

Mark- och miljödomstolen

## **Yttrande i mål nr P 2279-19, detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) i Boo, Nacka**

Nacka kommun, nedan kommunen, har fått möjlighet att yttra sig i mål P 2279-19 varför kommunen anför följande.

### **Inställning**

Kommunen motsätter sig klagandenas yrkanden om upphävande av beslut om antagande av detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (område W) i Boo, nedan detaljplanen. Kommunen yrkar att mark- och miljödomstolen avslår överklagandena och fastställer kommunens beslut att anta detaljplanen. Kommunen vidhåller att detaljplanen tagits fram på korrekt sätt samt att detaljplanen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning. Kommunen anser att aktuella allmänna och enskilda intressen har beaktats och avvägts på ett korrekt sätt i detaljplanen.

### **Utveckling av grunderna**

Mark- och miljödomstolen har gett kommunen möjlighet att yttra sig över 11 inkomna överklaganden. Domstolen anger att kommunen särskilt ska yttra sig i frågan om förutsättningarna för att återuppta handläggningen av den upphävda detaljplanen istället för att påbörja arbetet med en ny detaljplan.

Nedan redovisas först kommunens inställning till domstolens specifika frågeställning om handläggningen av detaljplanen. Därefter redovisas kommunens inställning till ett antal övergripande frågor som berörts av flera klagande. Slutligen redovisas kommunens inställning till respektive klagande. De övergripande frågorna kommer endast att beröras igen om det behövs för att kommentera bedömningen av den enskilda fastigheten.

### **Detaljplanens handläggning**

Startpromemorian för detaljplanen antogs av kommunstyrelsen den 10 januari 2005. Detaljplanen är därmed påbörjad före den 2 maj 2011, vilket enligt övergångsbestämmelserna punkt 2 till PBL (2010:900) innebär att den ska upprättas enligt reglerna i ÄPBL (1987:10). Mark- och miljödomstolens beslut om att upphäva kommunens antagandebeslut innebär inte att ärendet ska anses som slutligen avgjort, utan endast att kommunens antagandebeslut upphävts.

Det är en allmän praxis att i det fall då ett beslut om att anta en detaljplan upphävs så görs detaljplaneprocessen endast om i den omfattning som bedöms nödvändig utifrån den felaktighet som orsakade att domstolen upphävde antagandebeslutet av detaljplanen. Kommunen har stämt av detta med planhandläggare i flera kommuner i Stockholmsområdet som samtliga anger att de inte påbörjar nya planärenden efter upphävande utan omarbetar den berörda detaljplanen utifrån grunderna för upphävandet. Vanligtvis tar kommunerna om utställningsskedet/granskningsskedet av detaljplanen men beroende på vad som orsakade upphävandet av detaljplanen kan det även vara aktuellt att ta om både samrådsskedet och utställningsskedet/granskningsskedet.

För aktuell detaljplan orsakades upphävandet av att detaljplanen innehöll bestämmelsen *"Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga"*. Denna bestämmelse behandlades i ett mål i mark- och miljööverdomstolen (mål nr P 11466-15) och i ett mål i mark- och miljödomstolen (mål nr P 4554-16) efter att aktuell detaljplan antagits. I båda målen bedömdes bestämmelsen inte uppfylla lagstiftningens krav på tydlighet. I aktuellt ärende gav mark- och miljödomstolen kommunen möjlighet att yttra sig (oktober 2017). I yttrandet konstaterade kommunen att domstolen sannolikt skulle upphäva antagandebeslutet för aktuell detaljplan i och med att detaljplanen innehöll ovan beskrivna planbestämmelse. I yttrandet framgick därför att kommunens avsikt var att påbörja ett arbete med att revidera detaljplanen inför ett nytt beslut i kommunfullmäktige. Med hänvisning till att ovan beskrivna bestämmelse inte uppfyllde lagstiftningens krav på tydlighet och mot bakgrund av kommunens yttrande beslutade mark- och miljödomstolen att upphäva antagandebeslutet för aktuell detaljplan i december 2017 (mål nr P 211-17).

Efter upphävandet inventerade kommunen områdets befintliga byggnader för att avgöra vilka byggnader som avvek från detaljplanens generella bestämmelser (det vill säga de bestämmelser som merparten av planområdets fastigheter omfattas av) om byggnadsarea, höjd och avstånd till fastighetsgräns. För de fastigheter vars befintliga byggnader avviker från detaljplanens generella bestämmelser, avseende höjd, storlek eller avstånd till fastighetsgräns, infördes särskilda bestämmelser för att befintliga byggnader ska ha stöd i detaljplanen. Dessa bestämmelser innebär i princip samma reglering som bestämmelsen *"Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga"*, nämligen att säkerställa att befintlig bebyggelse som till exempel är för stor i förhållande till detaljplanens generella bestämmelser ändå ska vara planenliga. Därefter ställdes detaljplanen ut på en ny utställning som pågick i fyra veckor och antogs sedan på nytt i kommunfullmäktige.

Detaljplanens syfte är detsamma som innan detaljplanens antagandebeslut upphävdes av mark- och miljödomstolen och de ändringar som gjorts är inte större än att de hade kunnat genomföras mellan samråd och utställning. Kommunen vill även framhålla att inga fastighetsägare eller remissinstanser har framfört synpunkter på att detaljplanen endast ställts ut på en ny utställning, varken i de yttranden som kom in under utställning 3 eller i de

överklaganden som kom in efter detaljplanens andra antagande och som domstolen nu har att ta ställning till.

Kommunen anser även att det inte kan vara lagstiftarens intention att kommunen ska påbörja ett nytt planarbete om antagandebeslutet blir upphävt av överprövande instans. Detta med hänsyn till den påverkan på berörda fastighetsägare, förlängning av planprocessen samt de kostnader och tid som är förknippade med att börja om ett detaljplanearbete istället för att omarbete ett befintligt detaljplaneförslag. Även med tanke på att många i området är trångbodda och de miljö- och hälsoproblem som finns i området till följd av bristfälliga vatten- och avloppslösningar bedömer kommunen att det skulle vara högst olämpligt att påbörja ett nytt planärende istället för att omarbete den tidigare påbörjade detaljplanen. Detta särskilt med hänsyn till att de förändringar som gjorts innebär en motsvarande reglering för berörda fastigheter som bestämmelsen i den upphävda versionen av detaljplanen. Kommunen vidhåller därför att detaljplanen är korrekt framtagen i enlighet med reglerna i ÄPBL och gällande praxis.

