



Nacka kommun
131 81 Nacka

Lisa Rydberg m.fl. ./ Nacka kommun
angående **detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m.fl., Nacka strand, norra branten,
delplan 1 på Sicklaön, Nacka kommun**

Ni får tillfälle att yttra Er över innehållet i bifogade handlingar.

Ert yttrande ska vara skriftligt och ha kommit in till mark- och miljödomstolen **senast den 14 december 2015**. I yttrandet ska domstolens målnummer P 4718-15 anges.

Om Ni inte svarar kan målet ändå komma att avgöras.

Pernilla Kumlin Fliesberg
Telefon kansliet 08-561 656 30

Bifogas, aktbilaga 2-4 samt ab16

Nacka strand den 13 augusti 2015

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2015-08-14
DNR: 40331-29132-2015

Till
Länsstyrelsen i Stockholms län
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3

INKOM: 2015-08-27
MÅLNR: P 4718-15
AKTBIL: 2-3

ÖVERKLAGANDE HOS MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Beslut av Länsstyrelsen Stockholm, 2015-07-14, beteckning 4031-19221-2015

Detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m.fl.

Nacka Strand, norra branten, delplan 1 på Sicklaön, Nacka kommun

NACKA TINGSRÄTT

Bakgrund

Ink 2015-08-27
Akt. 3 P 4718-15
Aktbil.....

I vår överklagan till Länsstyrelsen noterar vi försämringar i den nuvarande boendemiljön om detaljplanen genomförs. Dessa kan ordnas i två grupper.

Den ena rör boendemiljön i påtagligt fysisk mening genom försämrad luftkvalitet, ökat buller samt försämrade ljusförhållanden och utblickar vilket drabbar de redan boende i området och skapar segregation eftersom vissa av dessa försämringar utförs för att tillskapa nya byggnadsvolymer i mycket exklusivt läge.

Den andra försämringen rör miljö- och kulturvärden. Detta drabbar förutom de redan boende även allmänheten som vi anser oss vara en del av. Allvaret i försämringen understryks av att farleden från vilken området exponeras är av riksintresse för kulturmiljövården, något som Länsstyrelsen själv konstaterar i sitt svar på vårt överklagande.

Länsstyrelsens konstaterande om riksintresset borde leda till att den tillämpade PBL (2010:900) och Miljöbalken (1998:808, 3 och 4 kap) genom att verka för att riksintresset tas till vara.

Riksantikvarieämbetet har i PM (2012-11-08) lämnat vägledning i frågan. Där sägs bl a "Syftet är att riksintressena vid avvägning mellan olika intressen ska ges särskild tyngd." Vidare: "Säkerställandet bör i första hand ske genom att kulturvärdena nyttjas som en resurs." Vi anser att den existerande kontorsbebyggelsen med sin strama arkitektoniska utformning är en sådan resurs med kulturvärden som bör nyttjas utan påtaglig förvanskning.

Länsstyrelsens motiv och argumentation

Länsstyrelsen noterar att planändringen inte har "sådana effekter för dem (oss) att de (vi) kan anses vara sådana berörda fastighetsägare som avses i 4 kap. 39§ första stycket PBL. Bestämmelserna i nämnda lagrum utgör därför inte hinder mot att ändra ovan nämnda detaljplan före genomförandetidens utgång." Vi tolkar nämnda paragraf på samma sätt och motsätter oss således inte att planen ändras men reagerar mot den nya planens utformning.

Länsstyrelsen konstaterar att en byggrätt i en detaljplan gäller till dess den ersätts, ändras eller upphävs och förefaller vilja framföra detta som ett motiv för en påbyggnad av den nuvarande bebyggelsen. Så ser inte vi på frågan.

I planen föreslås helt annan användning eftersom kontorsändamål ersätts med bostäder. Det är alltså fråga om en omfattande förändring av hela området. Då måste den nya planen ha som utgångspunkt att skapa en god miljö med den nya användningen. Att då som Länsstyrelsen motivera en försämring genom påbyggnad av befintlig bebyggelse med hänvisning till en tidigare byggrätt finner vi märkligt, något som närmast upplevs som en partsinlaga till förmån för fastighetsägaren.

Vi uppfattar dessutom att planfrågan tidigare behandlats så att man kan ifrågasätta om den (tidigare) byggrätt som hänvisas till gäller.

Vår tolkning är att planen DP 75 (som trädde i kraft de 22 april 1988-05-22) ändrades marginellt och att ändringen antogs 1992-01-27 med en genomförandetid av 10 år. Planen fick ett nytt tillägg, DP438, som vann laga kraft 2008 med en genomförandetid av 10 år.

Vi tolkar detta som att planen hade upphört att gälla år 2002 när genomförandetiden gick ut och därför inte gällde och kunde ändras så som skedde. Om vår tolkning är korrekt är Länsstyrelsens benägenhet att hänvisa till planen vid ändringen desto mer förvånande.

Länsstyrelsen konstaterar att den endast ska pröva ett överklagande om det strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden angett eller som framkommit av omständigheterna. Vi tolkar "rättsregel" som regel i lag vilken ger rättigheter och skyldigheter. Med den definitionen delar vi Länsstyrelsens uppfattning men tolkar i vissa avseenden PBL och Miljöbalken på ett annat sätt.

Länsstyrelsen har den 22 maj 2015 beslutat att inte överpröva kommunens beslut att upphäva detaljplanen, vilket innebär att den samtidigt ansett att riksintresset tillgodosetts. Länsstyrelsen har därmed redan tagit ställning i frågan, men vi anser oss trots detta ha rätt till annan uppfattning vad gäller behovet av att värna riksintresset.

Länsstyrelsen noterar att Länsmuseum ser det som positivt att påbyggnaderna *avses att anpassas* till den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag. Det är skillnad på ord och byggrätt. För oss är det uppenbart att det råder motstridighet mellan planens ord om anpassning och redovisad rätt till påbyggnad.

Länsstyrelsen ska enligt egen utsago inte upphäva beslut om det är uppenbart att felet (stridandet mot rättsregel) saknar betydelse för avgörandet och menar att planförfattarens uppfattning att de negativa konsekvenserna av en påbyggnad är begränsad kan accepteras. Vi delar inte den uppfattningen.

Länsstyrelsens prövning ska avse motstående enskilda intressen, d v s i detta fall fastighetsägare gentemot boende, samt motstående enskilda intressen och allmänna, d v s fastighetsägare gentemot riksintresset. Vi finner det uppenbart att Länsstyrelsen i sitt beslut i första hand har tillgodosett fastighetsägarintresset.

Vårt yrkande

Vi anser att planförslaget medför en påtaglig försämring av boende- och kulturmiljö och konstaterar att den utan föreslagen påbyggnad i stora delar skulle kunna ge ett attraktivt, sammanhållet bostadsområde. Självklart måste en del negativa effekter av en

exploatering accepteras. Påbyggnaden som endast marginellt ökar exploateringen har dock så stora negativa konsekvenser att den är orimlig och bör utgå ur planen, vilket som vi yrkar på.

