takutformning vilket har bidragit till hänsynslösa ingrepp i berg och växtlighet. Dessutom har i detaljplan DP574 införts en omotiverad ökad byggrätt på en fastighet som helt avviker från planbestämmelserna för övriga fastigheter i området.

Fastighetsägaren föreslår att:

- Den föreslagna generella bestämmelsen som tillåter två lägenheter/fastighet bör utgå. Prövning ska ändå göras i varje enskilt fall med hänsyn till fastighetens förutsättningar, gatunätets kapacitet och trafiksäkerhet. I detta avseende är gällande stadsplan 123 tillräckligt för en sådan prövning.

- Ändringsförslaget bör begränsas till en betydligt striktare prövning av marklov/ bygglov för att värna områdets kulturhistoriska värden och unika landskapsbild.

Planenhetens kommentar:

- Gällande att det råder motstridiga dokument angående konsekvenserna för natur samt trafik av ett utökat antal hushåll. Beträffande trafik utgår planändringen ifrån vad nu gällande detaljplan medger, det vill säga ett obegränsat antal lägenheter per fastighet och obegränsat antal fordon. I jämförelse med nu gällande detaljplan minskar antalet trafikrörelser då planändringen begränsar antalet lägenheter per fastighet. Infrastrukturen ansågs, utan ombyggnad, vara tillräcklig för att klara den ökade belastningen som idag gällande detaljplan DP574 medger. Av det skälet bedöms infrastrukturen också vara tillräcklig för det begränsade antal lägenheter som nu föreslås. Gällande ökad trafik på befintlig infrastruktur: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

Beträffande naturmiljön har de flesta fastighetsägare inte valt att bygga om/inreda sina villor med fler lägenheter därför kan områdets grönstruktur komma att påverkas om befintliga villor byggs om till att innehålla två lägenheter. Reglering i gällande planer om att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud samt utökat marklov för fällning av träd kommer fortsatt gälla. Gällande grundläggningsmetoder, striktare prövning av marklov/ bygglov för att värna områdets kulturhistoriska värden och unika landskapsbild: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

- Gällande synpunkt om förtätning av Solsidan/antal lägenheter per fastighet: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om återinförande av stadsplanebestämmelse avseende antal lägenheter/kök: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande att flera nybyggnationer inom planområdet avviker från planbestämmelserna avseende tillåten byggnadsarea, antal våningar, taklithöjd och takutformning. Bygglovsenheten är den myndighet på Nacka kommun som ansvarar för att bygglov vid uppförande av en ny byggnad stämmer överens med de krav som finns i gällande detaljplan och Boverkets byggregler. Synpunkter på mark- och bygglovshantering vidarebefordras till bygglovsenheten.
- Gällande motiv till bestämmelser i detaljplan DP574. Detaljplan DP574 har vunnit laga kraft.

14. Ägaren till fastigheten Solsidan 33:23 motsätter sig planförslaget och särskilt där det framgår att kommunen på sikt vill ändra områdets karaktär till att bli ett flerfamiljbostadsområde. Det är som att säga att kommunen inte längre vill ha kvar Solsidan med dess villor utan göra ett hyresrättsområde med höghus.

Planenhetens kommentar:

- Syftet med planen att motverka tillkomst av flerfamiljshus genom att återinföra en begränsning med högst två lägenheter per fastighet. Se vidare under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande reglering av områdets särart, natur- och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

- 15. Ägaren till fastigheten Solsidan 40:6** är stark motståndare mot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar Plan- & Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se nedan, *Synpunkter i skrivelse*).

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat på uppdrag av boende i Saltsjöbaden, Nacka kommun. 52 fastigheter har i sina yttranden hänvisat till denna skrivelse (37 fastigheter inom planområdet, 15 fastigheter utanför planområdet). Författaren av Plan- och Byggforums skrivelse har även skickat in ett eget yttrande, se punkt 76.

Synpunkter i skrivelsen:

Författaren anser att, trots författarens och länsstyrelsens påpekanden under samrådet, har föreliggande granskningsförslag till planändring framtagits utan avseende på ett flertal fel.

Odaterad handling

Planbeskrivningen saknar datum.

Motiv för ändring under löpande genomförandetid saknas

Författaren påpekar att detaljplaner med pågående genomförandetid får enligt 4 kap 39 § PBL inte ändras under genomförandetiden utom på grund av vissa i PBL angivna omständigheter av stor allmän vikt som inte kunnat förutses när planen gjordes. Denne anser att trots ett försök har inga sådana omständigheter redovisats i planförslaget. Vidare påtalar författaren att genomförandetiden för detaljplan DP574 går ut 2020-11-24 och när så skett får en planändring antas. Författaren anser att hela detaljplan DP574 bör upphävas efter att genomförandetiden gått ut. Författaren påpekar också att länsstyrelsen uppmärksammade detta i sitt kompletterande samrådsyttrande den 2018-07-04.

Olaglig planbestämmelse i detaljplan DP574 om tidigare avvikelser måste upphävas

Författaren påpekar att planbestämmelse i detaljplan DP574 beskriven som ”*Ett generellt tillägg görs för hela planområdet i syfte att komma till rätta med byggnader som tillkommit i låga ordning men som inte överensstämmer med stadsplanebestämmelserna. Tillägget innebär att dessa byggnader ska ses som planenliga.*” måste upphävas. Författaren har uppmärksammat att planbestämmelsen inte har upphävts trots att författaren och länsstyrelsen, enligt författaren, i sitt kompletterande samrådsyttrande 2018-07-04 förklarat att den är olaglig.

Bestämmelse i gällande detaljplan DP574 om antal lägenheter

Författaren påtalar att det, mot en stor opinion bland de boende, i detaljplan DP574 gjorts en flyttning av ordet ”befintliga” från att ha avsett flera bostäder i befintliga stora äldre villor till ”att befintliga begränsningar av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet tas bort”. Vidare påtalar författaren att effekten av detaljplan DP574 och dess bestämmelser blev att alla tomter skulle få bebyggas med obegränsat antal lägenheter, vilket är det motsatta jämfört med vad som kommunicerades de boende i politikerinitiativet 2013-09-18.

Fel val av planförfarande

Författaren anser att miljö- och stadsbyggnadsnämnden har trotsat länsstyrelsen och valt standardförfarande. Författaren anser att planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen och därmed ska ett utvidgat planförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL tillämpas, vilket ska ske även av skälet att planförslaget är av betydande intresse för allmänheten och i övrigt är av stor betydelse därför att det på några decenniers sikt skulle komma medföra en befolkningsökning på uppemot hundra procent. Författaren menar också att länsstyrelsen framhållit detta i sitt kompletterande yttrande 2018-07-04 och citerar länsstyrelsen ”På grund av det yttrandet 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.

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.”

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden får inte anta planförslaget

Författaren påtalar att av reglementet för miljö- och stadsbyggnadsnämnden, MSN, framgår av avsnitt B punkt 3 att MSN inte får anta planförslaget därför att planförslaget är av stor vikt och har principiell betydelse. Vidare anser författaren att kommunfullmäktige ska anta planförslaget (5 kap. 27 § PBL) efter att det har rättats och hanterats korrekt med utökat planförfarande och komplett sammanställda planbestämmelser.

Tydlighetskravet enligt 4 kap. 32 § PBL har inte tillgodosetts

Författaren anser att planförslaget strider mot 4 kap. 32 § andra st. PBL gällande tydlighet. Att göra planändring på planändring utan att efter ändringar, strykningar och tillägg visa i ett samlat dokument vilka återstående planbestämmelser som gäller

inte uppfyller PBL:s krav på tydlighet., anser denne. Författaren anser att det inte är möjligt att utläsa av planförslaget vilka slutliga planbestämmelser som avses gälla. Författaren påtalar att av det skälet kan beslut om att anta planförslaget i föreliggande utformning komma att överklagas av sakägare och upphävas av Mark- och miljödomstolen.