Exempel på en detaljplan som upphävts och därefter endast ställts ut på nytt och sedan antagits igen är detaljplanen för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo, Nacka kommun. Det förnyade antagandebeslutet överklagades till länsstyrelsen som avlog överklagandet och därefter till mark- och miljödomstolen (mål P 6336-12) som den 19 mars 2019, utan synpunkter på att planprocessen endast tagits om från utställningsskedet, avlog överklagandet genom dom som vann laga kraft. Det finns även ett flertal exempel där andra kommuner valt att efter ett upphävande endast ställa ut detaljplanen på ny utställning/granskning, bland annat detaljplan för Adlern Mindre 34 m.m. i stadsdelen Vasastaden i Stockholms stad (mål P 7396-16) och detaljplanen för Mårtensdal 6 mm i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen i Stockholms stad.

### **Strandpromenaden och detaljplanens genomförandetid**

Strandpromenaden inom planområdet utgör en del av en för allmänheten värdefull längre strandpromenad som har funnit i över 100 år och som därmed har ett betydande kulturhistoriskt värde. Det är även en mängd fastighetsägare både inom och utanför planområdet som har servitut som ger rättighet att nyttja strandpromenaden. Kommunen har ett långsiktigt mål om att genom detaljplaneläggning säkerställa strandpromenaden som en sammanhängande strandpromenad från Tollare till Baggensviken. Stråket finns markerat i kommunens gröstrukturprogram, antaget 2011, se figur 1 nedan. Strandfastigheterna inom aktuell detaljplanen utgör en mindre del av denna strandpromenad där allmänheten idag har möjlighet att passera med stöd av allemansrätten och befintligt servitut. Befintliga huvudbyggnader ligger som närmast cirka 30 meter ifrån strandpromenaden och är dessutom belägna avsevärt högre (som minst mer än 5 meter högre och i vissa fall nästan 20 meter högre) än strandpromenaden. Inga huvudbyggnader finns alltså i direkt anslutning till strandpromenaden utan de byggnader som ligger vid strandpromenaden är endast mindre komplementbyggnader. Strandpromenaden går därmed inte genom någon hemfridszon.

Kommunens bedömning är att det idag inte finns förutsättningar för att planlägga en allmän gångväg över fem av fastigheterna inom planområdet på grund av förväntat höga kostnader för inlösen av mark. På grund av trångboddhet och de miljö- och hälsoproblem som finns i området till följd av bristfälliga vatten- och avloppslösningar bedömer kommunen att det ändå är angeläget att detaljplanlägga dessa fastigheter samtidigt som allmänhetens tillträde till strandpromenaden säkras genom strandskydd, allemansrätten och gällande servitut.



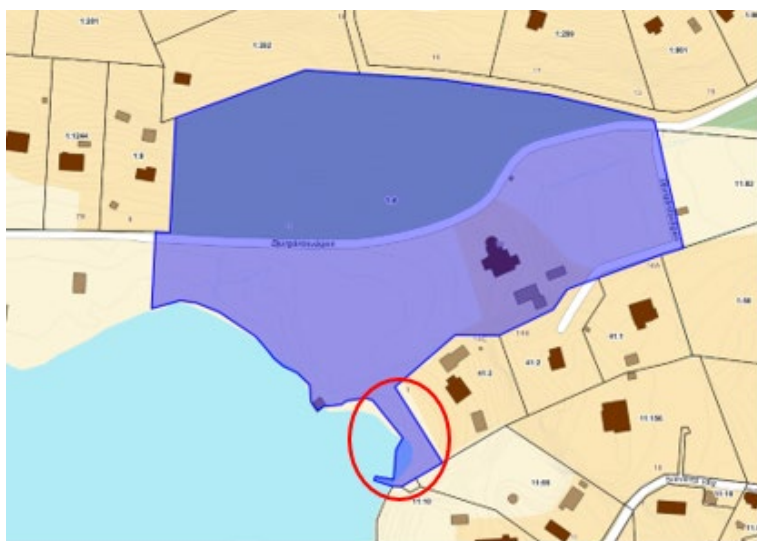
Figur 1: Bild från kommunens grönsstrukturprogram, strandpromenaden är markerad med blå prickar. Ungefärligt läge för strandpromenaden inom aktuell detaljplan är markerad med en svart cirkel.

Enligt 5 kap. 5 § 1 stycket ÄPBL ska en genomförandetid anges i detaljplaner. Av sista meningen i samma stycke framgår att för skilda områden av en plan kan olika genomförandetider bestämmas. I samma paragraf anges att genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen. De strandområden som omfattas av en genomförandetid om 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft har enligt detaljplanen endast markanvändningen bostäder. Berörda strandfastigheter är befintliga privatägda bostadsfastigheter som enligt detaljplanen inte får styckas av men som får en utökad byggrätt alternativt en byggrätt som bekräftar befintliga byggnader. Markområdena närmast stranden, där en allmän gångväg i framtiden skulle kunna bli aktuell är i detaljplanen markerad som "mark där byggnad eller plank eller annan avskärmande konstruktion som är högre än 0,5 m inte får uppföras". Kommunen anser att en genomförandetid på fem år är rimlig för dessa fastigheter, i och med att ingen utbyggnad av allmänna anläggningar och inga avstyckningar ska ske inom detta område.