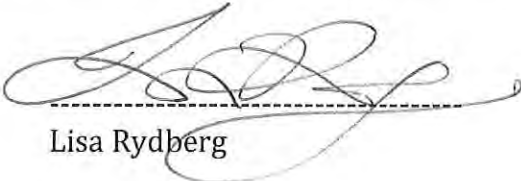
Vi tolkar Länsstyrelsen som att den enbart kan fastställa eller upphäva antagandebeslutet i sin helhet. Om så är fallet yrkar vi på att föreliggande detaljplan avslås (även om en mer smidig och praktisk lösning skulle vara att rätten till påbyggnad utgick ur planen).

Vi anhåller om att Mark-och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt prövar frågan. Kopia på vårt överklagande till Länsstyrelsen bifogas.

P S

Vi utgår från att domstolen kan bedöma konsekvenserna av påbyggnaden, t ex hur den påtagligt hindrar morgon- och kvällssol till många lägenheter i befintlig bebyggelse mot den solfattiga Augustendalsvägen. D S

Nacka strand, datum som ovan.



Lisa Rydberg

Augustendalsvägen 30
131 52 Nacka strand
(Tel. 0732-558832)



Jon Fält

Augustendalsvägen 30
131 52 Nacka strand
(Tel. 0708-252302)

Till
Miljö- och Stadsbyggnadskontoret
131 81 Nacka

Synpunkter på Planförslaget för Nacka strand, norra branten, delplan 1, på Sicklaön

Dnr: KFKS 2014/371-214, Projekt: 9233

I den inledande beskrivningen av Plan- och bygglagen sägs att dess syfte bland annat är "att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö...."

Föreslagen detaljplan lever inte upp till detta genom de konsekvenser den får för de redan boende i husen vid Augustendalsvägen. Södra delen av gatan där bostadshusen finns ligger visserligen utanför planområdet men rimligen måste planförslaget syfta till en god helhetslösning för hela området.

Uppenbart är att ett bakomliggande syfte med planen är att bygga ett stort antal bostäder men det nu föreliggande förslaget tar inte tillräcklig hänsyn till de redan boende eftersom det medför påtagliga försämringar vilka kommer att leda till sociala skillnader med andra klassens bostäder i de nuvarande bostadshusen och första klassens i de ombyggda kontorshusen.

Försämringar som drabbar de redan boende:

-Trafiken på "vår bostadsgata" ökar från 900 till 1700 fordon per årsmedeldygn, vilket påverkar luftkvalitet och buller.

-När det nuvarande kontorshuset byggs om till bostäder görs även en påbyggnad så att det blir högre. Detta kan påverka bullernivåerna i Augustendalsvägens gaturum, ändra ljusförhållandena i lägenheter nära gatuplaner och kommer att förstöra utsikt och utblickar från de övre delarna i bostadshusen. I planen konstateras om påbyggnaderna: "de negativa konsekvenserna bedöms som begränsade ur ett långsiktigt samhällsligt perspektiv (en vagt formulerad klyscha) även om tillkommande bebyggelse alltid påverkar befintliga utblickar och utsikter".


I planförslaget konstateras att "Mycket attraktiva bostäder med närhet till vatten kan bidra till boendesegregation". Den vetskapen borde leda till försök att motverka segregation genom att undvika att skapa första och andra klassens bostäder vid Nacka strand. Ett sätt att åstadkomma detta är att avstå från åtgärder som försämrar de existerande bostäderna, särskilt i de fall då det ger en marginell vinst för exploatören i form av tillskott av lägenheter. I klartext innebär detta: Slopa påbyggnaden i samband med ombyggnad av kontorshusen.

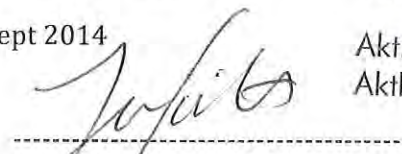
Den skisserade påbyggnaden leder förutom till nämnda sociala konsekvenser även till påtagliga risker för förvanskning av arkitektoniska värden. Planillustrationen visar tydligt hur den strikta och eleganta arkitekturen riskerar förvanskas genom "bulliga" tillägg på taket.

Den trappning av bebyggelsen som i dag åstadkoms med lägre takhöjd över vattnet på kontorshusen och högre höjd på bostadshusen är en välgörande anpassning till terrängen. Med föreslagen påbyggnad riskerar det sammantagna intrycket i stället att bli en utslätad och karaktärslös massa. Planen kan därför knappast tillgodose Plan- och bygglagens 3 kap 1§ om **Krav på byggnader** vad gäller utformningsfrågor.

Sammanfattningsvis finns alltså flera anledningar att undvika påbyggnaden.

Nacka strand den 5 sept 2014


Lisa Rydberg, Augustendalsvägen 30
(780426-0383)


Jon Fält, Augustendalsvägen 30
(790828-7696)

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2015-08-27

Akt... 3 P 4 7 18-15
Aktbil... 3

Mellberg Susanne

Från: Länsstyrelsen i Stockholms län
Skickat: den 14 augusti 2015 07:09
Till: AB-RB-Rättsavdelningen-Enheten för diarium och arkiv
Kopia: lisarydberg@icloud.com
Ämne: VB: Överklagande Nacka strand, Beteckning 4031-19221-2015
Bifogade filer: Överklagan 4031-19221-2015.pdf

Kategorier: Susanne; Överklagan

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2015 -08- 13
DNR: 40331-29132-2015

Hej,

Vi skickar vidare ditt meddelande till berörd enhet.

Med vänlig hälsning
Länsstyrelsen Stockholm

Från: Lisa Rydberg [mailto:lisarydberg@icloud.com]
Skickat: den 13 augusti 2015 19:37
Till: Länsstyrelsen i Stockholms län
Ämne: Överklagande Nacka strand, Beteckning 4031-19221-2015

Överklagande i fråga om detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m.fl.
Nacka strand, norra branten, delplan 1 på Sicklaön, Nacka kommun
Beteckning 4031-19221-2015

Med vänliga hälsningar,
Lisa Rydberg & Jon Fält

Nacka strand den 13 augusti 2015

Till
Länsstyrelsen i Stockholms län
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

ÖVERKLAGANDE HOS MARK-OCH MILJÖDOMSTOLEN

Beslut av Länsstyrelsen Stockholm, 2015-07-14, beteckning 4031-19221-2015

Detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m.fl.

Nacka Strand, norra branten, delplan 1 på Sicklaön, Nacka kommun

NACKA TINGSRÄTT

Bakgrund

Ink 2015 -08- 27

I vår överklagan till Länsstyrelsen noterar vi församlingar i den nuvarande boendemiljön om detaljplanen genomförs. Dessa kan ordnas i två grupper. Akt...../..... Aktbil. (2).....

Den ena rör boendemiljön i påtagligt fysisk mening genom försämrade luftkvalitet, ökat buller samt försämrade ljusförhållanden och utblickar vilket drabbar de redan boende i området och skapar segregation eftersom vissa av dessa församlingar utförs för att tillskapa nya byggnadsvolymer i mycket exklusivt läge.

Den andra församlingen rör miljö- och kulturvärden. Detta drabbar förutom de redan boende även allmänheten som vi anser oss vara en del av. Allvaret i församlingen understryks av att farleden från vilken området exponeras är av riksintresse för kulturmiljövården, något som Länsstyrelsen själv konstaterar i sitt svar på vårt överklagande.