Denne hänvisar till länsstyrelsens tilläggsyttrande 2018-07-04 där det stod *"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."*

Vidare påtalar författaren att i MSN:s underrättelse 2020-09-09 till kända sakägare står: "Detaljplaneförslaget med tillhörande handlingar finns att läsa i sin helhet på Nacka kommuns webbsida: www.nacka.se/solsidan". Författaren konstaterar att det på hemsidan bara visas två föreslagna ändrade bestämmelser och att det inte finns någon plankarta med bestämmelsebeteckningar eller samlat dokument med slutligt gällande planbestämmelser. Författaren anser att kommunens beslut om att inte skriva ett samlat dokument med slutligt gällande bestämmelser inte är tillräckligt tydligt. Författaren anser att ändrade och upphävda delar av plankartan bör markeras på samma sätt som då lagtexter ändras eller börjat gälla.

Författaren anser att alla planbestämmelser bör sammanföras i ett samlat dokument med de ursprungliga planbestämmelserna i plan S 123, så att det framgår tydligt vad i dessa som har strukits, ändrats och tillkommit. Författaren lämnar förslag på hur ett samlat plandokument skulle kunna tänkas se ut och lämnar till kommunens hjälp ett exempel från Kalmar kommun (bilaga 3). Författaren anser att alla bestämmelser i detaljplan DP574 bör upphävas och ersättas av ändrade bestämmelser i plan S 123 (Bilaga 2) eller av nya eller från DP 574 hämtade bestämmelser. Det handlar i förevarande fall om att ändra planförslaget väsentligt för att få bestämmelserna tydliga. Vidare om att dels skrota olagliga bestämmelser och tankar i DP574 och dels om att återupprätta bestämmelser i plan S 123 och den planens alltjämt värdebärande syften i dess planbeskrivning som sedan 1940 är till för att karakterisera och bevara Solsidan med dess öppna villastadskaraktär från 1900-talets fyra första årtionden.

Vidare påtalar författaren att enligt 5 kap. 25 § PBL gäller: Om kommunen efter granskningstiden ändrar sitt förslag väsentligt, ska kommunen låta granska det ändrade förslaget enligt 18 § första och tredje styckena samt 19-24 §§. Om kommunen bedömer att förslaget är ett sådant som avses i 7 § och det inte har kungjorts tidigare, ska kommunen dessutom kungöra det ändrade förslaget på det sätt som anges i 11 b §.

Planenhetens tolkning av boendes synpunkter i samrådsredogörelsen

Författaren anser att samrådsredogörelsen daterad 2020-06-05 innehåller förvrängningar av inkomna samrådssynpunkter och vantolkningar av gällande lagregler. Författaren anser att kommunen har uttryckt sig luddigt för att dölja förändringarna för sakägarna när de granskar planförslaget och att formuleringarna i ett senare skede gagnar kommunen när överklaganden av bygglov hamnar i

domstol. Denne anser att detta är ett utstuderat exempel på hur Nacka kommun tar länsstyrelsens och domstolars redan ansträngda resurser i anspråk på ett oetiskt sätt genom att öka risken för överklaganden till följd av upplevda felbeslut. I vart fall ökar det ärendenas och målens komplexitet inför avgöranden.

Trafik och kulturmiljö

Författaren anser att det i planförslaget finns osanna påståenden, felaktiga och inkonsekventa eller obehandlade aspekter på bland annat områdets kulturmiljö, gator och trafikbelastning till följd av planförslaget.

Antal lägenheter

Författaren anser att det har varit särskilt ryckigt i fråga om hur många lägenheter som ska få finnas per tomt. Istället för att motivera inredande av ytterligare lägenheter för att bevara stora villor med högt kulturmiljövärde, har tjänstemän och beslutsfattare eftersträvat mer förtätning än vad området tål.

Planenhetens förslag var att överallt tillåta tre lägenheter per tomt oavsett tomternas storlek och vad för slags hus dessa är bebyggda med. Det ändrade MSN 2020-06-24 på till högst två lägenheter ("kök" i S 123) per tomt, fortfarande oavsett storlek på tomt och vad för slags hus som där finns. Frågan om att bevara de villor som konstituerar områdets kulturmiljövärde och att i sådana villor genom en försiktig förtätning få inreda enstaka nya lägenheter (så som medges i plan S 123) har helt missats trots planens påstådda syfte. I stället har det i föreliggande planförslag blivit fråga främst om exploatering av all kvartermark.

Solsidans skola

Författaren anser att en försäljning av Solsidans skola och att där bygga radhus är ett hot mot de boende och mot miljön i Solsidan samt skulle bidra till att förvärra trafiksituationen på Vårgårdsvägen. Vidare anser denne att ny mark måste tas i anspråk om önskan att förtäta tillgodoses eftersom det då kommer att behövas en ny skola.

FN:s barnkonvention

Författaren påtalar att syftet med planförfarandet (2 kap. 1 § och 4 kap. 25 § PBL) är att berörda sakägare och boende ska få komma till tals - inte minst barn och unga enligt FN:s barnkonvention, som Sverige ratificerade 1990 och som blev svensk lag 2020. Författaren påtalar också att det i planbeskrivningen varken nämns "barnkonventionen" eller "barnperspektiv". Författaren anser att Nacka kommun är långt efter andra kommuner i barnvänlig detaljplanering.

Till skrivelsen är bifogat tre bilagor utan några tillhörande kommentarer.

Rättsutlåtande Fel i föreslagen ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 (Dnr MSN 2017/168) som Plan- och Byggsforum AB daterad 2018-05-17, Stadsplanebestämmelserna för S123 för Solsidan och planbestämmelser för en planändring inom Kalmar kommun.

Planenhetens kommentar:

- Gällande synpunkt om förtätning och antal lägenheter per fastighet: Se under rubrik "Återkommande synpunkter".

Kommentarer på skrivelse från Plan- och byggforum:

- Gällande odaterad handling. Rubrik i planhandling vid granskningen angav att granskningsförslaget var upprättat på planenheten i maj 2020. Reviderad i juni 2020.
- Gällande motiv för ändring under löpande genomförandetid saknas. Genomförande tiden för detaljplan DP574 gick ut den 24 november 2020.
- Vad gäller planbestämmelsen i detaljplan DP574 om ”*byggnader som tillkommit i laga ordning...*” måste upphävas. Detaljplan DP574 har vunnit laga kraft. Syftet med denna planändring är att införa begränsningar av antalet lägenheter som får inredas per fastighet vilket är innehållet i planförslaget. I planändringen prövas därmed endast den frågan. Länsstyrelsen har inte i något av dess yttranden på aktuellt ärende kommenterat kring denna bestämmelse.
- Gällande bestämmelse i gällande detaljplan DP574 om antal lägenheter. Detaljplan DP574 har vunnit laga kraft. Detaljplanen DP574 har genomgått lagstadgat förfarande och bestämmelsen om ”*att befintliga begränsningar av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet tas bort*” fanns med i samrådet av detaljplanen. Det har också tydligt framgått i planbeskrivningens syfte ”*Syftet med denna ändring genom tillägg till stadsplanerna 123 och 186 är att ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet...*”. 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 denna utveckling och beslutade därför att starta aktuellt planarbete inom pågående genomförandetid för detaljplan DP574.
- Gällande fel val av planförfarande och att miljö- och stadsbyggnadsnämnden inte får anta planförslaget därför att planförslaget är av stor vikt och har principiell betydelse. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande att tydlighetskravet enligt 4 kap. 32 § PBL inte har tillgodosetts. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande planenhetens tolkning av boendes synpunkter i samrådsredogörelsen. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande trafik och kulturmiljö. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande antalet lägenheter som får tillkomma. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkter på Solsidan Skola. Planenheten noterar synpunkter men det är inget som hanteras inom denna planändring, vars syfte är att begränsa antalet lägenheter per fastighet.
- Gällande FN:s barnkonvention. Planenheten har sedan planändringen varit utsänt på granskning kompletterat sina mallar med konsekvenser för barn. Konsekvenser för barn kommer att beskrivas i kommande underlag till politiskt beslut om att anta planändring. Planförslagets genomförande

innebär inte några negativa konsekvenser för barn. Då antalet lägenheter per fastighet begränsas innebär det minskad trafik i området i jämförelse med detaljplan DP574 som inte reglerar någon begränsning av antalet lägenheter. Mindre trafik medför mindre mängd avgaser samt säkrare gator, vilket innebär bättre förhållanden för barns hälsa och fritid.