För övriga delar av planområdet ska omfattande ombyggnader av vägar samt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp (VA) ske. Inom dessa delar av planområdet möjliggör även detaljplanen avstyckningar och mindre grupphus för vissa bostadsfastigheter. För de strandfastigheter i planområdets östra del som har en genomförandetid på 10 år ska utbyggnad av allmän gångväg ske. Enligt 5 kap. 5 § 1 stycket ÄPBL ska genomförandetiden bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen. Kommunens

bedömning är att projektering, upphandling och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt vägar är ett så tidskrävande arbete att en genomförandetid på endast 5 år inte är lämplig för dessa områden. Genomförandetiden för de områden där ombyggnad/utbyggnad av vägar, gångvägar och VA ska ske har därför satts till 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Fastigheten Lännersta 1:4 berörs av två genomförandetider. Kommunen vill framhålla att det i lagstiftningen inte finns något som hindrar att en fastighet ges två olika genomförandetider. Fastigheten Lännersta 1:4 har en areal på över 30 000 kvadratkilometer. Den mindre del av fastigheten Lännersta 1:4 som har 5 års genomförandetid är cirka 780 kvadratkilometer och är planlagd som *"mark där byggnad eller plank eller annan avskärmande konstruktion som är högre än 0,5 m inte får uppföras"*, se figur 2 nedan. Övriga delar av fastigheten har 10 års genomförandetid, bland annat eftersom delar av fastigheten ska lösas in för utbyggnad av allmänna vägar. Fastighetens byggrätt påverkas inte av att fastigheten har två olika genomförandetider då samtliga områden inom fastigheten som får bebyggas har en genomförandetid på 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.



Figur 2: Blåmarkerad yta visar nuvarande fastighet Lännersta 1:4 Röd cirkel markerar den del av Lännersta 1:4 som får en genomförandetid på 5 år.

### Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

I de utlåtanden och den samrådsredogörelse som hör till detaljplanen tar kommunen upp och bemöter de invändningar som enskilda fastighetsägare har på detaljplanen. Kommunen vidhåller dels att skälig hänsyn har tagits till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande och dels att enskilda intressen har beaktats och avvägts mot aktuella allmänna intressen på ett korrekt och rimligt sätt i detaljplanen. Att avvägningen i vissa fall inte utfallit till det enskilda intressets fördel innebär inte att avvägningen är felaktigt gjord eller att synpunkterna inte beaktats.

## Kommunens inställning rörande enskilda fastigheter

### Ägare till fastigheten Lännersta 1:4 (aktbilaga 11, 26, 28-32)

#### Angående allmän gata till Lännersta 41:3

Den befintliga vägen över fastigheten Lännersta 1:4 fram till fastigheten Lännersta 41:3 är redan idag anpassad och används för biltrafik, då fastigheten Lännersta 1:4 belastas av ett servitut till förmån för fastigheten Lännersta 41:3. Förutom att utgöra angöring till fastigheten Lännersta 41:3 utgör befintlig väg även del i den sammanhängande strandpromenad som finns utpekad i kommunens gröstrukturprogram, se ovan under rubriken *"Strandpromenaden och detaljplanens genomförandetid"*. Fastigheten Lännersta 1:4 är även belastat med servitut. Vägen föreslås i huvudsak ligga kvar i plan och profil men kompletteras med en mindre t-vändplan, för att möjliggöra vändning. I och med att vägen idag är befintlig och i huvudsak kvarstår i plan och profil samt då befintliga servitut belastar denna del av fastigheten Lännersta 1:4 bedöms omvandlingen till allmän platsen inte innebära ett väsentligt intrång på fastigheten Lännersta 1:4 jämfört med dagens förhållanden. Tillfartsvägen bedöms även ha ett allmänt intresse i och med att den utgör en del av den utpekade strandpromenaden mellan Tollare och Baggensstaket. I avvägningen mellan fastighetsägarnas enskilda intresse av att fritt disponera fastigheten och det allmänna intresset av en allmän väg bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre. För att minimera förekomsten av tung trafik på vägen ska dock hämtning av hushållsavfall från fastigheten Lännersta 41:3 ske på anvisad plats, söder om Djurgårdsvägen.

Vid projektering och utbyggnad av vägen kommer särskild hänsyn tas till befintliga lindar för att minimera påverkan.

Klagande anför att den allmänna vägen skulle medföra ett stort intrång då vägen enligt klagande ligger i ett mycket känsligt läge på fastighetens stranddel. Kommunen vill därvid anför att vid avstyckningen av fastigheten Lännersta 41:3 reglerades ett annat läge för servitutet, som inte gick över stranddel av fastigheten Lännersta 1:4. Detta servitut upphävdes efter ansökan från ägarna till fastigheten Lännersta 1:4 och istället bildades det servitut över stranddelen av fastigheten som gäller idag. Fastighetsägarna har därmed själva aktivt verkat för att befintlig väg skulle placeras över stranddelen av fastigheten.

#### Angående upphävande av strandskydd

För detaljplaneärenden som påbörjats före den 1 juli 2009 är det länsstyrelsen, inte kommunen, som beslutar om upphävande av strandskydd. För sådana ärenden redovisas inte strandskyddsupphävandet på detaljplanekartorna på det sätt som görs idag utan på separata kartor som tillhör länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd. Länsstyrelsen beslutade om upphävande av strandskyddet den 17 november 2016. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen är anpassad efter länsstyrelsens beslut om strandskydd. För upphävande av strandskydd krävs att det är förenligt med strandskyddets syfte samt att särskilda skäl enligt miljöbalken föreligger. Att



strandskyddet ligger kvar inom en zon på cirka 15 meter från strandlinjen har bedömts som en lämplig åtgärd för att säkerställa strandskyddets syften att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Kommunen vill tydliggöra att det kvarliggande strandskyddet inte innebär någon försämring för fastighetsägaren jämfört med dagens förhållande då strandskydd idag gäller för hela den del av fastigheten som ligger inom 100 meter från strandlinjen. Det kvarstående strandskyddet medför inte heller att fastighetsägaren förlorar rätten att disponera området. Fastighetsägaren har även möjlighet att vid behov söka strandskyddsdispens för specifika åtgärder. Området där strandskyddet ligger kvar är i detaljplanen markerat som *”mark där byggnad eller plank eller annan avskärmande konstruktion som är högre än 0,5 m inte får uppföras”*, därmed påverkas inte heller fastighetsägarens byggrätt av det kvarstående strandskyddet.

Detaljplanen befäster bryggan längst i söder genom ett ”WB-område” (brygga för intilliggande bostadsfastighet). Den befintliga bryggan är lagligen uppförd och därmed innebär det kvarstående strandskyddet inget hinder för att bryggan ska kunna ligga kvar. Om behov uppstår finns även möjlighet att ansöka om dispens från strandskyddet inom WB-området.