Länsstyrelsens konstaterande om riksintresset borde leda till att den tillämpade PBL (2010:900) och Miljöbalken (1998:808, 3 och 4 kap) genom att verka för att riksintresset tas till vara.

Riksantikvarieämbetet har i PM (2012-11-08) lämnat vägledning i frågan. Där sägs bl a "Syftet är att riksintressena vid avvägning mellan olika intressen ska ges särskild tyngd." Vidare: "Säkerställandet bör i första hand ske genom att kulturvärdena nyttjas som en resurs." Vi anser att den existerande kontorsbebyggelsen med sin strama arkitektoniska utformning är en sådan resurs med kulturvärden som bör nyttjas utan påtaglig förvanskning.

Länsstyrelsens motiv och argumentation

Länsstyrelsen noterar att planändringen inte har "sådana effekter för dem (oss) att de (vi) kan anses vara sådana berörda fastighetsägare som avses i 4 kap. 39§ första stycket PBL. Bestämmelserna i nämnda lagrum utgör därför inte hinder mot att ändra ovan nämnda detaljplan före genomförandetidens utgång." Vi tolkar nämnda paragraf på samma sätt och motsätter oss således inte att planen ändras men reagerar mot den nya planens utformning.

exploatering accepteras. Påbyggnaden som endast marginellt ökar exploateringen har dock så stora negativa konsekvenser att den är orimlig och bör utgå ur planen, vilket som vi yrkar på.

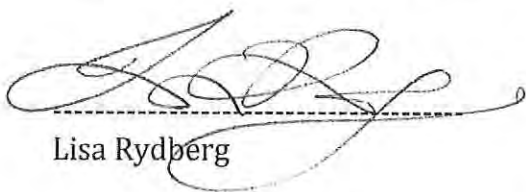
Vi tolkar Länsstyrelsen som att den enbart kan fastställa eller upphäva antagandebeslutet i sin helhet. Om så är fallet yrkar vi på att föreliggande detaljplan avslås (även om en mer smidig och praktisk lösning skulle vara att rätten till påbyggnad utgick ur planen).

Vi anhåller om att Mark-och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt prövar frågan. Kopia på vårt överklagande till Länsstyrelsen bifogas.

P S

Vi utgår från att domstolen kan bedöma konsekvenserna av påbyggnaden, t ex hur den påtagligt hindrar morgon- och kvällssol till många lägenheter i befintlig bebyggelse mot den solfattiga Augustendalsvägen. D S

Nacka strand, datum som ovan.



Lisa Rydberg

Augustendalsvägen 30
131 52 Nacka strand
(Tel. 0732-558832)



Jon Fält

Augustendalsvägen 30
131 52 Nacka strand
(Tel. 0708-252302)

Till
Miljö- och Stadsbyggnadskontoret
131 81 Nacka

Synpunkter på Planförslaget för Nacka strand, norra branten, delplan 1, på Sicklaön

Dnr: KFKS 2014/371-214, Projekt: 9233

I den inledande beskrivningen av Plan- och bygglagen sägs att dess syfte bland annat är "att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö...."

Föreslagen detaljplan lever inte upp till detta genom de konsekvenser den får för de redan boende i husen vid Augustendalsvägen. Södra delen av gatan där bostadshusen finns ligger visserligen utanför planområdet men rimligen måste planförslaget syfta till en god helhetslösning för hela området.

Uppenbart är att ett bakomliggande syfte med planen är att bygga ett stort antal bostäder men det nu föreliggande förslaget tar inte tillräcklig hänsyn till de redan boende eftersom det medför påtagliga försämringar vilka kommer att leda till sociala skillnader med andra klassens bostäder i de nuvarande bostadshusen och första klassens i de ombyggda kontorshusen.

Försämringar som drabbar de redan boende:

-Trafiken på "vår bostadsgata" ökar från 900 till 1700 fordon per årsmedeldygn, vilket påverkar luftkvalitet och buller.

-När det nuvarande kontorshuset byggs om till bostäder görs även en påbyggnad så att det blir högre. Detta kan påverka bullernivåerna i Augustendalsvägens gaturum, ändra ljusförhållandena i lägenheter nära gatuplaner och kommer att förstöra utsikt och utblickar från de övre delarna i bostadshusen. I planen konstateras om påbyggnaderna: "de negativa konsekvenserna bedöms som begränsade ur ett långsiktigt samhällsligt perspektiv (en vagt formulerad klyscha) även om tillkommande bebyggelse alltid påverkar befintliga utblickar och utsikter".


I planförslaget konstateras att " Mycket attraktiva bostäder med närhet till vatten kan bidra till boendesegregation". Den vetskapen borde leda till försök att motverka segregation genom att undvika att skapa första och andra klassens bostäder vid Nacka strand. Ett sätt att åstadkomma detta är att avstå från åtgärder som försämrar de existerande bostäderna, särskilt i de fall då det ger en marginell vinst för exploatören i form av tillskott av lägenheter. I klartext innebär detta: Slopa påbyggnaden i samband med ombyggnad av kontorshusen.

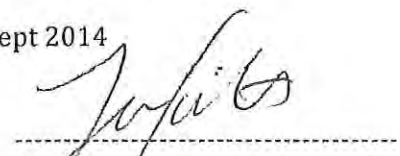
Den skisserade påbyggnaden leder förutom till nämnda sociala konsekvenser även till påtagliga risker för förvanskning av arkitektoniska värden. Planillustrationen visar tydligt hur den strikta och eleganta arkitekturen riskerar förvanskas genom "bulliga" tillägg på taket.

Den trappning av bebyggelsen som i dag åstadkoms med lägre takhöjd över vattnet på kontorshusen och högre höjd på bostadshusen är en välgörande anpassning till terrängen. Med föreslagen påbyggnad riskerar det sammantagna intrycket i stället att bli en utslätad och karaktärlös massa. Planen kan därför knappast tillgodose Plan- och bygglagens 3 kap 1§ om **Krav på byggnader** vad gäller utformningsfrågor.

Sammanfattningsvis finns alltså flera anledningar att undvika påbyggnaden.

Nacka strand den 5 sept 2014


Lisa Rydberg, Augustendalsvägen 30
(780426-0383)


Jon Fält, Augustendalsvägen 30
(790828-7696)

Nacka strand den 18 augusti 2015



Till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt.

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3

INKOM: 2015-08-27
MÅLNR: P 4718-15
AKTBIL: 4-14

ÖVERKLAGANDE

Överklagat beslut: Beslut av Länsstyrelsen i Stockholm 2015-07-14 beteckning 4031-19221-2015.

NACKA TINGSRÄTT

Klaganden:

Ink 2015-08-27

Ewa Lilliesköld, Augustendalsvägen 26, 7 tr., 131 52 Nacka strand

Akt. 3 P 4718-15
Aktbil. 4

Länsstyrelsen har i sitt beslut vid angivande av vilka parter som klagat, fört samman mig med mina grannar; Jon Fält och Lisa Rydberg. Vi har även nu inför överklagandet till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt samrått och jag ansluter mig till- och biträder deras överklagande i saken. Texten bifogas som bilaga. En framstående arkitekt har hjälpt till med överklagandet. Jag har inget emot att Mark- och miljödomstolen hanterar partsfråga på samma sätt.