- 16. Ägaren till fastigheten Solsidan 42:3** motsätter sig all ytterligare förtätning av bebyggelse i området och åberopar i övrigt Plan- & Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken "Återkommande synpunkter"
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

- 17. Ägarna till fastigheten Solsidan 41:2** är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar Plan- & Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken "Återkommande synpunkter"
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

- 18. Ägaren till fastigheten Solsidan 40:7** är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan, Saltsjöbaden samt åberopar Plan- & Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken "Återkommande synpunkter"
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

- 19. Ägaren till fastigheten Solsidan 41:9** är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och i övrigt åberopar Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om

ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

20. Ägarna till fastigheten Solsidan 23:11 motsäger sig ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar Plan- & Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

21. Ägarna till fastigheten Solsidan 37:24 är emot de planer Nacka kommun har för förtätning av bebyggelsen på Solsidan. Fastighetsägarna är starkt kritiska till hur Nacka kommun försöker driva igenom sina planer genom att förvränga de boendes åsikter, ignorera högre instansers påpekanden och inte vara tillräckligt tydliga i vad som ska gälla. I övrigt hänvisar ägarna till yttrandet från Plan- & Byggforum 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP 574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande planenhetens tolkning av boendes synpunkter i samrådsförfarandet. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande att kommunen ignorerat högre instansers påpekanden. Länsstyrelsen lämnade ett samrådsyttrande till kommunen med rådgivande synpunkter den 2018-07-04. Planenheten har tagit del av dessa rådgivande synpunkter och bemött dem i samrådsredogörelsen. I sitt yttrande vid granskning har länsstyrelsen meddelat att de har ingenting att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

22. **Ägaren till fastigheten Solsidan 11:2** är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan. Med stöd för sin talan åberopar fastighetsägaren Plan- & Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

23. **Ägarna till fastigheten Solsidan 24:6** (har inkommit med två yttranden) motsätter sig förslaget till detaljplaneändring och förtätning som föreligger. Fastighetsägarna är kritiska till omformuleringen i detaljplan DP 574 där kommunen ändrat bestämmelsen från att ha avsett flera bostäder i befintliga stora äldre villor till ”att befintliga begränsningar av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet tas bort”. Effekten blev att alla tomter skulle få bebyggas med obegränsat antal lägenheter, vilket är det motsatta jämfört med vad som kommunicerades med de boende i politikerinitiativet 2013-09-18.

Fastighetsägarna anser att underlaget är bristfälligt i den mening att kommunen återigen lämnar ett väldigt stort tolkningsutrymme som möjliggör en förintelse av såväl av områdets karaktäristiska byggnads- och kulturvärde.

I övrigt åberopar fastighetsägarna Plan- & Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande formuleringar och bestämmelser i detaljplan DP 574. Denna detaljplan har vunnit laga kraft. Syftet med planändringen är att begränsa antalet lägenheter per fastighet, och är därför det enda som hanteras inom aktuell planändring.
- Gällande politikerinitiativet år 2013. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”

- Gällande tydlighet och att planändringen lämnar ett tolkningsutrymme och tydlighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande reglering av områdets särart, natur- och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

24. Ägarna till fastigheten Solsidan 37:4 (inkommit med två yttranden) är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan. I övrigt åberopar fastighetsägaren Plan- & Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

25. Ägare till fastigheten Solsidan 34:1 önskar inte förtätning av Solsidan.

Planenhetens kommentar:

Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”

26. Ägare till fastigheten Solsidan 44:6 är emot planer på att förtäta Solsidan. I övrigt åberopar fastighetsägaren Plan och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP 574 för Solsidan Saltsjöbaden (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

27. Ägarna till fastigheten Solsidan 15:3 hänvisar till Plan- & Byggforums utlåtande daterat 18 okt 2020 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt 15). Fastighetsägare är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan.

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”

- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

28. Ägarna till fastigheten Solsidan 38:14 ställer sig bakom Plan- och Byggforms skrivelse angående förtätning av bebyggelsen på Solsidan (utlåtande 2020-10-18) (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken "Återkommande synpunkter"
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

29. Ägarna till fastigheten Solsidan 22:2 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan. I övrigt hänvisas till Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken "Återkommande synpunkter"
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

30. Ägarna till fastigheten Solsidan 41:18 (inkommit med två yttranden) ställer sig emot förslaget med en förtätning av Solsidan. Fastighetsägarna anser att förslaget saknar gehör för Solsidans invånare och framtida miljö. Fastighetsägarna hänvisar till Plan- & Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken "Återkommande synpunkter"
- Gällande reglering av områdets särart, natur- och kulturmiljövärden: Se under rubrik "Återkommande synpunkter".

- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

31. Ägaren till fastigheten Solsidan 42:2 är emot en förtätning av Solsidan.

Fastighetsägaren anser att det verkar som att kommunen inte börjat med att göra en översyn över vilka lämpliga områden som passar för ett utökat bostadsbestånd i Nacka. Ett område som fastighetsägaren anser borde kunna utredas är området mellan Saltsjöbadsleden och Duvnäsvisken mellan Duvnäs station och gamla Saltsjöbadsvägens tunnel under järnvägen. Fastighetsägaren anser att en sådan expansion skulle kunna finansiera dubbelspår och en ny järnvägsstation mellan Östervik och Duvnäs. Vidare anser fastighetsägaren att vid planering av det området borde spåren bli inbyggda och accessen från det nya bostadsområdet ner till Duvnäsvisken helt öppen.

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken "Återkommande synpunkter"
- Gällande översyn av lämpliga områden för utökat bostadsbestånd. Kommunens översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" (antagen 21 maj 2018) ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Området kring Duvnäsvisken och Duvnäs station är utpekade som gles samlad bebyggelse (Bg).

32. Ägaren till fastigheten Solsidan 42:1 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan. Fastighetsägaren påpekar att Solsidan är ett unikt och vackert villasamhälle som bör bevaras i nuvarande skick/miljö/stämning. De sista åren har ett antal anmärkningsvärda förändringar gjorts och föreslagits och som varit negativa för bygden. I övrigt åberopar fastighetsägaren Plan- & Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken "Återkommande synpunkter"
- Gällande reglering av områdets särart, natur- och kulturmiljövården: Se under rubrik "Återkommande synpunkter".
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

33. Ägarna till fastigheten Solsidan 39:1 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar Plan- och Byggforums utlåtande 202-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

34. Ägaren till fastigheten Solsidan 16:2 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och i övrigt åberopar Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt nr 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

35. Ägarna till fastigheten Solsidan 33:22 motsätter sig ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan. Fastighetsägarna vill behålla villasamhället på Solsidan i Saltsjöbaden i sin nuvarande utformning, med småskalig, gles bebyggelse som är anpassad till den lokala naturen och vill bevara områdets ursprungliga karaktär. Fastighetsägaren vill inte att området exploateras för att uppnå ökad förtätning av bebyggelse och ökat antal invånare.

Vidare vill fastighetsägarna inte att kommunen genom bygglovsförfarande eller ändring av detaljplanen medverkar till att underlätta för byggföretag och exploatörer att förvärva etablerade villafastigheter, i syfte att riva dessa, för att kunna exploatera fastigheter genom att uppföra flerfamiljsfastigheter.

Fastighetsägarna anser att Solsidans vägnät och trafiksituation inte är dimensionerat för en ökad bebyggelse, med därpå ökat antal invånare och det ökade behov av transporter till och från området som då uppstår. De påtalar att det saknas trottoarer i området för gångtrafikanter till och från tågstationen. Vägarnas bredd är begränsad och tillåter inte alltid två bilar att mötas utan risker. Byggprojekt med medföljande tung byggtrafik skulle komma att belasta vägnätet ytterligare samt skapa oönskade risker i det lokala trafiksystemet.