### **Angående Djurgårdsvägens placering**

Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i ”Samlad vägstrategi för förnyelseområden” samt ”Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo”, godkänd av kommunstyrelsen 2008. Djurgårdsvägen har en uppsamlande funktion och ska uppfylla kriterierna enligt kommunstyrelsens beslut. Djurgårdsvägen är bland annat skolväg till Boo gårds skola och även väg till idrottsplats och badplats. Djurgårdsvägen föreslås därför ges en körbanebredd om 4,5 m med enkelsidig gångbana. Att endast medge att Djurgårdsvägen skulle vara en körbar gång- och cykelväg bedöms utifrån ovanstående skäl inte som lämpligt.

Vid utbyggnaden av Djurgårdsvägen kommer dock särskild hänsyn att tas till lindallén utifrån de planbestämmelser som finns i detaljplanen. Utifrån hänsyn till lindallén, kommer vägen därför att förskjutas så långt norrut som detaljplanen medger. Detta studeras vidare i pågående projektering. Vatten- och avloppsledningarna kommer att förläggas grunt för att minska behovet av schaktning och Djurgårdsvägens körbana är planerad att byggas i gatuområdets norra del. Vid anläggningsarbetena kommer särskild expertis att följa och bevaka arbetet på plats. Dispens från biotopskyddet kommer att sökas från länsstyrelsen och kommunen kommer att samråda med länsstyrelsen vid ombyggnaden av Djurgårdsvägen. Därmed bedöms påverkan på lindarna och lindallén utmed Djurgårdsvägen under väg-, vatten- och avloppsutbyggnaden minimeras.

En miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har enligt aktuell lagstiftning tagit fram

en behovsbedömning där kommunen bedömde att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### **Angående byggrätten, punktprickad mark och avstyckningsmöjlighet**

Fastigheten Lännersta 1:4 saknar detaljplan och omfattas idag endast av områdesbestämmelser. Därmed finns det enligt plan- och bygglagstiftningen ingen garanterad byggrätt idag. Byggrätten enligt föreslagen detaljplan är följaktligen inte mindre med detaljplanen än utan den. Fastighetens huvudbyggnad är inmätt år 2017, det vill säga vid ett senare datum än det utdrag ur primärkartan som klagande hänvisar till, och har enligt inmätningen en byggnadsarea på 222 kvadratmeter. Detaljplanen medger en byggrätt på 225 kvadratmeter för huvudbyggnaden på fastigheten Lännersta 1:4. Befintlig huvudbyggnad rymms därmed inom detaljplanens bestämmelse e<sub>3</sub>. Argumenten att detaljplanen begränsar fastigheternas byggrätt är därmed felaktiga.

Klagande framför att fastigheten är belagd med mycket punktprickad mark (*mark där byggnad eller plank eller annan avskärmande konstruktion som är högre än 0,5 m inte får uppföras*) och att avstyckningsmöjligheter inte har prövats. Fastigheten ligger inom det område som i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som en kulturmiljö av lokalt intresse, en farledsmiljö med före detta sommarvillabebyggelse från 1800-talets slut och 1900-talets första del. Fastighetens huvudbyggnad har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och har i detaljplanen bestämmelsen q<sub>2</sub> som anger *"Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas. Vård- och underhållsarbeten ska utföras på sådant sätt att äldre fasadmateriäl, snickerier och arkitektoniskt uttryck respekteras, endast vid skada (röta eller liknande) kan materiäl ersättas och då med utförande och färger som förekom när byggnaden uppfördes. Ändring i syfte att återskapa byggnadens ursprungliga utseende är möjligt om utförande och kulör kan beläggas. Brandskadad byggnad ska återställas"*. Till följd av fastighetens höga kultur- och landskapsbildsvärden bedömer kommunen att omfattningen av punktprickad mark och avsaknaden av avstyckningsmöjlighet är en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Kommunen vill även tydliggöra att i samrådsförslaget var delar av fastigheten, främst norr om Djurgårdsvägen, föreslagna som allmän plats NATUR. Fastighetsägarna motsatte sig detta och ansåg att marken skulle tillhöra Lännersta 1:4 och att det var synnerligen viktigt att ingen bebyggelse någonsin skedde på denna mycket speciella, orörda natur. Inför utställningen av detaljplanen ändrades därför detaljplanen så att marken utgjorde punktprickad kvartersmark för bostäder. I efterföljande skeden under planprocessen har fastighetsägarna yttrat sig utan att i yttrandena ange några synpunkter på omfattningen av punktprickad mark och avsaknad av avstyckningsmöjlighet.

### **Ägare till fastigheten Lännersta 1:12 och 1:13 (aktbilaga 7-9)**

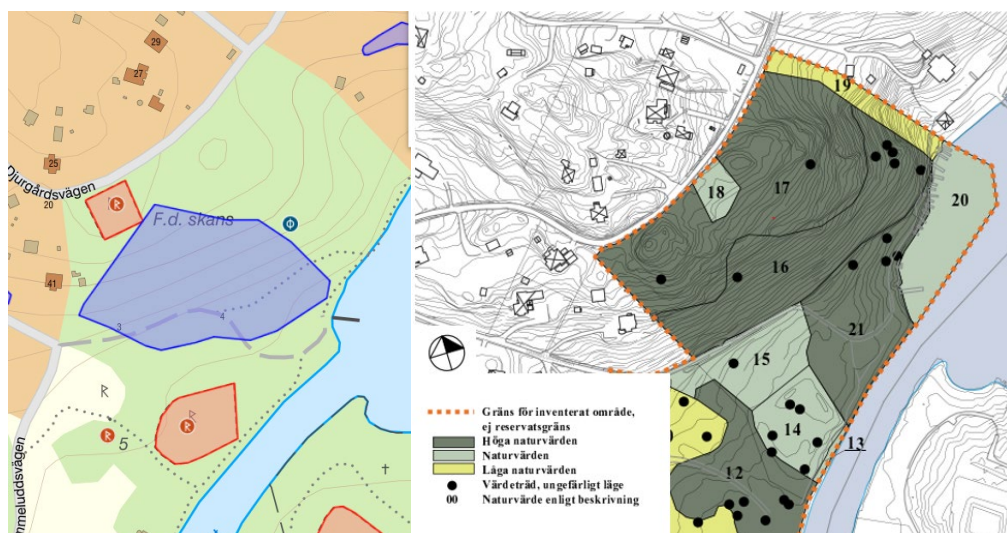
På fastigheterna finns flera så kallade runregistrerade fornlämningar som skyddas av kulturminneslagen, se figur 3 nedan. Mot denna bakgrund och områdets höga rekreatiöns- och naturvärden har området lagts ut som allmän plats, NATUR och PARK. Tre nya fastigheter skulle här i hög grad motverka dessa intressen. Terrängen inom de delar av fastigheten Lännersta 1:13 som inte berörs av fornlämningar är även mycket brant.