Motpart:

Kommunfullmäktige, Nacka kommun, 131 81 Nacka

Saken: Överklagande av länsstyrelsens ovan nämnda beslut att avslå våra överklaganden i fråga om detaljplan för del av Sicklaön 13: 79 m.fl. Nacka strand, norra branten, delplan 1 på Sicklaön, Nacka kommun. (Beslut av kommunfullmäktige 2015-04-27 § 121.)

YRKANDE

Jag yrkar att Mark- och Miljödomstolen vid Nacka tingsrätt, med undanröjande av Länsstyrelsens ovan nämnda beslut, upphäver Kommunfullmäktiges i Nacka kommun antagandebeslut av detaljplan 2015-04-27 § 121.

BAKGRUND

Den 27 april 2015 beslutade kommunfullmäktige i Nacka under §§ 119, 120 och 121 om det s.k. Norra branten området i Nacka strand, delplan 1 på Sicklaön. Besluten omfattade i huvudsak frågor rörande konvertering av ett befintligt mycket stort kontorskomplex i Nacka strand till flera hundra bostadslägenheter (bostadsrätter) samt tillåtande av påbyggnader ovanpå den befintliga fastigheten med ytterligare ett våningsplan för bostadsändamål. Sådana påbyggnader kommer att hindra solljuset att nå våra bostäder samt hindra tillgången på himmel, dagsljus och utsikt därutöver, förstöra boendemiljön, utsikten över havet - inloppet till Stockholm – samt Djurgården,

Fjäderholmarna och Lidingö för hundratals boende på Augustendalsvägen, Jakobsdalsvägen och Fabrikörvägen i Nacka strand bl.a. oss klagande.

Kommunfullmäktige beslutade under §§ 119 och 120 samma dag att ingå och anta föreslaget exploateringsavtal med Nacka 13:79 AB, som exploatören kallas, avseende detaljplan för delar av Sicklaön 13:79 m.fl. Nacka strand, norra branten, delplan 1 samt föreslaget sidoavtal till exploateringsavtal. Dessa beslut är överklagade till Förvaltningsrätten i Stockholm.

Under § 121 beslutade kommunfullmäktige att anta planförslaget till ny detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, vilket bl.a. innebär att planändamålet med exploatörens kontorsfastighet ändras från kontor till bostäder samt bl.a. tillbyggnader tillåts ovanpå taken med ett våningsplan samt även balkonger och terrasser på fastigheten.

Sedan vi överklagat kommunfullmäktiges beslut avslog Länsstyrelsen i Stockholm, genom länsassessorn Carina Johansson, den 14 juli 2015, mål bet. 4031-19221-2015, våra överklaganden av § 121.

Jag vidhåller vad jag tidigare anfört till Länsstyrelsen, ansluter mig till vad Jon Fält och Lisa Rydberg nu anfört i sitt överklagande, samt anför därutöver följande:

Konvertering av kontorshus till bostadshus mm.

Kommunen har inte uppfyllt vad som krävs av den lagstadgade detaljplaneprocessen och har lämnat felaktig information om byggrätten till ytterligare en våning ovanpå kontorshuset. De specifika påbyggnaderna redovisades inte i samrådsversionen av detaljplaneprogrammet och kommunen har vilselett medborgarna genom att påstå att byggrätten med automatik följer med trots att fastigheten konverteras från kontorshus till bostadshus. Vidare har kommunen genom tjänstemännen vid Miljö- och stadsbyggnadsnämnden hävdat att byggrätten säkrats för fastighetsägaren genom att genomförandetiden för underliggande detaljplan förlängts och nu löper till 2018 d.v.s. att byggrätten är garanterad. Att vid sådant förhållande minska eller ta bort byggrätten mot fastighetsägarens vilja skulle kunna medföra rätt för fastighetsägaren att erhålla ersättning av kommunen för den skada som lidits. Kommunalrådet, tillika ordföranden i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Cathrin Bergensträhle, har dessutom trovärdigt uppgett att "vi gått väldigt noga tillväga och tittat på många grannars önskemål att ta bort ytterligare byggrätt men bedömt att det inte är juridiskt möjligt". Alla berörda har därför varit övertygade om att saken förhållit sig som så. Även kommunfullmäktige som fattat det nu överklagade beslutet synes ha haft den uppfattningen. Men denna högst betydelsefulla uppgift är felaktig. I själva verket gick genomförandetiden ut 2002. Därefter har den genom åtgärder från kommunen till synes förlängts men en granskning av källmaterialet visar att förlängningarna är olagliga och helt saknar rättsverkan.

När byggrätten gavs 1992 var Nacka strand ett industri- och kontorsområde. Bostadshusen på Augustendalsvägen var ännu inte byggda och ingen skulle ha påverkats negativt om kontorshusen byggts något högre med den, som jag läser grundhandlingarna, råvind utan fönster och som inte fick inredas, vilken byggrätten gällde för. Omständigheterna är nu förändrade i och med att sex stora flerbostadshus byggts vid vägen mitt emot kontorskomplexet. I bostadshusen bor flera hundra personer som påverkas negativt om de nu föreslagna påbyggnaderna kommer till stånd. Även

boende på Jakobsdalsvägen och Fabrikörvägen påverkas negativt. Det är klart att bedömningen vid en ny prövning skulle bli annorlunda. Högst troligt hade då planerna på en påbyggnad ovanpå kontorshuset stoppats.

Enligt kommunfullmäktiges i Nacka sammanträdesprotokoll av den 27 april 2015 § 121, då detaljplanen antogs, medger den nya planen en bredare användning av den befintliga kontorsbyggnaden då även bostäder tillåts, ca 260 bostäder i det ena av de kontorshus som ska konverteras. Omkring 500 bostäder totalt. Planförslaget innebär enligt kommunen: att befintliga outnyttjade byggrätter justeras så att påbyggnadsmöjligheter tas bort i tre "släpp" mot Augustendalsvägen. Att behålla påbyggnadsmöjligheten, även om den har minskats jämfört med den gällande detaljplanen, har kritiserats från närboende under samråds- och granskningstiden. En lämplig avvägning säger kommunen vidare, har gjorts mellan exploatörens intresse att utnyttja befintlig byggrätt med pågående genomförandetid och de närboendes intresse av oförändrad utsikt. Inkomna synpunkter från närboende och remissinstanser sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelse respektive utlåtande. Här ska anmärkas beträffande de s.k. släpp som medgetts av exploatören som ska medge att de som bor i lägenheter mitt för släppen får ha en liten sjöglimt kvar inte alls garanteras från att vara fria från hinder för utsikten. Tvärtom är det inget hinder för folk i de tilltänkta nya takvåningarna att resa barriärer genom att utforma släppen till terrasser och uteplatser med höga staket och spaljéer, växter etc. som effektivt hindrar de närboendes utblickar över vattnet. De framförhandlade släppen riskerar att bli förvandlade till en konstruktion på papperet som inte får avsedd verkan.

Enligt ramavtal som tecknades den 16 juni 2014 mellan kommunen och exploatören ska exploatören bekosta alla åtgärder som krävs för konverterad och ny bebyggelse inom Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploatören bekostar detaljplanearbetet samt ska överlåta planlagd allmän plats till kommunen utan ersättning.