I övrigt åberopas de synpunkter som framställs i bifogat dokument: Plan- & Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Fastighetsägaren lämnar också synpunkter på Solsidans Skola och detaljplan för Jaktvarvet.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggorum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande reglering av områdets särart, natur- och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om möjlighet att skapa bostadsrättsföreningar/flerfamiljshus. I det förslag som har skickats ut för granskning föreslås antalet lägenheter att begränsas till två per fastighet. Ombildning till bostadsrätter är inget som regleras i detaljplan. Bolagsverket anger emellertid att en bostadsrättsförening ska ha minst tre medlemmar, således minst tre lägenheter.
- Gällande ökad trafik på befintlig infrastruktur: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggorum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).
- Gällande synpunkter om Solsidan Skola och Jaktvarvet. Planenheten noterar synpunkter men det är inget som hanteras inom denna planändring.

36. Ägarna till fastigheten Solsidan 5:3 är emot ytterligare förtätning av bebyggelse i Solsidan. I övrigt åberopas Plan- och Byggorums utlåtande daterad 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggorum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggorum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

37. Ägarna till fastigheten Solsidan 35:9 (har inkommit med två yttranden) motsätter sig ytterligare förtätning av bebyggelse på Solsidan enligt kommunens förslag. Som stöd för yttrandena åberopar fastighetsägarna Plan- och byggorums utlåtande daterad 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

38. Ägare till fastigheten Solsidan 39:5 anser att det endast ska tillåtas en lägenhet per fastighet i enlighet med S123, detta kommer i hög utsträckning säkerställa bevarande av miljön. Fastighetsägaren påtalar att områdets prägel har i stora drag utformats baserat på de gamla reglerna och förtydliganden kan med tiden behövas dock inga drastiska förändringar.

Vidare anser fastighetsägaren att området beskrivs felaktigt avseende en viktig punkt. Vägnätet är enligt fastighetsägarens mening inte "väl utbyggt och idag lågt belastat". Det finns inte trottoarer mer än på ett fåtal sträckor och på flera sträckor kan inte bilar mötas, det är för smalt. Barn går och cyklar på gatorna mixat med person- och transportbilar. Vid avlastning av varor från lastbil blir det ofta stopp i trafiken eftersom det inte går att passera. Mängden luftledning som finns i området vittnar om den generella statusen på infrastrukturen.

Planenhetens kommentar:

- Gällande synpunkt om antal lägenheter per fastighet: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om återinförande av äldre stadsplanebestämmelse: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande ökad trafik på befintlig infrastruktur: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

39. Ägaren till fastigheten Solsidan 35:3 är emot ytterligare förtätning av bebyggelse i Solsidan och anser att det är viktigt att bevara befintliga grönområden/strandskydd. Fastighetsägaren önskar att kommunen beaktar naturvärden fortsättningsvis vid bygglov, då kan man samtidigt tillåta rivning med bygglov av gamla hus när så erfordras.

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande reglering av områdets särart, natur- och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

40. Ägarna till fastigheten Solsidan 15:4 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och återoppar Plan- och byggforums utlåtande daterad 2020-10-18 om

ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden Nacka kommun (se punkt nr 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

41. Ägare till fastigheten Solsidan 20:13 (har inlämnat två yttranden) är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan Saltsjöbaden och åberopar Plan- och byggforums utlåtande daterad 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt nr 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

42. Ägarna till fastigheten Solsidan 15:12 (har inkommit med två yttranden) är emot förtätningen på Solsidan och hänvisar till och åberopar Plan- och byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden Nacka kommun (se punkt nr 15).

Fastighetsägaren stöder följande förslag. Ursprunglig stadsplan S123 (& 186) ska gälla med följande fyra modifieringar:

- för befintliga stora villor tillåts ombildning till maximalt tre lägenheter genom inredande av ytterligare lägenhet/er
- ny byggnad ska utformas med särskild hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden
- karaktärsskapande ädellövträd och tallar ska bevaras
- k- och q-märkning enligt DP 574 behålles i den mån det inte finns anledning att göra om och förbättra inventeringen

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).
- Gällande synpunkt om önskemål att befintliga stora villor tillåts inreda tre lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

- Gällande reglering av områdets särart och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

43. Ägarna till fastigheten Solsidan 19:20 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar Plan- och Bygghörums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt nr 15).

Planens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Bygghörum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

44. Ägarna till fastigheten Solsidan 15:8 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen i Solsidan och ställer sig bakom Plan- och Bygghörums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden och de påpekanden som där lyfts fram (se punkt nr 15).

Planens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Bygghörum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

45. Ägarna till fastigheten Solsidan 15:5 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar Plan- och Bygghörums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden Nacka kommun (se punkt nr 15).

Planens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Bygghörum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

46. Ägaren till fastigheten Solsidan 41:4 är för behållandet av den karaktär och de egenskaper Solsidan har idag och är emot ytterligare förtätning av bebyggelse på Solsidan. Fastighetsägaren flyttade till Solsidan bland annat för att denne gillar villaområdets karaktär, lugnet, närheten till naturen och vattnen, skärgårdskänslan, de stora tomterna beväxna med gamla träd och de små vägarna som håller nere tempot på trafiken. Denna karaktär och känsla vill fastighetsägaren ska vara kvar, inte förstöras av förtätad bebyggelse, ökad befolkning och större vägar med ökad

trafik och tempo som följd. Fastighetsägaren önskar att stadsplan S123 (och 186) ska gälla med följande fyra modifieringar:

- för befintliga stora villor tillåts ombildning till maximalt tre lägenheter genom inredande av ytterligare lägenhet/er
- ny byggnad ska utformas med särskild hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden
- karaktärsskapande ädellövträd och tallar ska bevaras
- k- och q-märkning enligt DP 574 behålles i den mån det inte finns anledning att göra om och förbättra inventeringen

Vidare åberopar fastighetsägaren även Plan- och Byggforums utlåtande daterad 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt nr 15).

Planenhetens kommentar.

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande synpunkt om återinförande av äldre stadsplanebestämmelse: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om önskemål att befintliga stora villor tillåts inreda tre lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande reglering av områdets särart och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande ökad trafik på befintlig infrastruktur: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB.* Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

47. Ägarna till fastigheten Solsidan 41:15 (incommit med två yttranden) är för behållandet av den karaktär och de egenskaper Solsidan har idag och emot ytterligare förtätning av bebyggelse på Solsidan. Fastighetsägarna flyttade till Solsidan bland annat för att denne gillar villaområdets karaktär, lugnet, närheten till naturen och vattnen, skärgårdskänslan, de stora tomterna bevuxna med gamla träd och de små vägarna som håller nere tempot på trafiken. Denna karaktär och känsla vill fastighetsägarna ska vara kvar och inte förstöras av förtätad bebyggelse, ökad befolkning och större vägar med ökad trafik och tempo som följd. Fastighetsägarna önskar att stadsplan S123 (och 186) ska gälla med följande fyra modifieringar:

- för befintliga stora villor tillåts ombildning till maximalt tre lägenheter genom inredande av ytterligare lägenhet/er
- ny byggnad ska utformas med särskild hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden
- karaktärsskapande ädellövträd och tallar ska bevaras
- k- och q-märkning enligt DP 574 behålles i den mån det inte finns anledning att göra om och förbättra inventeringen

I övrigt återoppar fastighetsägarna Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden, vilket bifogas.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar.