Fastigheterna ingår även i det område där kommunen planerar att inrätta ett kulturresevat. Kommunens syfte med det planerade kulturresevatet är att bevara och utveckla områdets värdefulla kulturmiljöer, som fasta fornlämningar, hävdade marker och park- och trädgårds-historiska inslag. Den biologiska mångfalden ska bevaras och utvecklas. Områdets användning för friluftsliv, rekreation och kultur- och naturupplevelser för besökare ska också säkras och utvecklas. Resevatets kulturhistoriska värden utgörs av områdets strate-giska läge vid vattenvägen in mot Stockholm, med försvarshistoriska lämningar från skilda tider (Slaget vid Stäket). Områdets naturvärden är främst knutna till gamla träd, såväl löv som tall. Rekreativvärde består av kombinerade kultur- och naturupplevelser samt närhet till vatten. Den 24 januari 2017 beslutade kommunens natur- och trafiknämnd föreslå kommunfullmäktige att förklara området som kulturresevat.

I avvägningen mellan fastighetsägarnas enskilda intresse av att kunna bebygga fastigheten och det allmänna intresset av att bevara området höga rekreativ- och naturvärden samt befintliga fornlämningar bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Fastigheterna ligger även inom det område som i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som en kulturmiljö av lokalt intresse, en farledsmiljö med före detta sommarvillabebyggelse från 1800-talets slut och 1900-talets första del. För detta område gäller enligt kulturmiljöprogrammet att befintlig bebyggelses individuella arkitektur och tidstypiska drag ska respekteras, medan ny bebyggelse ska underordnas bebyggelse- och landskapsbild. Vidare ska tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden respekteras, särskild hänsyn tas vad gäller strändernas natur- och kulturmiljö och vägars karaktär respekteras i möjligaste mån. Även ur denna aspekt bedömer kommunen att det inte är lämpligt att möjliggöra bebyggelse på fastigheterna Lännersta 1:12 och 1:13.



Figur 3: Till vänster: Karta över fornlämningar på Lännersta 1:12 och 1:13, från riksantikvarieämbetets Forsnäsök. Till höger: Karta över naturvärden på Lännersta 1:12 och 1:13, från inventering gjord i arbetet med kulturresevatet för Baggensstäket

Kommunen vill även tydliggöra att fastigheterna Lännersta 1:12 och 1:13 inte är taxerade som bostadsfastigheter utan som industrifastigheter. Angående de kommunägda fastigheter som klagande hänvisar till vill kommunen framföra att fastigheten Lännersta 1:347 inte är möjlig att stycka av, utan ungefär halva fastigheten ingår i aktuell detaljplan och ges en byggrätt medan den andra halvan av fastigheten ligger utanför detaljplanen och ingår i Trollsjöns naturreservat. Den del av fastigheten Lännersta 1:347 som ingår i detaljplanen bedöms lämplig att bebygga då fastigheten inte berörs av fornlämningar, inte har sådana höga natur- och rekreationsvärden som fastigheterna Lännersta 1:12 och 1:13 och inte ligger inom område utpekat i kommunens kulturmiljöprogram. En ny fastighet möjliggörs även genom avstyckning från den kommunägda fastigheten Bo 1:608. En avstyckning av fastigheten Bo 1:608 bedöms lämplig då berörd del av fastigheten inte berörs av fornlämningar, inte har sådana höga natur- och rekreationsvärden som fastigheterna Lännersta 1:12 och 1:13 och inte ligger inom område utpekat i kommunens kulturmiljöprogram.

### Angående otydliga planbestämmelser

I kommunens kulturmiljöprogram utpekas området mellan Djurgårdsvägen och farleden som en kulturmiljö av lokalt intresse, en farledsmiljö med före detta sommarvillabebyggelse från 1800-talets slut och 1900-talets första del. För detta område gäller enligt kulturmiljöprogrammet att befintlig bebyggelses individuella arkitektur och tidstypiska drag ska respekteras, medan ny bebyggelse ska underordnas bebyggelse- och landskapsbild. Vidare ska tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden respekteras, särskild hänsyn tas vad gäller strändernas natur- och kulturmiljö och vägars karaktär respekteras i möjligaste mån. För det i kulturmiljöprogrammet utpekade området har en inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse gjorts. Syftet var att utifrån denna kunna utforma planförslaget för att skydda den befintliga bebyggelsen, samt styra utformningen av ny bebyggelse. Bestämmelsen f<sub>1</sub> gäller för ny bebyggelse i denna del av planområdet och anger bland annat att "...färgsättningen ska anknyta till den äldre bebyggelsen i omgivningen...". Kommunen vidhåller att denna planbestämmelse uppfyller ÄPBL:s krav på tydlighet.

Detaljplanen ger en rätt att ha brygga inom markerade områden men reglerar inte vilken fastighet eller person som har rätt till bryggan. Om någon annan än ägaren till det vattenområde som är markerat med bestämmelse om att brygga får uppföras ska ha rätt till bryggan krävs servitut alternativt arrendeupplåtelse eller annat avtal mellan berörda parter. Bryggan betecknad med "WB<sub>1</sub>" vid Lännersta 1:12 och 1:13 ligger inom vattenområde som ägs av Nacka kommun. Nacka kommun kommer även att äga och vara huvudman för den intilliggande allmänna platsen. Bryggan ska vara en långsgående flytbrygga med bommar ut i vattnet. Bryggan föreslås endast ha en landgång som koppling till fastlandet. Området för bryggan avses upplåtas med arrende till en bryggförening med medlemmar inom planområdet. Detaljplanen reglerar även att bryggan inte får inhägnas. Utformning av bryggan och andra villkor kommer regleras i särskilt avtal med kommande förening. Bryggan ersätter ett 15-tal små bryggor i Fladen, öster om Gammeludden, med eftersatt

underhåll som föreslås rivas. Kommunen vidhåller att denna planbestämmelse uppfyller ÄPBL:s krav på tydlighet.