Av protokollet framgår således tydligt att kommunfullmäktige uppfattat det som helt klart att fastighetsägaren hade en befintlig byggrätt avseende påbyggnad och att den löpte med pågående genomförandetid (till 2018). Således ett viktigt argument för att tillåta påbyggnad med bostäder istället för endast råvindar utan fönster och som inte fick inredas, vilket jag uppfattar gällde från början. Annars kunde ju kommunen bli skadeståndsskyldig gentemot fastighetsägaren, vilket kommunens tjänstemän framhållit under samrådstiden och alltså.

Detta påstående om byggrätt till påbyggnader med löpande genomförandetid har även Länsstyrelsen lagt till grund för sitt beslut att avslå våra överklaganden - se länsstyrelsens beslut sid 4, första stycket.

Men jag hävdar att genomförandetiden slutligen och oåterkalleligen gick ut redan 2002-12-31.

Kommunen har genom dess planenhet inom Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och deras framträdande talesmän, vilselett såväl kommunfullmäktige som oss berörda hyresgäster liksom Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har inte gjort en tillräckligt noggrann granskning av källmaterialet utan accepterat Miljö- och stadsbyggnadsnämndens påståenden rakt av. Saken är utomordentligt allvarlig.

Om det rätta förhållandet hade kommit fram hade detaljplanen sannolikt inte antagits, i vart fall inte i det utförandet. Troligen hade då påbyggnaderna med bostäder på taken till kontorsfastigheten

stoppats. Kommunen hade kunnat säga nej till påbyggnaderna och stoppa dessa utan att löpa någon som helst risk för att bli skadeståndsskyldig eftersom genomförandetiden hade gått ut och den lagstridiga förlängningen är ogiltig. Istället har kommunfullmäktige, som vilselett av planenheten, godkänt detaljplanen och tillåtit konvertering av kontorshuset till bostäder och byggrätten till enkla kontorsvindar har konverterats till fula och misspydande takvåningar med fönster, balkonger och terrasser ovanpå taket till kontorsfastigheten varvid flera hundra närboende efter Nacka kommuns och fastighetsägarens kohandel berövas sin livskvalité, solljus, dagsljus, sjöutsikt, utsikt över Stockholms inlopp, över Djurgården, Fjäderholmarna och Lidingö mm. Samtidigt som kommunen och fastighetsägaren men även Länsstyrelsen i sin bedömning förefaller vilja förminska olägenheterna och den negativa betydelsen av detta för oss närboende har fastighetsägaren, exploatören, i sin marknadsföring för de nya lägenheterna lovordat och beskrivit läget enligt följande: " *Living the Dream! Ett nytt sätt att leva växer fram i Nacka strand. Precis intill stan men ändå kant i kant med skärgårn. Det är här du ska bo. Fantastiska lägenheter med stora terrasser och balkonger. Den oslagbara utsikten får du på köpet! Låt utsikten inreda ditt hem. Och låt magiska ögonblick förgylla ditt liv. Ditt livs bästa kvällar har du framför dig!* (www.theview.se) Kontrasten kan inte beskrivas bättre. Det är ju vår oslagbara utsikt och vårt psykosociala välmående de stjal från oss.

Enligt 2 kap 1 § PBL krävs att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas vid prövning av frågor enligt PBL. Enligt 4 kap 36 § första stycket PBL ska detaljplanen utformas med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse-, äganderätts-, och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Länsstyrelsen konstaterar att genomförandet av planen medför förändringar för de boende genom bl.a. försämrade ljusförhållanden och försämrade utblickar över vattnet men bedömer ändå att genomförandet av planen kommer att vara acceptabel och att påbyggnaden av befintligt kontorshus inte kommer att medföra en sådan betydande olägenhet för de boende i befintlig bebyggelse att planen på den grunden ska upphävas. Jag hävdar att Länsstyrelsen felbedömt saken. Förändringen måste anses utgöra en betydande olägenhet i PBL:s mening. I sin bedömning har Länsstyrelsen vägt in att " *det aktuella området ligger i Stockholm och att i en storstad har man anledning att räkna med en förtätning som kan medföra att nya byggnader och påbyggnader placeras nära befintlig bebyggelse.*" Att detta är en fundamental felsyn står klart. Nacka strand ligger i Nacka kommun, inte i Stockholms kommun. Nacka strand är inte en storstad. Påståendet är helt absurt och galet. Vi i Nacka strand har inte anledning att räkna med sådana förtätningar som storstadsbor tydligen måste acceptera.

Närmare om genomförandetiden.

Vad som hänt i den frågan är följande; Enligt detaljplan DP 75 från 1992 av Nacka kommun, vilken plan är en ändring av detaljplan för Augustendal (Nacka strand) lagakraftvunnen 1988 gällande bl.a. den aktuella fastigheten Sicklaön 13:79 fanns en påstådd byggrätt till en påbyggnad till kontorshuset Sicklaön 13:79, avseende en, som det måste förstås, råvind utan fönster och som inte fick inredas. Genomförandetiden för DP 75 gick ut 2002-12-31. Genom ett tillägg till Plan- och genomförandebeskrivning, DP 438, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun 2008-01-23 § 13 gjordes vissa ändringar i huvudsakligt syfte att medge en mera flexibel användning av befintliga lokaler, dock inte bostäder. Ändringens genomförandetid bestämdes till 10 år. Genomförandetiden för den underliggande planen DP 75, som hade gått ut 2002-12-31, förlängdes felaktigt med 10 år, d.v.s. till 2018. Ändringsförfarandet hanterades med s.k. enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagens regler i 5 kap 28 § "då förändringarna i stort bedömdes sakna intresse för

allmänheten". Planförslaget bedömdes heller inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte ansågs nödvändig, detta på grund av "planens ringa omfattning och påverkan på omgivningen". Handläggningen är enligt min mening helt felaktig. Det är självklart att det hade varit av allmänt intresse att kommunen i strid med klara lagregler felaktigt hade tillskapat en olagligt förlängd genomförandetid och med den som stöd garanterat påbyggnader som hundratals, kanske tusentals närboende skulle komma att protestera emot. Men kommunen ville väl inte ha någon insyn i detta.

Den eventuella byggrätten för påbyggnader härrör således från den underliggande detaljplanen DP 75.

Emellertid är "förlängningen" av genomförandetiden enligt min mening olaglig och saknar helt rättsverkan. Även om en detaljplan gäller till dess den ändras eller upphävs, måste en ansökan om förlängning göras innan genomförandetiden gått ut (4 kap 25 § PBL och även äldre lag). Så har inte skett. Detta strider mot lagen.

Innan genomförandetiden gått ut får den förlängas med maximalt 5 år i sänder. Efter att genomförandetiden gått ut får den förnyas med högst 5 år i sänder (4 kap 24 § PBL och även äldre lag).

Genom tillägget till detaljplan DP 438, "förlängdes" genomförandetiden trots att den gått ut många år tidigare. Detta är också felaktigt och ett lagbrott. Det går naturligtvis inte att förlänga en genomförandetid som redan gått ut.

