

Reigun Konsult
Malvastigen 28
192 54 SOLLENTUNA

YTTRANDE

Sollentuna 2013-04-18

Kommunstyrelsen
Nacka kommun

131 81 NACKA

Yttrande över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag att överlämna detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. (Danvikshem) till kommunfullmäktige för antagande.

Krav på att fastigheten Sickla 37:46 tas bort ur planförslaget och att man omprövar ändamålet med fastigheten.

Begäran.

Fastighetsägaren KENORA KB/Per Falck anser att miljö- och stadsbyggnadsnämnden inte på något sätt hanterat hans önskemål eller krav under planarbetets gång.

KENORA KB begär därför att fastigheten Sickla 37:46 undantas i det framlagda planförslaget med hänvisning till de motiv som framgår av nedanstående. Företaget utgår också ifrån att omendelbara överläggningar påbörjas så att fastigheten snarast kan planläggas i enlighet med de krav som framförs i sammanfattningen.

Det framlagda planförslaget kommer på ett uppenbart sätt att försvåra möjligheten att använda den privata fastigheten på ett ändamålsenligt sätt. Per Falck finner då att han måste få en förändring till stånd.

Fastighetsägaren kräver att:

- användningssättet för ”kontorshuset” får beteckningen B där huvudändamålet är bostäder
- parkering måste anläggas på eller i direkt anslutning fastigheten Sickla 37:46
- fastigheten undantas från tillgänglighetskravet beroende på fastighetens topografi - (nivåskillnader på ca 30 m)
- strandskyddet upphävs för hela fastigheten

Detta betyder att:

- fastigheten inte ska ingå i det aktuella planförslaget utan ”lyftas ut”, så att en bearbetning av användningssättet/planbestämmelserna m.m. kan genomföras i samverkan med kommunen

Vidare ska:

- det tidigare servitutet säkerställas i det planförslag som ska antas av kommunfullmäktige. Planförslaget måste därför omarbetas i den del som berör befintligt servitutsområde, som är kopplat till Sickla 37:46.

Om man inte tillgodoser fastighetsägarens önskemål/krav, strider kommunens ställningstagande mot Europakonventionen om att ingen ska behöva lida ekonomisk skada på grund av inskränkningar i ägande och nyttjanderätt. Se Artikel 1:”Skydd för egendom - Varje fysisk eller juridisk person skall ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser”.

Uppdraget

Jag har blivit ombedd av företaget RESTATE/Bjurfors Isaksson Brodin/Petter Brodin att för Kenora KB:s räkning framföra synpunkter och krav i det av miljö – och stadsbyggnadsnämndens godkända förslag till detaljplan för Danvikshem som överlämnats till kommunfullmäktige för antagande.

Med utgångspunkt från de handlingar som varit utställda för granskning samt övriga tidigare underlag har, jag funnit att det finns väsentliga skäl för att begära att fastigheten 37:46 undantas från beslutet om antagande. Jag kräver att planförslaget omarbetas med utgångspunkt från de brister som jag funnit i ärendet.

Bakgrund

Fastigheten Sickla 37:46 har tidigare varit kontor för Finnboda varv och har därefter fungerat som kontor och konferensanläggning. Nuvarande ägare har bedrivit sin verksamhet i kontorsbyggnaden sedan ca 15 år tillbaka.

För stora delar av planområdet gäller detaljplan Dp 6 fastställd 1988. Detaljplanen innehåller kulturresevat (Danvikshem och tjänstemannavillor), bostäder (seniorbostäder) och naturmark. Kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 och de östligaste delarna av Sicklaön 37:42 saknar detaljplan.

Planarbetet och fastighetsägarens framförda önskemål

Redan 2006 påbörjades planarbetet genom programarbete och det resulterade senare i förslag till detaljplan som kommunen samrått om i två omgångar. Planarbetet har alltså genomgått osedvanligt lång process.