Vägarna inom området ska i huvudsak behålla samma plan och profil som idag. Endast smärre breddningar, för diken och gångbanor, kan komma att påverka angränsande fastigheter. Kommunen vidhåller att förändringarna av plan och profil inte är av sådan omfattning att gatuhöjder behöver anges som planbestämmelser.

Fastigheterna Lännersta 1:12 och 1:13 föreslås genom detaljplanen bli allmän plats NATUR och PARK. Det innebär att huvudmannen för allmän plats får ansvaret för drift och underhåll av fastigheterna. I aktuell detaljplan är kommunen huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen vid genomförandet av detaljplanen kommer att lösa in fastigheterna Lännersta 1:12 och 1:13 och får därmed även ansvaret för dagvattenhanteringen inom fastigheterna. Diken kommer att iordningställas längs med vägen för att hantera dagvatten från vägen. Detaljplanens föreslagna markanvändning NATUR och PARK ger även goda möjligheter att hantera eventuellt dagvatten från angränsande vägar/diken.

Punktprickad mark, det vill säga *mark där byggnad eller plank eller annan avskärmande konstruktion som är högre än 0,5 m inte får uppföras* följer terrängformationer och avgränsas tydligt på plankartan av en egenskapsgräns. Kommunen vidhåller att denna planbestämmelse uppfyller ÄPBL:s krav på tydlighet.

Kommunen vill även tydliggöra att merparten av de bestämmelser som klagande framför synpunkter på inte berör fastigheterna Lännersta 1:12 och 1:13.

### **Angående strandskydd**

För detaljplaneärenden som påbörjats före den 1 juli 2009 är det länsstyrelsen, inte kommunen, som beslutar om upphävande av strandskydd. För sådana ärenden redovisas inte strandskyddsupphävandet på detaljplanekartorna på det sätt som görs idag utan på separata kartor som tillhör länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd. Länsstyrelsen beslutade om upphävande av strandskyddet den 17 november 2016. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen är anpassad efter länsstyrelsens beslut om strandskydd.

### **Ägare till fastigheten Lännersta 1:152 (aktbilaga 12, 13)**

#### **Angående brygga**

Bryggan är placerad på kommunens fastighet Lännersta 10:1. Inget känt servitut eller avtal finns. De 15-tal små bryggor som är placerade på kommunens fastighet Lännersta 10:1, de flesta med eftersatt, underhåll föreslås rivas och ersättas med en ny brygga. Bryggan ska placeras längs med stranden och förses med bommar. Området för bryggan föreslås upplåtas med arrende till en bryggförening med medlemmar inom planområdet. Bryggan får inte inhägnas. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att behålla bryggan och

det allmänna intresset av att undvika privatisering av stränderna bedöms det allmänna intresset väga tyngre. Se även ovan, under ägare till fastigheterna Lännersta 1:12 och 1:13, rubrik *Angående otydliga planbestämmelser* på sida 10-11.

### **Angående avstyckning**

I kommunens kulturmiljöprogram utpekas området mellan Djurgårdsvägen och farleden som en kulturmiljö av lokalt intresse, en farledsmiljö med före detta sommarvillabebyggelse från 1800-talets slut och 1900-talets första del. För detta område gäller enligt kulturmiljöprogrammet att befintlig bebyggelses individuella arkitektur och tidstypiska drag ska respekteras, medan ny bebyggelse ska underordnas bebyggelse- och landskapsbild. Vidare ska tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden respekteras, särskild hänsyn tas vad gäller strändernas natur- och kulturmiljö och vägars karaktär respekteras i möjligaste mån. Fastigheten är belägen inom denna zon och består av ett mycket brant terrängområde. Fastigheten är idag 2000 kvadratmeter och en avstyckning skulle innebära att de två nybildade fastigheterna skulle få betydligt mindre storlek än övriga fastigheter inom kvarteret, vilket bedöms medföra ett avsteg från befintlig bebyggelsestruktur. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att kunna stycka av fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär, kulturvärden och landskapsbild bedöms de allmänna intressena väga tyngre.

### **Angående inlösen av mark**

Detaljplanen innebär viss markinlösen på fastigheten Lännersta 1:152 längs med Djurgårdsvägen. Markintrånget går cirka 1,5 meter in på befintlig fastighet längs med hela fastighetens bredd. Intrånget motsvarar totalt cirka 60 kvadratmeter. Syftet med intrånget är att möjliggöra att Djurgårdsvägen, som är en uppsamlande gata, kan breddas och förses med diken. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att undvika markintrång och det allmänna intresset av att iordningställa en trafiksäker väg bedöms det allmänna intresset väga tyngre. Se även ovan, under ägare till fastigheten Lännersta 1:4, rubrik *Angående Djurgårdsvägens placering* på sida 7.

### **Ägare till fastigheterna Lännersta 1:305, 1:306, 1:351, 1:352 och 1:999 (aktbilaga 16-17)**

#### **Angående avstyckning**

På grund av fastigheternas svåra topografiska förhållanden och förekomsten av särskilt skyddsvärd mark och vegetation (på plankartan utmärkt med planbestämmelserna "a" och "n<sub>2</sub>") anser kommunen att det inte är lämpligt att möjliggöra att ytterligare en fastighet bildas inom kvarteret. Kommunen bedömer även att ytterligare en fastighet skulle påverka landskapsbilden på ett negativt sätt, då ytterligare en fastighet i större utsträckning medför tillkommande byggnationer och hårdgörande av markytor jämfört med om dagens fastighetsindelning behålls. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att bilda ytterligare en fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets landskapsbild och närmiljö samt säkerställa att fastigheterna blir lämpliga att bebygga bedöms de allmänna intressena väga tyngre.