Det är dessutom fel att förlänga genomförandetiden med 10 år i ett svep. Maximalt 5 år i sänder gäller enligt PBL och då under förutsättning att ansökan inkommit innan genomförandetiden gått ut. Detta förfarande strider således också mot PBL.

Dessutom anser jag att det var fel att hantera frågorna med s.k. enkelt förfarande. Påverkan på omgivningen blir ju mycket väsentlig.

De ovan påtalade felen i handläggningen medför enligt min mening att den av kommunen beslutade förlängningen av genomförandetiden är olaglig och saknar rättsverkan. Genomförandetiden gick således definitivt ut 2002-12-31 och någon förlängning därefter kan inte accepteras.

Som en nödvändig och konsekvent reaktion på grund av kommunens aktiva desinformation och felaktiga handlande bör beslutet om att godkänna detaljplanen upphävas. Saken är allvarlig.

Proportionalitet

I skriftväxlingen med kommunen när det gäller proportionalitet har kommunen skrivit om "förtätning" och att man inte äger sin utsikt." Sådana argument känns igen från tvister angående nybyggen och påbyggnader med takvåningar i Stockholms innerstad, inte i skärgårdskommuner som Nacka. Nacka strand tillhör inte Stockholm, vilket länsstyrelsen tycks ha fått för sig, än mindre Stockholms innerstad utan är en känslig del av skärgården, en bergig strand som alla besökare som anländer från havet passerar på väg till och från huvudstaden. Vi som har valt att flytta till Nacka strand har valt bort stadsmiljö för en grön och strandnära skärgårdsmiljö. Nacka strand är ett unikt

område med speciell charm vilket kommunen ofta påpekar. Området har liknats vid amerikanska Newport och delar av bebyggelsen och restaurangnäringen har anpassats till hamn- och seglarmiljö. I denna miljö skadar de planerade påbyggnaderna såväl de närboende som besökarna ävensom de miljontals sjöfarare som årligen färdas förbi på ett sätt som inte står i proportion till den vinst som exploatören gör på de ytterligare ca 15 taklägenheter som tillkommer genom påbyggnaderna jämfört med hela projektets ca 500 lägenheter.

Ekonomisk vinning, uppgörelse, tunnelbana etc.

Exploatören, det amerikanska riskkapitalbolaget Carlyle och Skanska räknar sannolikt med stor vinst vid försäljning av bostadsrätterna. Nacka kommun har villkorat införandet av den nya detaljplanen, koncentrerad till det s.k. Norra branten området i Nacka strand, huvudsakligen bestående av kontorsfastigheten Nacka 13:79, med att exploatören, utöver att bekosta alla åtgärder som krävs för konverterad och ny bebyggelse inom Nacka strand, ingår avtal om att medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden från Stockholm till Nacka. (Se bl.a. Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, på Sicklaön och Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse s.2 samt exploateringsavtalet s. 3, 6 och 8. Detta ekonomiska åtagande är oskäligt enligt 36 § avtalslagen, Det strider mot likställighetsprincipen i 2 kap 2 § kommunallagen och sist men inte minst 6 kap 40 § PBL som gäller genomförandet av detaljplaner, närmare bestämt vilka kostnader och för vad som kommunen får vältra över på byggherren eller en fastighetsägare. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Exploatörens kostnad för tunnelbanan till Nacka vars närmaste uppgång - en av flera på andra platser - planeras till Nacka Forum, d.v.s. en avsevärd sträcka från Nacka 13:79, kommer att i ett senare skede att belasta priserna på de bostadsrättslägenheter som ska säljas i fastigheten. Infrastruktur som tunnelbana ska rätteligen bekostas av samtliga skattebetalare i kommunen. Inte särskilt dem som kommer att bo i de aktuella bostadsrätterna. Att just ägarna till denna fastighet, Nacka 13:79, exploatören, och de som senare kommer att bo i bostadsrättslägenheterna i fastigheten skulle ha en så anmärkningsvärt stor nytta av tunnelbanan jämfört med alla andra nackabor att kravet på medfinansiering av tunnelbanan skulle vara acceptabelt, har kommunen inte kunnat visa men likväl hävdad. Vilka kostnader som exploatören normalt ska stå för är tydligt angivna i PBL. Ett tunnelbanebygge hör definitivt inte till dessa. Den ekonomiska uppgörelsen om medfinansiering av tunnelbanan framstår inte som laglig. Den ger intryck av att kommunen mutats av exploatören, alternativt att kommunen tvingat exploatören att medfinansiera för att revidera detaljplanen enligt exploatörens önskan och för att senare medge bygglov.

Den ekonomiska uppgörelsen samt att kommunen vid en förtätning av bostäder kommer att få in många flera skattebetalare är sannolikt anledning till att kommunens planer med en lång rad inte övertygande argument mot medborgarnas massiva protester samt i vissa fall genom rent vilseledande, och som jag förstår det, lagbrott från kommunens sida, gått med på detta. Jag erinrar om att även Nacka miljövårdsråd anser att kontorslokalerna inte ska omvandlas till bostäder och att inga utbyggnader på taken får göras framför allt av det skälet att det kommer att förstöra boendemiljön för de ca 100 befintliga lägenheterna vid Augustendalsvägen. Kommunen och exploatören har befunnit sig i en winwin situation. Vi närboende har blivit desinformerade och

fullständigt hänsynslöst och brutalt överkörda därvid kommunen tillgripit maktmedel, vissa även ojusta. Även kommunfullmäktige synes ha blivit desinformerad.

Sammanfattningsvis anser jag att länsstyrelsen gjort en felaktig bedömning i målet. Beslutet att anta detaljplanen måste upphävas.

Bifogade handlingar åberopas som bevisning:

Kommunfullmäktiges i Nacka sammanträdesprotokoll den 27 april 2015 § 121, Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, på Sicklaön.

Ändring av detaljplan för Augustendal från 1988, kallad DP 75 från 1992, Nacka kommun.

Karta tillhörande DP 75 med förklarande text.

Ändring genom tillägg till detaljplan för Sicklaön 13:79 m.fl. (del av DP 75) Tillägg till Plan- och genomförandebeskrivning, DP 438, Nacka kommun.

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 25 mars 2015.

Exploateringsavtal med Nacka 13:79 AB, särskilt sid 2n och 3, med tillhörande handlingar.

Planenhetens vid Miljö- och stadsbyggnadsnämndens, Nacka kommun, utlåtande med kommentarer 2015-03-10 angående synpunkter från boende och andra utanför planområdet.

Marknadsföring från The View med vy över utsikten. Living the Dream.

Planbeskrivning Nacka strand, norra branten, delplan 1, Samrådshandling, sid 7, 8 och 9 med illustrationer angående de förändrade byggnadsvolymer.

Som ovan

Ewa Lilliesköld

Tel. hem 08-6231806

mobil 070- 4953749

e-mail hem: nils.hedstrom@comhem.se

e-mail arbetet: ewa@advokatfirmorna.se

Översänds via mejl idag
Samt lägges på Länsstyrelsens post
- låda. Bilagorna endast via Post.

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2015 -08- 18

DNR: 40331-29132-2015

Till
Länsstyrelsen Stockholm
Box 22067
1094 22 STOCKHOLM

ÖVERKLAGANDE HOS MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Beslut av Länsstyrelsen Stockholm, 2015-07-14, beteckning 4031-19221-2015

Detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m fl.