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande synpunkt om återinförande av äldre stadsplanebestämmelse: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om önskemål att befintliga stora villor tillåts inreda tre lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande reglering av områdets särart och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande ökad trafik på befintlig infrastruktur: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

48. Ägaren till fastigheten Solsidan 43:7 är för behållandet av den karaktär och de egenskaper Solsidan har och är emot ytterligare förtätning av bebyggelse på Solsidan. Fastighetsägaren flyttade till Solsidan bland annat för att denne gillar villaområdets karaktär, lugnet, närheten till naturen och vattnen, skärgårdskänslan, de stora tomterna be vuxna med gamla träd och de små vägarna som håller nere tempot på trafiken. Denna karaktär och känsla vill fastighetsägaren ska vara kvar, inte förstöras av förtätad bebyggelse, ökad befolkning och större vägar med ökad trafik och tempo som följd. Fastighetsägaren föreslår att den stadsplan S123 (och S186) ska gälla med följande fyra modifieringar:

- för befintliga villor tillåts ombildning till maximalt tre lägenheter genom inredande av ytterligare lägenhet/er
- ny byggnad ska utformas med särskild hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden
- karaktärsskapande ädellövträd och tallar ska bevaras
- k- och q-märkning enligt DP 574 behålles i den mån det inte finns anledning att göra om och förbättra inventeringen

Vidare återoppar fastighetsägaren även Plan- och Byggforums utlåtande daterad 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande synpunkt om återinförande av äldre stadsplanebestämmelse: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om önskemål att befintliga stora villor tillåts inreda tre lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande reglering av områdets särart och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande ökad trafik på befintlig infrastruktur: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

49. Ägarna till fastigheten Solsidan 25:1 (inkommit med två yttranden) är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar samtliga punkter som framförs av Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

50. Ägarna till fastigheten Solsidan 15:13 och 15:14 (samma ägare till båda fastigheterna) är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och hänvisar till och åberopar Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden Nacka kommun (se punkt nr 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

51. Ägarna till fastigheten Solsidan 15:10 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och hänvisar till och åberopar Plan- och Byggforums

utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden Nacka kommun (se punkt nr 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

52. Ägarna till fastigheten Solsidan 36:8 (inkommit med två yttranden) är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och som stöd för detta återoppar Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

53. Ägaren till fastigheten Solsidan 16:8 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och i övrigt återoppar fastighetsägaren till Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

54. Ägaren till fastigheten Solsidan 19:21 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och i övrigt återoppar fastighetsägaren Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP 574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt nr 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggorum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

55. Ägarna till fastigheten Solsidan 19:16 (har inkommit med två yttranden) samtycker inte med föreslagen ändring. Fastighetsägarna anser att föreslagen ändring innebär en förtätning som kommer påverka området med sin speciella karaktär på ett icke önskvärt sätt. Fastighetsägarna är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och i övrigt åberopar denne Plan- och Byggorums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggorum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande reglering av områdets särart och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggorum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

56. Ägarna till fastigheten Solsidan 24:1 anser att ändringen av stadsplanerna och detaljplanen enligt förslaget öppnar upp för en väsentlig förtätning av byggnation och boende på Solsidan med allt vad det innebär i form av belastning på vägnät, elnät och VA. Fastighetsägarna har uppfattat att intentionen med förslaget från början var att tillåta flera lägenheter per fastighet i befintliga byggnader. Fastighetsägarna anser att det genom det nu liggande förslaget finns en överhängande risk att flertalet hus på fastigheter kommer rivas och byggas nytt istället för att möjliggöra ett mer rimligt utnyttjande av vissa befintliga villor.

I samband med att detaljplan DP574 togs fram var fastighetsägarna i kontakt med kommunen kring tolkningen av denna och lovades då att denna plan skulle tolkas på så sätt att befintliga villor skulle byggas om, inte en förtätning av bebyggelsen. Fastighetsägarna anser att det nu liggande förslaget kommer leda till fler avstyckningar och nybyggnation vilket inte kan anses ligga i någons intresse om man vill bevara charmen med Saltsjöbaden/Solsidan.

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”

- Gällande ökad trafik på befintlig infrastruktur: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande intentionen med planförslaget. Syftet med planändringen är att återigen införa begränsningar av hur många lägenheter som får inredas per fastighet. Bakgrunden till detta planuppdrag är den negativa omgivningspåverkan som detaljplan DP574 förde med sig i och med att begränsningen av antalet lägenheter som får inredas per fastighet togs bort.
- Gällande risk för rivning och nybyggnation istället för ombyggnation. Kommunen kan med stöd av PBL 4 kap. 16 § besluta om att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas. Vid framtagandet av detaljplan DP574 gjordes en inventering av samtliga byggnader inom planområdet och ett antal av dessa fick skyddsbestämmelser i form av en q- eller k-märkning då dessa ansågs vara kulturhistoriskt värdefulla och inte får rivas. För övriga byggnader gäller att en ansökan om rivningslov ska ges om byggnaden eller byggnadsdelen: inte omfattas av rivningsförbud i detaljplanen eller områdesbestämmelserna, eller inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde enligt PBL 9 kap. 34 §. Vid prövningen ska både de allmänna intressena och byggnadsägarens enskilda intresse beaktas. Rivningslov krävs normalt inte för att riva byggnader eller delar av byggnader som får uppföras utan bygglov, exempelvis skärmtak eller friggebodar.
- Gällande risk för fler avstyckningar. Denna detaljplaneändring reglerar endast antalet lägenheter per fastighet och innebär inte att områdets fastighetsindelning eller byggrättens storlek förändras. Planändringen ska läsas tillsammans med gällande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186. I dessa stadsplaner regleras tomtstorlek, antal huvudbyggnader per fastighet, byggrätt med mera.

57. Ägaren till fastigheten Solsidan 19:4 har förvärvat fastigheten Solsidan 19:4 baserat på den gällande detaljplanen med gällande tillägg DP574. Fastighetsägaren meddelar att denne har lagt tid och pengar på att ta fram ritningar på ett hus baserat på detta tillägg. Fastighetsägaren anser att ändring av antalet tillåtna bostäder per fastighet, jämfört med planbeskrivning i DP 574, kommer orsaka denne ekonomisk skada. En ändring av detaljplanen menar fastighetsägaren är att gå emot kommunens egen strävan som tydligt kommunicerades i detaljplan DP574; *”Syftet med denna ändring genom tillägg till stadsplanerna 123 och 186 är att ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet”* (DP 574). Vidare anser fastighetsägaren att detta är ett steg bort från riksdagens uttalade önskan att förtäta befintliga bostadsområden. Att endast tillåta två bostäder per fastighet innebär att det inte går att bilda en bostadsrättsförening. Resultatet av denna begränsning utgör ett stort hinder för att kunna förtäta antalet bostäder inom detta detaljplaneområde. Fastighetsägaren anser att detta område är väl lämpat för att förtätas då det finns stora tomter, utbyggd infrastruktur, närhet till naturen och Stockholm samt demografin på den åldrande befolkningen som bor i detta område, ofta i stora bostäder.

Fastighetsägaren anser att kommunen gör fel när man nekar tillämpning av de så kallade "Attefallsåtgärderna" inom detta detaljplaneområde. Kommunen nekar tillämpning av Attefallsåtgärderna med hänvisning till att detta område är av "*lokalt kulturbistoriskt intresse som utgör en kulturbistoriskt värdefull miljö som inte får förvanskas*" (DP 574). Denne anser att detta generella undantag från Attefallsåtgärder saknar juridisk bindande verkan och hänvisar till beslut av länsstyrelsen 20200911 - beteckning 403-32242-2020. Attefallsåtgärderna medger inredande av ytterligare en bostad i befintlig huvudbyggnad samt en Attefallskomplementsbyggnad. Detta innebär att Attefallsåtgärderna gör att man kan inreda minst tre bostäder på en vanlig villafastighet. Fastighetsägaren påpekar att detta detaljplaneförslag medger endast två bostäder per villafastighet vilket är mindre än de av regeringen två gånger beslutade Attefallsåtgärder. Detta trots att detta detaljplaneområde är ett av de mest lämpade områden att förtäta antalet bostäder i, enligt fastighetsägaren.

Vidare vill fastighetsägaren att kommunen tillåter större byggrätter. Fastighetsägaren påtalar att sedan detaljplan DP574 antogs har byggrätterna i praktiken blivit mindre då man inte längre medger större yta mot mark än vad detaljplanen medger, som en mindre avvikelse. De stora tomterna i detta område skulle kunna medge större byggrätter än vad som idag är fallet. Under genomförandetiden för DP574 har regeringen gått i motsatt riktning då man istället har röstat igenom regler som medger ännu större Attefallskomplementsbostäder än vad som gällde vid tidpunkten för införandet av detaljplan DP574.

Planenhetens kommentar.