## **Ägare till fastigheten Lännersta 1:345 (aktbilaga 19)**

### **Angående angöring till fastigheten**

Skafttomter är vanligt förekommande i villaområden och finns på flera ställen inom planområdet i de fall en väg inte bedömts vara av allmänt intresse. Aktuell väg har som enda syfte att utgöra angöring till fastigheten Lännersta 1:345 och bedöms därmed inte vara av sådant allmänt intresse att det är motiverat att planlägga vägen som allmän plats. För att klara fastighetens tillfart från Nytorpsvägen föreslås en cirka 25 meter lång tillfartsväg, så kallat skaft, överföras till fastigheten Lännersta 1:345.

## **Ägare till fastigheten Lännersta 1:346 (aktbilaga 3)**

### **Angående parkeringsplatser vid Nytorpsvägens vändplan**

De aktuella parkeringsplatserna är avsedda för besökande till angränsade naturreservat, Trollsjöns naturreservat. Iordningställandet av parkeringsplatserna sker inom ramen för naturreservatets förvaltning. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara befintlig vegetation och det allmänna intresset av att tillgängliggöra angränsande naturreservat genom anordnande av ett mindre antal parkeringsplatser bedömer kommunen att intresset av att tillgängliggöra naturreservatet väger tyngre. I samband med projektering kommer dock så stor hänsyn som möjligt att tas till befintlig värdefull vegetation. Parkeringsplatserna är på plankartan enbart illustrerade med en så kallad illustrationslinje, vilket innebär att parkeringsplatsernas exakta läge inte är låsta i detaljplanen utan kan anpassas till befintliga värden.

### **Angående inlösen av mark**

Detaljplanen innebär mindre markinlösen på fastigheten Lännersta 1:346 längs med Nytorpsvägen. Markintrånget går cirka 1,5-2 meter in på befintlig fastighet längs med hela fastighetens bredd. Intrånget motsvarar totalt cirka 100 kvadratmeter. Nytorpsvägen planeras få en körbanebredd på 3,5 meter med mötesplatser och intrånget på Lännersta 1:346 krävs för att möjliggöra körbanebredden samt diken för dagvatten och stödremisor. Markintrång och anläggningar på tomtmark kommer att ersättas av kommunen. Detaljplanen innebär även mindre markintrång på norra sidan av Nytorpsvägen, på fastigheterna Lännersta 1:347 (cirka 60 kvadratmeter) och 1:348 (cirka 50 kvadratmeter). En körbana på 3,5 meter bedöms nödvändig i och med att detaljplanen möjliggör ett permanentbebott område där trafiksäkerhet och framkomlighet för bland annat sophämtning och räddningstjänsten behöver säkerställas. Med hänsyn till vägens linjeföring och trafiksäkerhet bedöms det inte lämpligt att förskjuta vägen längre norrut för att undvika markintrång på fastigheten Lännersta 1:346. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att undvika markintrång och det allmänna intresset av att iordningställa en trafiksäker väg bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

### **Angående punktprickad mark**

Att i detaljplanen markera områden med punktprickar, det vill säga *"mark där byggnad eller plank eller annan avskärmande konstruktion som är högre än 0,5 m inte får uppföras"* innebär en



begränsning av utnyttjandet för berörd fastighetsägare. Vid införandet av planbestämmelser ska en avvägning ske mellan allmänna och enskilda intressen. Området som förenar fastigheterna Lännersta 1:344, 1:345 och 1:346 bedöms inte innehålla sådana värden, varken vegetationsmässigt eller landskapsbildsmässigt, att det är motiverat att inskränka fastighetsägarnas nyttjande av området. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara landskapsbild/vegetation och fastighetsägarnas enskilda intresse av att fritt disponera sina fastigheter bedöms det enskilda intresset väga tyngre. Allmänt gäller dock att bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till bland annat landskapsbilden och naturvärden på platsen. Lämplig byggnadsplacering prövas i samband med bygglovgivning.

### **Ägare till fastigheten Lännersta 1:876 (aktbilaga 14, 15)**

#### **Angående inlösen av mark**

Detaljplanen innebär markinlösen på fastigheten Lännersta 1:876 på cirka 200 kvadratmeter längs med Gammeluddsvägen. Markintrånget görs mot Gammeluddsvägen och berör en del av fastigheten som ”skjuter ut” och som därmed medför att befintligt vägområde idag är smalare i just denna sträckning, se figur 4 nedan. Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i ”Samlad vägstrategi för förnyelseområden” samt ”Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo”, godkänd av kommunstyrelsen 2008. Gammeluddsvägen har en uppsamlande funktion och ska uppfylla kriterierna enligt kommunstyrelsens beslut. Gammeluddsvägen är bland annat skolväg till Lännersta skola och även väg till Sunnebo förskola. Gammeluddsvägen föreslås därför ges en körbanebredd om 4,5 m med enkelsidig gångbana och förses med diken. Detaljplanen innebär även markinlösen på cirka 50 kvadratmeter mot Hälsingevägen för att möjliggöra en körbanebredd på 3,5 meter. Markinlösen från fastigheten Lännersta 1:876 bedöms nödvändig för att uppnå godtagbar vägstandard och trafiksäkerhet på Gammeluddsvägen och Hälsingevägen. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att undvika markintrång och det allmänna intresset av att iordningställa trafiksäkra vägar bedöms det allmänna intresset väga tyngre.





*Figur 4: Blåmarkerad yta visar nuvarande fastighet Lännersta 1:876. Blåstreckade ytor är mark som idag ägs av kommunen. Röd cirkel markerar det "utskjutande" område av Lännersta 1:876 mot Gammeluddsvägen som genom detaljplanen föreslås bli allmän plats.*

### **Angående gatukostnader**

Detaljplanen reglerar inte gatukostnader, utan kostnaderna för ombyggnaden av gator hanteras i en separat gatukostnadsutredning som tagits fram enligt reglerna i 6 kap ÄPBL. Gatukostnadsutredningen vann laga kraft den 24 december 2016.

### **Ägare till fastigheten Lännersta 11:10 och 11:15 (aktbilaga 20)**

#### **Angående genomförandetid och strandpromenaden**

Kommunen vill tydliggöra att fotodokumentationen endast visar mindre delar av promenaden, där den är i som sämst skick. Det sista fotot är taget vid Gammeluddshemmet. Detta område är i detaljplanen utlagt som allmän plats och kommunen kommer genom detaljplanen bli huvudman för denna del av strandpromenaden.