Nacka Strand, norra branten, delplan 1 på Sicklaön, Nacka kommun

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2015 -08- 27

Akt. 3 P 4718-15

Aktbil. 5

Bakgrund

I vår överklagan till Länsstyrelsen noterar vi församlingar i den nuvarande boendemiljö om detaljplanen genomförs. Dessa kan ordnas i två grupper.

Den ena rör boendemiljön i påtagligt fysisk mening genom försämrad luftkvalitet, ökat buller samt försämrade ljusförhållanden och utblickar vilket drabbar de redan boende i området och som skapar segregation eftersom vissa av dessa församlingar utförs för att tillskapa nya byggnadsvolymer i mycket exklusivt läge.

Den andra församlingen rör miljö- och kulturvärden som försämras. Detta drabbar förutom de redan boende även allmänheten som vi anser oss vara en del av. Allvaret i församlingen understryks av att farleden från vilken området exponeras är av riksintresse för kulturmiljövården, något som Länsstyrelsen själv konstaterar i sitt svar på vårt överklagande.

Länsstyrelsen konstaterande om riksintresset borde leda till att den tillämpade PBL (2010:900) och Miljöbalken (1998:808, 3 och 4 kap) genom att verka för att riksintresset tas till vara.

Riksantikvarieämbetet har i PM (2012-11-08) lämnat vägledning i frågan. Där sägs bl a "Syftet är att riksintressena vid avvägning mellan olika intressen ska ges särskild tyngd." Vidare: "Säkerställandet bör i första hand ske genom att kulturvärdena nyttjas som en resurs." Vi anser att den existerande kontorsbebyggelsen med sin strama arkitektoniska utformning är en sådan resurs med kulturvärden som bör nyttjas utan påtaglig förvanskning.

Länsstyrelsens motiv och argumentation

Länsstyrelsen noterar att planändringen inte har "sådana effekter för dem (oss) att de (vi) kan anses vara sådana berörda fastighetsägare som avses i 4 kap. 39§ första stycket PBL. Bestämmelserna i nämnda lagrum utgör därför inte hinder mot att ändra ovan nämnda detaljplan före genomförandetidens utgång." Vi tolkar nämnda paragraf på samma sätt och motsätter oss således inte att planen ändras men reagerar mot den nya planens utformning.

Länsstyrelsen konstaterar att en byggrätt i en detaljplan gäller till dess den ersätts, ändras eller upphävs och förefaller vilja framföra detta som ett motiv för en påbyggnad av den nuvarande bebyggelsen. Så ser inte vi på frågan.

I planen föreslås helt annan användning eftersom kontorsändamål ersätt med bostäder. Det är alltså fråga om en omfattande förändring av hela området. Då måste den nya planen ha som utgångspunkt att skapa en god miljö med den nya användningen. Att då som Länsstyrelsen motivera en försämring genom påbyggnad av befintlig bebyggelse med hänvisning till en tidigare byggrätt finner vi märkligt, något som närmast upplevs som en partsinlaga till förmån för fastighetsägaren.

Vi uppfattar dessutom att planfrågan tidigare behandlats så att man kan ifrågasätta om den (tidigare) byggrätt som hänvisas till gäller.

Vår tolkning är att planen DP 75 (som trädde i kraft de 22 april 1988-05-22) ändrades marginellt och att ändringen antogs 1992-01-27 med en genomförandetid av 10 år.

Planen fick ett nytt tillägg, DP438 som vann laga kraft 2008 med en genomförandetid av 10 år.

Vi tolkar detta som att planen hade upphört att gälla år 2002 när genomförandetiden gick ut och därför inte gällde och kunde ändras så som skedde. Om vår tolkning är korrekt är Länsstyrelsens benägenhet att hänvisa till planen vid ändringen desto mer förvånande.

Länsstyrelsen konstaterar att den endast ska pröva ett överklagande om det strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden angett eller som framkommit av omständigheterna. Vi tolkar "rättsregel" som regel i lag vilken ger rättigheter och skyldigheter. Med den definitionen delar vi Länsstyrelsens uppfattning, men tolkar i vissa avseenden PBL och Miljöbalken på ett annat sätt.

Länsstyrelsen har den 22 maj 2015 beslutat att inte överpröva kommunens beslut att upphäva detaljplanen, vilket innebär att den samtidigt ansett att riksintresset tillgodosetts. Länsstyrelsen har därmed redan tagit ställning i frågan, men vi anser oss trots detta ha rätt till annan uppfattning vad gäller behovet av att värna riksintresset.

Länsstyrelsen noterar att Länsmuseet ser det som positivt att påbyggnaderna *avses att anpassas* till den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag. Det är skillnad på ord och byggrätt. För oss är det uppenbart att det råder motstridighet mellan planens ord om anpassning och redovisad rätt till påbyggnad.

Länsstyrelsen ska enligt egen utsago inte upphäva beslut om det är uppenbart att felet (stridandet mot rättsregel) saknar betydelse för avgörandet och menar att planförfattarens uppfattning att de negativa konsekvenserna av en påbyggnad är begränsad kan accepteras. Vi delar inte den uppfattningen.

Länsstyrelsens prövning ska avse motstående enskilda intressen, d v s i detta fall fastighetsägare gentemot boende samt motstående enskilda intressen och allmänna d v s fastighetsägare gentemot riksintresset. Vi finner det uppenbart att Länsstyrelsen i sitt beslut i första hand har tillgodosett fastighetsägarintresset.

Vårt yrkande

Vi anser att planförslaget medför en påtaglig försämring av boende- och kulturmiljö och konstaterar att den utan föreslagen påbyggnad i stora delar skulle kunna ge ett attraktivt, sammanhållet bostadsområde. Självklart måste en del negativa effekter av en

exploatering accepteras. Påbyggnaden som endast marginellt ökar exploateringen har dock så stora negativa konsekvenser att den är orimlig och bör utgå ur planen, vilket som vi yrkar på.

Vi tolkar Länsstyrelsen som att den enbart kan fastställa eller upphäva antagandebeslutet i sin helhet. Om så är fallet yrkar vi på att föreliggande detaljplan avslås (Även om en mer smidig och praktisk lösning skulle vara att rätten till påbyggnad utgick ur planen).

Vi anhåller om att om att Mark-och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt prövar frågan. Kopia på vårt överklagande till Länsstyrelsen bifogas.

P S

Vi utgår från att domstolen kan bedöma konsekvenserna av påbyggnaden, t ex hur den påtagligt hindrar morgon- och kvällssol till många lägenheter i befintlig bebyggelse mot den solfattiga Agustendalsvägen. D S

namn och adress

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Eva Dinesen". The signature is written in a cursive style with a large, stylized initial 'E'.

2015 -08- 18

DNR: 40331-29132-2015

27 april 2015

48 (98) 7

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

§ 121

Dnr KFKS 2014/371-214

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, på Sicklaön

Beslut

Kommunfullmäktige antar planförslaget.