- Gällande intentionen med planförslaget. Syftet med planändringen är att återigen införa begränsningar av hur många lägenheter som får inredas per fastighet. Bakgrunden till detta planuppdrag är den negativa omgivningspåverkan som detaljplan DP574 förde med sig i och med att begränsningen av antalet lägenheter som får inredas per fastighet togs bort i detaljplan DP574.
- Gällande antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken "Återkommande synpunkter"
- Gällande ekonomisk skada. De rättigheter som en detaljplan ger är skyddade under dess genomförandetid. När genomförandetiden har gått ut kan detaljplanen ändras eller upphävas utan särskild hänsyn till dessa rättigheter. Kommunen är inte skyldig att ersätta för planskada efter att planens genomförandetid har gått ut.
- Gällande bestämmelser i detaljplan DP574 om utökad lovplikt för attefallshus. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Syftet med planändringen är att begränsa antalet lägenheter per fastighet, och är därför det enda som hanteras inom aktuell planändring.
- Gällande större byggrätter. Syftet med planändringen är att begränsa antalet lägenheter per fastighet, och är därför det enda som hanteras inom aktuell planändring.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

58. Ägarna till fastigheten Solsidan 26:11 motsätter sig en utveckling där flera lägenheter byggs på villatomter. De anser att de flesta fastigheter lämpar sig för en bostad, i några fall möjligen två, och påtalar att bebyggelse med stora flerfamiljshus kräver en helt annan planering av omgivning och trafiksituation än vad som är möjlig och önskvärd. Vidare ansluter sig fastighetsägarna till yttrande från fastighetsägare till Solsidan 43:6 (punkt nr 68).

Planenhetens kommentar:

- Gällande antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande ökad trafik på befintlig infrastruktur: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

59. Ägaren till fastigheten Solsidan 9:2 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt nr 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

60. Ägarna till fastigheten Solsidan 47:5 (har inkommit med två yttranden) är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

61. Ägaren till fastigheten Solsidan 53:12 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

62. Ägarna till fastigheten Solsidan 58:13 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar Plan- och Byggforums utlåtande 202-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

63. Ägaren till fastigheten Solsidan 28:7 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt nr 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

64. Ägare till fastigheten Solsidan 31:2 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt nr 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”

- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

65. Ägarna till fastigheten Solsidan 35:11 (har inkommit med två yttranden) är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och i övrigt återropar Plan- och Byggforums utlåtande 202-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt nr 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

66. Ägaren till fastigheten Solsidan 62:5 är emot ytterligare förtätning av bebyggelse i Solsidan och återropar Plan- och Byggforums utlåtande daterad 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

67. Ägaren till fastigheten Solsidan 12:2 är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och stödjer Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt nr 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

68. Ägarna till fastigheten Solsidan 43:6 (har inkommit med två yttranden varav ett som totalt 272 personer ställer sig bakom och 150 fastigheter (100 inom planområdet och 49 fastigheter utanför planområdet, en fastighet som angivits hittades inte)). Två fastighetsägare har hänvisat till yttrande 1 i sina yttranden.

Yttrande 1

Fastighetsägarna framhåller följande:

Angående planstridighet på fastigheten Solsidan 38:4

Fastighetsägarna anser att deras synpunkter avseende planstridighet i plankartan inte har beaktats i plankontorets sammanställning av samrådet. Strax före beslutet av detaljplan DP574 år 2015 infördes på fastigheten Solsidan 38:4 en ändring som sticker ut i fler avseenden.

- Fastighetens maximala yta är större än gällande S123 tillåter och vilken det tidigare huset hade bygglov i enlighet med.
- Fastighetens maximala höjd avviker från övriga fastighets tillåtna höjd vid nybygge det vill säga strider mot skrivningen i S123
- Ingen annan fastighet har ett sådant undantag vilket synes vara svårt att motivera
- Ingen förklaring eller bakgrund finns att hitta i planbeskrivningen

Fastighetsägaren ställer sig undrande till varför den planstridiga ändringen av just den här fastigheten gjordes. Tomten är fortfarande obebyggd efter en brand.

Fastighetsägarna föreslår att kommunen i samband med denna nya detaljplaneändring rättar till denna avvikelse, till exempel genom att i planbeskrivningen införa en ny rubrik ”Ändring av plankartan” där planstridiga tilläggen på kartan tas bort så att S123 gäller även för denna fastighet utan inskränkning.

Olagligt förfarande/olaglig bestämmelse

Fastighetsägaren anser att det i gällande detaljplan DP574 finns en olaglig skrivning som i ett drag gör alla tidigare planstridigheter till att gälla som planenliga oberoende av slag ”Planstridiga byggnader blir planenliga”. Den lagliga och enkla processen är att planstridigheter behandlas individuellt när felet uppmärksammas till exempel vid ansökan om bygg- eller rivningslov. Då kan man också ta hänsyn till tidigare medgivna dispenser och kontrollera att förutsättningarna för dispensen uppfyllts eller gått ut. Detta kan leda till att dispensen dras in eller förklaras planenlig.

Behovet av en samlad genomgång av samtliga medgivna dispenser i en ”dispenslista” har påtalats i tidigare skrivelse av Plan- och Byggforum.

Fastighetsägarna föreslår att avsnittet planstridiga byggnader blir planenliga i detaljplan DP574 utgår.

Max antal lägenheter

Fastighetsägarna har vid sidan om detta yttrande även skrivit under och skickat in ett upprop med fyra kortfattade punkter som 267 personer ställt sig bakom (se yttrande 2). I korthet innebär önskemålet att den skrivning i gällande DP 574 som ogiltigförklarar del av S1243 ”Begränsning av antal tillåtna kök/lägenheter utgår” ska strykas helt genom tillägget som nu diskuteras. Det innebär att endast efter särskild prövning av synnerliga skäl kan max 2 lägenheter tillåtas. Fastighetsägaren föreslår att avsnittet i DP 574 om att begränsning av antal tillåtna kök/lägenheter utgår styrks helt och hållet.

Plankontorets tolkning av boendes synpunkter i samrådsförfarandet

Plankontoret i kommunen har i en rapport 2020-06-05 sammanställt sin version av de synpunkter som kommit in ifrån olika instanser i samband med samrådet. I rapporten framställs ett stapeldiagram som enligt fastighetsägare är vilseledande, att 56 av solsideborna önskar att ett maxantal på tre lägenheter på fastighet införs. Den samlingskrivelse som fastighetsägarna samt 82 andra fastighetsägare ställde sig bakom innebar att ursprungliga skrivelsen i S123 skulle tas tillbaka det vill säga normalt 1 lägenhet per fastighet och endast efter särskild prövning ytterligare en lägenhet kan tillåtas. Detta är i normalfallet en tredjedel av det som plankontoret påstår i sin rapport. Plankontoret presenterar således en analys som vilseleder både beslutsfattare och fastighetsägare när det gäller de boendes önskemål, anser fastighetsägaren.

Tydlighetskravet

Det är svårt att få en klar bild av detaljplanbestämmelserna när denna består av en gammal stadsplan med 3 lager av tillägg som gjorts vid olika tidpunkter och som fokuserar på olika saker. Ett helhetsgrepp och modernisering av språket i den gamla stadsplanen S123 vore önskvärt. Detta berörs i samrådsredogörelsen där länsstyrelsens yttrande kritiserar tillståndet under rubriken ”Tydlighetskrav enligt 4 kap 32 § PBL”. Fastighetsägarna hänvisar också till Plan- och Byggforums rättsutlåtande 2020-10-18, vilken fastighetsägarna också ansluter sig till i sin helhet.

Förtätning

I och med att flertalet boende i som skickat en samlad skrivelse gått med på en marginell förtätning genom att bygglov efter särskild prövning kan tillåtas samt att i befintliga stora byggnader kan tillåtas 3 lägenheter, så blir det på sikt en långsam förtätning. Dock mycket långsammare än om 3 eller 2 skulle anses som normalt. Förtätning ska inte vara målsättningen. Fastighetsägaren föreslår att de två meningarna i detaljplan DP574 där det står att *”Planändringen i Solsidan är ett led i detta mål. På lång sikt kan planförslaget bidra till att fler villafastigheter blir bostäder för flera familjer.”* ska strykas.