Från samrådet i juli 2011 framför planförfattaren:

”Att det inte är aktuellt att pröva ditt önskemål om villa i pågående planarbete beror på att materialet nu blivit färdigt för samråd, efter ca 1,5 års utredning. Vi kan tyvärr inte försena samrådet med de utredningar en ny villa trots allt skulle innebära.

Planarbetet fortasatte därefter utan några som helst hänsyn till Per Falcks framförda synpunkter. Under den senaste samrådsprocessen framfördes i princip samma synpunkter från fastighetsägaren som tidigare.

Fastighetsägaren tog sedan del av utställningsmaterialet och kunde under 2013 konstatera att:

”Nu har jag tittat på utställningen och förslaget är inte alls, som jag skulle vilja ha det. Detta har jag påpekat tidigare! Under ca 9 år har jag bett att få bygga en villa på min tomt. Detta har jag hindrats från av olika skäl. Orsaken har varit att den kom för nära vattnet.

Jag är inte villig att acceptera det bygge som utstälts.
Jag protesterar därför mycket kraftigt”.

Följande utlåtande daterat i maj 2013 kommenterar planförfattaren Per Falcks synpunkter på följande sätt:

”Fastighetsägare till Sicklaön 37:46, Kenora KB vill inte att nybyggnation genomförs på det sätt som föreslagits. Fastighetsägaren anser att antalet parkeringsplatser som föreslagits för att klara kontors- och konferensverksamheten inom egen fastighet är för få. Det innebär för hans del att kontors- och konferensverksamheten inte kan bedrivas på ett kommersiellt sätt.”.

Fastighetsägare till Sicklaön 37:46 motsätter sig dessutom de byggplaner som finns på plattan norr om seniorhuset.

Miljö och stadsbyggnadsnämnden har sedermera beslutat att planförslaget ska överlämnats till kommunfullmäktige för antagande. Per Falcks önskemål och krav har på inget sätt inneburit några förändringar av det utställda planförslaget. Kontorsbyggnaden har en q-bestämmelse vilket innebär att byggnaden inte får rivras samt att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Vidare ska åtgärder vid underhåll väljas i överensstämmelse med originalutförande. Utökad bygglov gäller för omfärgning av fasad, byte, ändring av dörrar, fönster eller andra fasaddetaljer.

Planförfattaren föreslår att befintlig vaktmästarbostad samt de personalutrymmen, i form av två rum, som finns i byggnaden idag får behållas. Vid bygglovprövning bör förtydligas hur bostaden uppfyller handikappkrav och brandutrymning.

Som en följd av ovanstående inser KENORA KB nu att man måste överväga en annan användning av byggnaden. Man vill därför göra om byggnaden till ett bostadshus med ca 15-25 lägenheter.

Planförslaget - användningssätt

Utifrån det första samrådet fann fastighetsägaren att inte det meningsfullt att teckna något exploateringsavtal med kommunen eftersom man inte var beredd att medverka till några förändringar i användningen av fastigheten. Dessutom borde kommunen kunnat visa på hur man skulle kunna hitta ett framkomligt sätt för att klarlägga vilka villkor som kunde gälla. Att bara avvisa en begäran med att ”det har tagit så lång tid hittills, så vi vill inte pröva frågan” är inte acceptabelt.

Alla frågor som rör planförslaget ska hanteras på samma villkor, likställt och opartiskt (Se Regeringsformen 1 kap 9§) ”Domstolar samt förvaltningsmyndigheter och andra som fullgör offentliga förvaltningsuppgifter ska i sin verksamhet beakta allas likhet inför lagen samt iakttä saklighet och opartiskhet. *Lag (2010:1 408)*”.

Krav

Önskemålet från fastighetsägarens sida är att omvandla kontorshuset på så sätt att det kan innehålla bostäder. Fastighetsägaren kräver därför att användningssättet för ”kontors-

huset” får beteckningen B där ändamålet är bostäder. Kravet på tillgänglighet till ”kontorshuset” bör hanteras så att lagstiftningen intentioner om tillgänglighet nyanseras. PBL kap 8 § 6 (se nedan) beroende på den kuperade terrängen.

Undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk

6 § Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § 8 gäller inte i fråga om

1. en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för,
2. ett fritidshus med högst två bostäder, och
3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven

Planförslaget - parkering

Parkeringsbehovet för nya flerbostadshus kan bedömas till 0,8 bilplatser/lägenhet, d.v.s 15-25 x 0,8= 12-20 bilplatser.

Krav

Per Falck har vid ett flertal tillfällen hävdat att parkeringsbehovet måste tillgodoses för hans fastighet. Det servitut som finns idag måste således ersättas på lämpligt sätt. Per Falck motsätter sig att den nuvarande parkeringen tas bort. Även om servitutet anlagts på mark som tidigare inte var planlagd, så måste kommunen tillgodose Falcks parkeringsbehov på lämpligare sätt än vad som föreslås.

Planförslaget - tillgänglighet

Tillgängligheten till sjukhemmet och bostäderna inom de centrala delarna av området är relativt god, medan tillgängligheten till den lägre platån och omgivande delområden, t.ex. Finnboda är sämre, på grund av de stora höjdskillnaderna. Fastighetsägaren ifrågasätter kravet på byggnaden när det gäller tillgänglighet eftersom det de facto också innebär att byggnaden ska vara tillgänglig och nås på ett tillfredställande sätt med hänsyn till funktionshinder m.fl.

Krav

Fastighetsägaren ifrågasätter kravet på byggnaden när det gäller tillgänglighet och menar att det finns fog för att fastigheten undantas från tillgänglighetskravet beroende på fastighetens topografiska förhållande (nivåskillnader på ca 30 m).

Planförslaget - strandskydd

Strandskydd gäller generellt 100 meter upp på land från stranden. Sicklaön 37:46 och den östra delen av Sicklaön 37:42 omfattas av strandskydd. För de delar av planområdet som tidigare planlagts har strandskyddet upphävts. Eftersom strandskyddet har upphävts i samband med att en ny detaljplan togs fram (Dp6) sker enligt reglerna om strandskydd ingen omprövning av strandskyddet vid ny planläggning. Strandskyddet förblir därför upphävt, utom för Sicklaön 37:46 där enbart tomt för kontorsbyggnad samt för trappor ska undantas för strandskydd. Kontorsbyggnaden och anslutande trappor har funnits på platsen sedan 1920-30 – talet, vilket innebär att marken sedan länge är ianspråktagen. För övriga delar av fastigheten behålls strandskyddet.

Krav

För fastighetsägaren innebär strandskyddet att man inte kan göra några som helst åtgärder på fastigheten. Sedan många år tillbaka finns det anordningar på tomten t.ex.

platser, flaggstänger, blomsterrabatter samt grillplats. Det finns ingen därför anledning att behålla strandskyddet på Sickla 37:46. Om strandskyddet befästs i en ny detaljplan innebär det en otillåten inskränkning i nuvarande fastighetsägares rättigheter. Fastighetsägaren kräver att strandskyddet upphävs inom hela fastigheten eftersom den idag är ianspråktagen för privat ändamål.

Nuvarande fastighetsägare vill framföra sin förståelse för kommunens vilja att fortsätta omdaning av Kvarnholmen och önskar att på ett konstruktivt sätt medverka till att kommunens planer i allt väsentligt kan verkställas. Dock förutsätter det att fastighetsägarens rättigheter beträffande den egna fastigheten inte inskränks på ett otillåtet sätt.

Fastighetsägaren är införstådd med en planavgift kommer att tas ut av honom för att ett nytt planförslag för Sickla 37:46 utarbetas:

Med förhoppning om snar lösning.

Enligt uppdrag



Reigun Thune Hedström
Arkitekt SAR/MSA