Kommunen vill även tydliggöra att huvudsyftet med detaljplanen inte är att förkorta genomförandetiden till fem år för fem strandfastigheter utan detaljplanens huvudsyfte är att införa byggrätter lämpliga för permanentboende, medge viss förtätning och att rusta upp vägar samt att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar. Planen syftar vidare till att skydda områdets kvaliteter i landskapsbild och kulturhistorisk värdefull bebyggelsemiljö.

### **Ägare till fastigheten Lännersta 41:1 (aktbilaga 4)**

#### **Angående brygga**

Detaljplanen befäster bryggan längst i söder på fastigheten Lännersta 1:4 genom ett "WB-område" (brygga för intilliggande bostadsfastighet). Den befintliga bryggan är lagligen uppförd och därmed innebär det kvarstående strandskyddet inget hinder för att bryggan ska kunna ligga kvar. Om behov uppstår finns även möjlighet att ansöka om dispens från

strandskyddet inom WB-området. Detaljplanen ger en rätt att ha brygga inom markerat område men reglerar inte vilken fastighet eller person som har rätt till bryggan. Befintliga giltiga servitut/avtal påverkas inte av detaljplanen utan fortsätter att gälla.

### **Ägare till fastigheten Lännersta 41:2 (aktbilaga 2)**

#### **Angående angöring till fastigheten**

Detaljplanen anger ett markreservat för en gemensamhetsanläggning för angöring till fastigheterna Lännersta 41:1, 41:2 och 1:50. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att ordna gemensam infartsväg till fastigheterna. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen ska ske av en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning av de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs till lantmäterimyndigheten i Nacka och kan göras av de fastigheter som ska ingå och av kommunen.

Detaljplanen anger att fastigheterna Lännersta 41:1 och 41:2 inte kan avstyckas samt att fastigheten Lännersta 1:50 kan avstyckas till två fastigheter. Detaljplanen reglerar även att högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet samt att högst två bostadslägenheter får finnas per huvudbyggnad. Det är därmed inte möjligt att bygga flerbostadshus på fastigheterna. Gemensamhetsanläggningar för tillfarter är vanligt förekommande i villaområden och finns på flera ställen inom planområdet i de fall en väg inte bedömts vara av allmänt intresse. Aktuell väg är relativt kort och har som enda syfte att utgöra angöring till fastigheterna Lännersta 41:1, 41:2 och 1:50. Vägen bedöms därmed inte vara av sådant allmänt intresse att det är motiverat att planlägga den som allmän plats.

Detaljplanen reglerar inte placeringen av anslutningspunkter för vatten och avlopp.

### **Ägare till fastigheten Lännersta 41:3 (aktbilaga 5 och 6)**

#### **Angående allmän gata till Lännersta 41:3**

Vändplanen innebär ett intrång på cirka 50 kvadratmeter i fastighetens västra hörn. Vändplanen ligger inom den del av fastigheten som inte bedömts lämplig att bebygga. För att minimera intrånget föreslås en så kallad T-vändplan. Med hänsyn till den begränsade ytan som ianspråk tas och det faktum att det inte påverkar en byggbar del av fastigheten bedöms markintrånget inte medföra någon stor olägenhet och inte heller utgöra ett väsentligt intrång på klagandes fastighet. I avvägningen mellan fastighetsägarnas enskilda intresse av att fritt disponera fastigheten och det allmänna intresset av en vändplan bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre. Se även ovan, under ägare till fastigheten Lännersta 1:4 rubrik *Angående allmän gata till Lännersta 41:3* på sida 6.

#### **Angående strandskydd**

För detaljplaneärenden som påbörjats före den 1 juli 2009 är det länsstyrelsen som beslutar om upphävande av strandskydd. Länsstyrelsen beslutade om upphävande av strandskyddet den 17 november 2016. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen är anpassad efter länsstyrelsens beslut om strandskydd. För upphävande av

strandskydd krävs att det är förenligt med strandskyddets syfte samt att särskilda skäl enligt miljöbalken föreligger. Att strandskyddet ligger kvar inom en zon på cirka 15 meter från strandlinjen har bedömts som en lämplig åtgärd för att säkerställa strandskyddets syften att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Kommunen vill även tydliggöra att det kvarliggande strandskyddet inte innebär någon försämring för fastighetsägaren jämfört med dagens förhållande då strandskydd idag gäller för hela fastigheten. Det kvarstående strandskyddet medför inte heller att fastighetsägaren förlorar rätten att disponera området. Fastighetsägaren har även möjlighet att vid behov söka strandskyddsdispens för specifika åtgärder. Området där strandskyddet ligger kvar är i detaljplanen markerat som *"mark där byggnad eller plank eller annan avskärmande konstruktion som är högre än 0,5 m inte får uppföras"*, därmed påverkas inte heller fastighetsägarens byggrätt av det kvarstående strandskyddet.

### Angående byggrätt

Byggrätten för huvudbyggnaden överensstämmer med detaljplanens generella byggrätt, det vill säga: Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 8 % av fastighetens landareal, dock högst 140 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,5 meter får uppta en byggnadsarea om högst 11 % av fastighetens landareal, dock högst 180 kvadratmeter.

Fastigheten har idag komplementbyggnader som överstiger den generella byggrätten för komplementbyggnader. Fastigheten har därför i detaljplanen getts en särskild byggrätt för komplementbyggnader som anger att största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 145 kvadratmeter, varav en enskild komplementbyggnad får ha en byggnadsarea på högst 95 kvadratmeter. Detaljplanen möjliggör därmed både en utbyggnad av befintlig huvudbyggnad och ger planstöd till befintliga komplementbyggnader.

Huvudbyggnaden och den största komplementbyggnaden omfattas av bestämmelsen q<sub>1</sub> (*kulturbalhistoriskt mycket intressant byggnad som inte får rivas*) eftersom byggnaderna bedöms ha ett så högt kulturbalhistoriskt värde att de ska skyddas i enlighet med 3 kap. 12 § ÄPBL. Bestämmelsen *k* togs för aktuella byggnader bort inför utställning 3 av detaljplanen.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Anna Green  
Tillförordnad stadsbyggnadsdirektör