Under den tid som har förflutit sedan detaljplan DP574 antogs 2015-11-24 har fastighetsägarna, särskilt i egenskap av ansvarig för ”Solsidan News” sedan 2018, erfarit tilltagande kritik av kommunens försök att mot lokalbefolkningens vilja skapa förutsättningar för förtätning av bebyggelsen på Solsidan. Fastighetsägarna hänvisar till bygglov för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3, planer för Solsidans skola och området vid barack på Svärdsö samt när kommunen för tolv år sedan anmodade ett flertal boenden vid den sydvästra delen av Vårgårdssjön att ta bort sina ”olovliga” bryggor.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Yttrande 2

272 personer från 150 fastigheter (100 inom planområdet och 49 fastigheter utanför planområdet, en fastighet som angivits hittades ej) ställer sig bakom detta yttrande.

Det centrala budskapet från dem som ställt sig bakom yttrandet är att någon förtätning av Solsidans bebyggelse inte ska få ske annat än vid ombildning av befintliga stora villor och övrigt enligt ursprunglig stadsplan S123 och S186. I yttrandet meddelas att fyra modifieringar av ursprunglig stadsplan S123 och S186 är vad man anser kunna tillåtas inom planområdet:

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

Planenhetens kommentar.

Yttrande 1

- Gällande av fastighetsägarna beskriven planstridighet på fastigheten Solsidan 38:4 och planbestämmelse om ”planstridiga byggnader blir planenliga” i detaljplan DP574. Detaljplan DP574 har vunnit laga kraft. Syftet med planändringen är att begränsa antalet lägenheter per fastighet, och är därför det som hanteras inom aktuell planändring.
- Gällande synpunkt om återinförande av äldre stadsplanebestämmelse: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande planenhetens tolkning av boendes synpunkter i samrådsförfarandet. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande tydlighetskravet i PBL. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande förtätning och antal lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkter på ärendehantering av bygglov, planer för Solsidan Skola och området vid barack på Svärdsö med mera. Planenheten noterar synpunkter men det är inget som hanteras inom denna planändring.
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

Yttrande 2

- Gällande antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande synpunkt om återinförande av äldre stadsplanebestämmelse: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om önskemål att befintliga stora villor tillåts inreda tre lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande reglering av områdets särart, natur- och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

69. Ägare till fastigheten Solsidan 43:4 (har inkommit med två yttranden, ett efter granskningstidens utgång) informerar om att hösten 2013 meddelades att stadsplanen för Solsidan skulle ändras för att vissa fastighetsägare önskade inreda flera lägenheter i sina villor. I politikerinitiativet 2013 lyftes det fram att generella planändringar borde införas som möjliggör fler lägenheter i samma villa för att möjliggöra en effektivare användning av befintliga byggnader. Fastighetsägaren framför att kommunen underströk att det inte var så att det skulle bli fritt fram att riva gammalt och bygga nytt. Efter att detaljplanen DP574 vunnit laga kraft fick fastighetsägaren information om att byggnaden på fastigheten Solsidan 45:3 skulle rivas och fastigheten bebyggas med två fyravånings radhus med totalt 14 lägenheter. Fastighetsägaren påpekar att detta står i bjärt kontrast till politikerinitiativet 2013.

Fastighetsägaren informerar om att denne överklagade bygglovets för fastigheten Solsidan 45:3. Ägaren därefter skickade in en kompletterande skrivelse 2018-05-14 där denne påpekade vikten av att göra planen tydlig och lätt att förstå. Vidare påtalades även i den kompletterande skrivelsen att det var viktigt att lokalbefolkningen skulle involveras genom ett utökat planförfarande inför antagandet av detaljplan DP574 eftersom planens utformning är av stor betydelse för alla som bor på Solsidan men även är av stort intresse för allmänheten i vidare bemärkelse.

Fastighetsägare anser att det planförslag som sänts ut för granskning är otydligt och har ett flertal brister. Fastighetsägarna åberopar rättsutlåtande 2020-10-18 av Plan- och Byggforum (se punkt 15).

Vidare anser fastighetsägarna att planändringen inte tillgodoser vad en överväldigande majoritet av solsideborna vill. Denne anser att det är anmärkningsvärt att planenheten i samrådsredogörelsen, genom att utelämna förbehållet att stadsplan S123 i grunden ska gälla, får det att framstå som att en majoritet av solsideborna som inkommit med yttranden föreslår något annat än att befintliga stora villor tillåts inredas till maximalt tre lägenheter. Planbestämmelserna i S123 har i praktiken under alla år lett till en genomsnittlig bebyggelse om drygt en lägenhet per fastighet. Utökningen med maximalt tre lägenheter i befintliga villor påverkar inte detta nämnvärt.

Fastighetsägaren framför att i dennes samrådsyttrande 2018-05-19 ställde sig denne i egenskap av ägare till fastigheten Solsidan 43:4 bakom följande modifiering av stadsplan S123 vad gäller antal lägenheter per fastighet: Att per 2015-11-24 befintliga stora villor tillåts inreda till maximalt tre lägenheter. I kommunens samrådsredogörelse 2020-06-05 påstås att ägaren till fastigheten Solsidan 43:4 anser att det *"inte finnas någon anledning att frångå den ursprungliga stadsplanen (S123) annat än genom komplettering med bestämmelser som stärker säkerställandet av områdes natur- och kulturvärden, och att maximalt 3 bostadslägenheter per huvudbyggnad bör medges."*

Fastighetsägaren anser att detta är en grov förvrängning av dess påstående, eftersom det viktiga förbehållet att maximalt tre lägenheter enbart gäller stora befintliga villor. Det är inte fråga om maximalt varken två eller tre lägenheter. Att lägga dessa ord i fastighetsägarens och övriga solsidebors mun, där 95 procent av de som yttrade sig ställde sig bakom den gemensamma hållningen, anser ägaren är oärligt. Solsideborna

gav i samrådsyttranden i maj 2018 uttryck för att stadsplan S123 ska gälla med undantag från att i befintliga stora villor tillåts inredas till maximalt tre lägenheter. Det är något helt annat än maximalt två lägenheter per fastighet.

Det finns ingen anledning att frånga den ursprungliga stadsplanen från år 1940 annat än genom komplettering med bestämmelser som stärker säkerställandet av områdets särart med dess natur- och kulturvärden. Syftet är att bevara miljön bland annat genom att förhindra spekulativ exploatering.

Fastighetsägaren ställer sig bakom följande modifiering av stadsplan S123 och S186:

- Att per 2015-11-24 befintliga stora villor tillåts inredas till maximalt tre lägenheter
- Ny byggnad ska utformas med särskild hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden
- Karaktärskapande ädellövträd och tallar ska bevaras
- k- och q- märkning enligt DP 574 behålles tills vidare och att det utreds om den ska göras om.

Fastighetsägaren anser att smeta ut ny bebyggelse över existerande ännu hyggligt bevarade områden med öppen villastadskaraktär förstör för alla i hela regionen genom att bevarandevärda kultur- och naturmiljöer eroderas. Denne anser att planförslaget tillintetgör områdets helhet och att detta inte tydligt framgår i planförslaget.

Fastighetsägaren lämnar också synpunkter på planer för Solsidans Skola samt barack och naturreservat på Svärdsö.

Planenhetens kommentar.

- Gällande politikerinitiativ år 2013. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande planförfarande för detaljplan DP574. Detaljplan DP574 vann laga kraft år 2015. Gällande planförfarande för aktuell planändring: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).
- Gällande planenhetens tolkning av fastighetsägarens synpunkter i samrådsförfarandet. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”. Angående missförstånd av fastighetsägarens yttrande i samråd så har det uppstått på grund av tolkningen av begreppet stora villor. I fastighetsägarens samrådsyttrande skriver denne att befintliga stora villor bör tillåtas inredas till maximalt tre lägenheter. Planenheten har tolkat samrådssynpunkter som att fastighetsägare avser huvudbyggnad när denne skriver stora villor då det inte finns någon definition i plan- och bygglagen av vad som avses med stora villor.
- Gällande synpunkt om återinförande av äldre stadsplanebestämmelse: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

- Gällande synpunkt om önskemål att befintliga stora villor tillåts inreda tre lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande reglering av områdets särart, natur- och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande Solsidans skola, naturreservat och barack på Svärdsö. Planenheten noterar synpunkter men det är inget som hanteras inom denna planändring.

Övriga inkomna synpunkter

- 70. Ägarna till fastigheten Solsidan 54:31** (finns inte upptagna i fastighetsförteckningen) är emot ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan och åberopar Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden.

Som bilaga finns en skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

- 71. Ägaren till fastigheten Solsidan 51:1** (finns inte upptagna i fastighetsförteckningen) framför att sitt ogillande till att bygga flervåningshus i Solsidan. Fastighetsägaren önskar heller inte se att det sker en förtätning med att befintliga villor tillåts ombildning till flera lägenheter. Vidare framför fastighetsägaren sitt ogillande angående att den befintliga begränsningen som i och med DP574 förändras till att ”ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet”. Fastighetsägaren önskar framgent att kommunen lyssnar på de boende på Solsidan och inte förstör den kulturmiljö som idag är så karakteristisk för området.

Fastighetsägaren önskar att: ursprunglig stadsplan S 123 ska gälla med följande modifieringar:

- för befintliga stora villor tillåts ombildning till maximalt tre lägenheter genom inredande av ytterligare lägenhet/er
- ny byggnad ska utformas med särskild hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden
- karaktärsskapande ädellövträd och tallar ska bevaras
- k- och q-märkning enligt DP 574 behålles i den mån det inte finns anledning att göra om och förbättra inventeringen.

Planenhetens kommentar:

- Gällande antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande bestämmelse i detaljplan DP574 om att ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per fastighet. Detaljplan DP574 har vunnit laga kraft.
- Gällande synpunkt om återinförande av äldre stadsplanebestämmelse: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande synpunkt om önskemål att befintliga stora villor tillåts inreda tre lägenheter: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande reglering av områdets särart, natur- och kulturmiljövärden: Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

72. Ägaren till fastigheten Solsidan 54:23 (finns inte upptagna i fastighetsförteckningen) motsätter sig de planer kommunen har att förtäta bebyggelsen på Solsidan.

Planenhetens kommentar:

- Gällande antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”

73. Boende i bostadsrättsförening på fastigheten Solsidan 33:9 motsätter sig ytterligare förtätning av bebyggelsen på Solsidan i Saltsjöbaden och åberopar Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande förtätning och antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB*. Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

74. Boende/ordförande i bostadsrättsförening på fastigheten Solsidan 24:5 skriver för ”Solsidans Vänner” (även ordförande i bostadsrättsföreningen Valkyrian och administratör för Facebook-gruppen Solsidans Vänner med 149 medlemmar. Vilka och hur många fastighetsägare som ingår i Solsidans Vänner framgår inte.) En fastighetsägare har hänvisat till detta yttrande i sitt eget yttrande. Författaren har följande kommentarer till och synpunkter på planhandlingarna:

- Odaterad planhandling
- I det nu aktuella planförslaget står bland annat följande. ”*Denna detaljplaneändring kommer inom ändringsområdet gälla tillsammans med underliggande stadsplanerna S123 och S186 samt detaljplan DP574*”. ”*Planändringen ska läsas tillsammans med gällande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186*”. Fastighetsägaren ansluter sig till den kritik som framförs (och utvecklas i detalj) i Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av

detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden och där särskilt avsnittet ”Tydlighetskravet enligt 4 kap. 32 § PBL har inte tillgodosetts”. Fastighetsägaren återger följande två stycken ur Plan- och Byggforums utlåtande ”I MSN:s underrättelse 2020-09-09 till kända sakägare står: *Detaljplaneförslaget med tillhörande handlingar finns att läsa i sin helhet på Nacka kommuns webbsida: www.nacka.se/solsidan” och ”Men där visas bara två nu föreslagna ändrade bestämmelser. Det finns ingen plankarta med bestämmelsebeteckningar och inget samlat dokument med slutligt gällande planbestämmelser. --- Att, som hittills skett, göra planändring på planändring utan att efter ändringar, strykningar och tillägg visa i ett samlat dokument vilka återstående planbestämmelser som gäller, uppfyller inte PBL:s krav på tydlighet.” Fastighetsägaren vill att den föreslagna planändringen - från obegränsat antal lägenheter i 2015 års DP574 till föreslagna maximalt två lägenheter i 2020 års DP574 - arbetas in ett samlat dokument som visar allt som gäller för planområdet Solsidan efter den föreslagna planändringen.*

Planenhetens kommentar.

- Gällande odaterad handling. Rubrik i planhandling vid granskningen anger att granskningsförslaget var upprättat på planenheten i maj 2020. Reviderad i juni 2020.
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB.* Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

75. Privatperson 1 är emot ytterligare förtätning av bebyggelse på Solsidan och återoppar Plan- och Byggforums utlåtande 2020-10-18 om ändring av detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan i Saltsjöbaden (se punkt nr 15).

Planenhetens kommentar.

- Gällande antalet lägenheter per fastighet. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”
- Gällande skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S123, S186 och DP574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun författat av Plan- och Byggforum AB.* Se svar till fastighet Solsidan 40:6 ovan (punkt nr 15).

76. Författaren och avsändaren av yttrande från Plan- och Byggforum AB (se yttrandet sammanfattat i punkt 15 ovan från ägaren till fastigheten Solsidan 40:6) har inkommit med ytterligare ett yttrande. Författaren anser att Nacka kommun gör ett flertal fel i aktuell detaljplaneändring för Solsidan. Författaren vill i det kompletterande yttrandet även framföra synpunkter om att:

- gamla detaljplaner bör uppdateras enligt bilaga nr 3 i skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Byggforum AB.
- terminologin och språket som används i planhandlingarna inte är korrekt
- vikten på noggrannheten i skrivandet av planhandlingar. Denne hänvisar till detaljplan DP574 där det i planbestämmelse hänvisas till en

kulturinventering av ett datum men i den antagna plankartan står ett helt annat datum

- kravet i PBL på detaljplaners tydlighet och förutsebarhet inte uppfylls
- lagkravet på utvidgat planförfarande inte följs
- länsstyrelsens påpekande 2018-07-04 (dnr 402-17084-2018) om planbestämmelsen i detaljplan DP574 om ”byggnader som tillkommit i laga ordning...” fortsatt har ignorerats
- BN:s (planförfattaren tolkar det som att författaren avser MSN, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden) befogenheter överskrids
- tjänstemän och politiker förvränger samrådsyttranden och folkopinionen
- planbeskrivningar inte daterats
- barnkonventionen, som Sverige ratificerade 1990, inte tillämpats

Författaren har bilagt sin skrivelse *Utlåtande om ändring (tillägg till) detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun* som Plan- och Bygghuset AB författat (se punkt 15).

Planenhetens kommentar:

- Gällande hur planändringar utförs och hur äldre detaljplaner bör uppdateras. Det finns ingen standardisering eller krav på hur en planändring ska upprättas så länge kravet om tydlighet uppfylls. Syftet med planen är att upprätta ett förslag till ändring för att införa begränsningar av hur många bostäder som får inredas per fastighet.
- Gällande terminologin, språkbruket som används i planhandlingarna samt noggrannhet. Alla planhandlingar genomgår en granskning av oberoende planarkitekt samt chef innan de tas upp för beslut i nämnd. Planenheten noterar yttrandet. Enheten arbetar med ständiga förbättringar för att göra tydliga och rättssäkra planhandlingar.
- Gällande tydlighetskravet i PBL. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande lagkravet på utvidgat planförfarande (utökat, planenhetens förtydligande) inte följs. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande att länsstyrelsens påpekande planbestämmelsen i detaljplan DP574 om ”byggnader som tillkommit i laga ordning...” fortsatt har ignorerats. Länsstyrelsen har inte i något av dess yttranden på aktuellt ärende kommenterat kring denna bestämmelse.
- Gällande att BN:s (planförfattaren tolkar det som att författaren avser MSN, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden) befogenheter överskrids. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande att tjänstemän och politiker förvränger samrådsyttranden och folkopinionen. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande att planbeskrivningar inte daterats. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.
- Gällande att barnkonventionen inte tillämpats. Se under rubrik ”Återkommande synpunkter”.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har endast mindre redaktionella justeringar gjorts i planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Ylva Hedin
Planarkitekt