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2015-08-27

Akt 3 P 218-15

Aktbil 6

Ärendet

Detaljplanen för Nacka strand, Norra branten delplan 1, grundar sig på detaljplaneprogrammet för Nacka strand antaget i juni 2014, samt de direktiv som anges i start-PM antaget i april 2014. Området som omfattas ligger i den norra delen av Nacka strand, mellan J V Svenssons torg och kajen samt gränsar till Augustendalsvägen. Planen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tät och mer blandad stadsdel samt att bidra till bostadsförsörjningen och är av stort allmänt intresse. Detaljplanen innehåller även områden för gator, torg, trappa, park och en snedbanehiss som i och med detaljplanen ändras från privat kvartersmark till allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen medger en bredare användning av den befintliga kontorsbyggnaden då även bostäder tillåts, ca 260 bostäder. Planförslaget innebär att befintliga outnyttjade byggrätter justeras så att påbyggnadsmöjligheter tas bort i tre "släpp" mot Augustendalsvägen. Att behålla påbyggnadsmöjligheten, även om den har minskats jämfört med den gällande detaljplanen, har kritiserats från närboende under samråds- och granskningstiden. En lämplig avvägning har gjorts mellan exploatörens intresse att utnyttja befintlig byggrätt med pågående genomförandetid och de närboendes intresse av oförändrad utsikt. Inkomna synpunkter från närboende och remissinstanser sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelse respektive utlåtande.

Enligt ramavtal som tecknades de 16 juni 2014 mellan kommunen och exploatören ska exploatören bekosta alla åtgärder som krävs för konverterad och ny bebyggelse inom Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploatören bekostar detaljplanarbetet samt ska överlåta planlagd allmän plats till kommunen utan ersättning.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 13 april 2015 § 103

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 25 mars 2015 § 57

Planenhetens tjänsteskrivelse den 10 mars 2015

Ordförandes signatur	Justeraandes signatur	Utdragsbestyrkande



LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Planenheten
förste byråingenjör
Pia Stiberg
Tel 08 - 785 40 34

BESLUT
Datum
1991-09-23

1
Beteckning
231-1991-568

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN
NACKA KOMMUN
Inkont. 1991-10-03
Dnr.....

Nacka kommun
Stadsbyggnadskontoret
131 81 NACKA LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2015 -08- 18

DNR: 40331-29132-2015

FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN

i Nacka kommun

Ink 4 110 1981...

Dnr.....

Upphävande av strandskydd inom område med detaljplan.

Förslag till detaljplan för Augustendal, Nacka Strand, fastigheterna Sicklaön 13:79 m fl i Nacka kommun upprättad i maj 1991 berör område för vilket strandskydd råder enligt 15 § naturvårdslagen.

Med hänsyn till detaljplanens verkan erfordras inte strandskydd för kvartersmark samt för områden betecknade med Wb och Wv inom detaljplanen.

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § tredje stycket naturvårdslagen att strandskydd ej skall råda för kvartersmark och för områden betecknade med Wb och Wv inom detaljplanen.

~~Detta beslut träder i kraft när beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.~~

Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

I handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Kurt Thöldte, beslutande, länsassessor Björn Lundin, byrådirektör Ingrid Olsson, och förste byråingenjör Pia Stiberg, föredragande.

Kurt Thöldte
Kurt Thöldte

Pia Stiberg
Pia Stiberg

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2015-08-27

Akt 3 P 47-18-15

Aktbil.....

Sändlista:

→ ✓ Statens naturvårdsverk
Fastighetsregistermyndigheten
Miljövårdsenheten
Juridiska enheten
KRC
Akten

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00

Telefax
08 - 651 28 75

Postgirokonto
3 51 72 - 6



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Planenheten
förste byråingenjör
Pia Stiberg
Tel 08 - 785 40 34

BESLUT
Datum
1991-09-23

1
Beteckning
231-1991-568

NACKA KOMMUN STADSBYGGNADSKONTORET	
91 -10- 15	
Diorjanter D369	Diorleplanbolockn

Nacka kommun
Stadsbyggnadskontoret
131 81 NACKA

FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN
i Nacka kommun

Ink 29/11 19.91.

Dnr.....

OBS!
Då bilagan
ej kom med
vid tidigare
utskick, över-
sänds en ny
omgång med
handlingar

Upphävande av strandskydd inom område med detaljplan.

Förslag till detaljplan för Augustendal, Nacka Strand, fastigheterna Sicklaön 13:79 m fl i Nacka kommun upprättad i maj 1991 berör område för vilket strandskydd råder enligt 15 § naturvårdslagen.

Med hänsyn till detaljplanens verkan erfordras inte strandskydd för kvartersmark samt för områden betecknade med Wb och Wv inom detaljplanen.

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § tredje stycket naturvårdslagen att strandskydd ej skall råda för kvartersmark och för områden betecknade med Wb och Wv inom detaljplanen.

Detta beslut träder i kraft när beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

I handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Kurt Thöldte, beslutande, länsassessor Björn Lundin, byrådirektör Ingrid Olsson, och förste byråingenjör Pia Stiberg, föredragande.

Kurt Thöldte

Pia Stiberg

Sändlista:

Statens naturvårdsverk
Fastighetsregistermyndigheten
Miljövårdsenheten
Juridiska enheten
KRC
Akten

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00

Telefax
08 - 851 28 75







Postgirokonto
3 51 72 - 6

KJ	Kontor och småindustri
S	Daghem
Ubr	Upplag, bergum
V	Hamn
Vattenområde	
W	Öppet vattenområde
Wv	Småbåtshamn
Wb	Småbåtsbrygga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

00,0 Gatahöjd, behålles






BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Mark som inte får bebyggas
-  Skärmtak
-  Mark som får underbyggas körbart
-  Mark tillgänglig för gemensamhetsanläggning
-  Mark tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar
-  Mark tillgänglig för allmän gatutrafik

MARKENS ANORDNANDE

000 Föreskriven markhöjd

UTFORMNING, UTFÖRANDE

-  Tillåten byggnadshöjd räknat från grundkartans nollplan.
-  Högsta tillåtna antal våningar, däröver får vind ej inredas.
-  Kulturhistorisk värdefull byggnad. Byggnaden får ej rivas. Byggnadens yttre form och karaktär får ej förvanskas.
-  Beaktande av trafikbuller.
-  Verksamhet som vållar närboende olägenheter beträffande sundhet, brandsäkerhet och trevnad får ej förekomma

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår den 31 december år 2002

Illustrationer

----- Illustrationstyper

INKOM
LÄNSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Planerheten

1991-08-19

231-91-568

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG

Ändring av detaljplan för
AUGUSTENDAL (NACKA STRAND)
 del av Sicklaön
 fastigheterna Sicklaön 13:79 m.fl.
 Stadsbyggnadskontoret i Nacka i maj 1991

Paul Ahlkvist
 Detaljplanechef

Waldemar Molin
 Överingenjör

Godkänd av BN

Antagen av KF

Laga kraft

**PLANKARTA MED
 BESTÄMMELSER**

- Till planen hör även:
- Beskrivning
- Genomförande beskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustration, Delillustrationer
- Modell

D 369-05

Handläggare:
Överingenjör
Waldemar Molin

Ändring av detaljplan för Augustendal (Nacka Strand), del av Sicklaön, fastigheterna Sicklaön 13:79 m fl i Nacka kommun, upprättad på stadsbyggnadskontoret i Nacka i maj 1991.

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar:

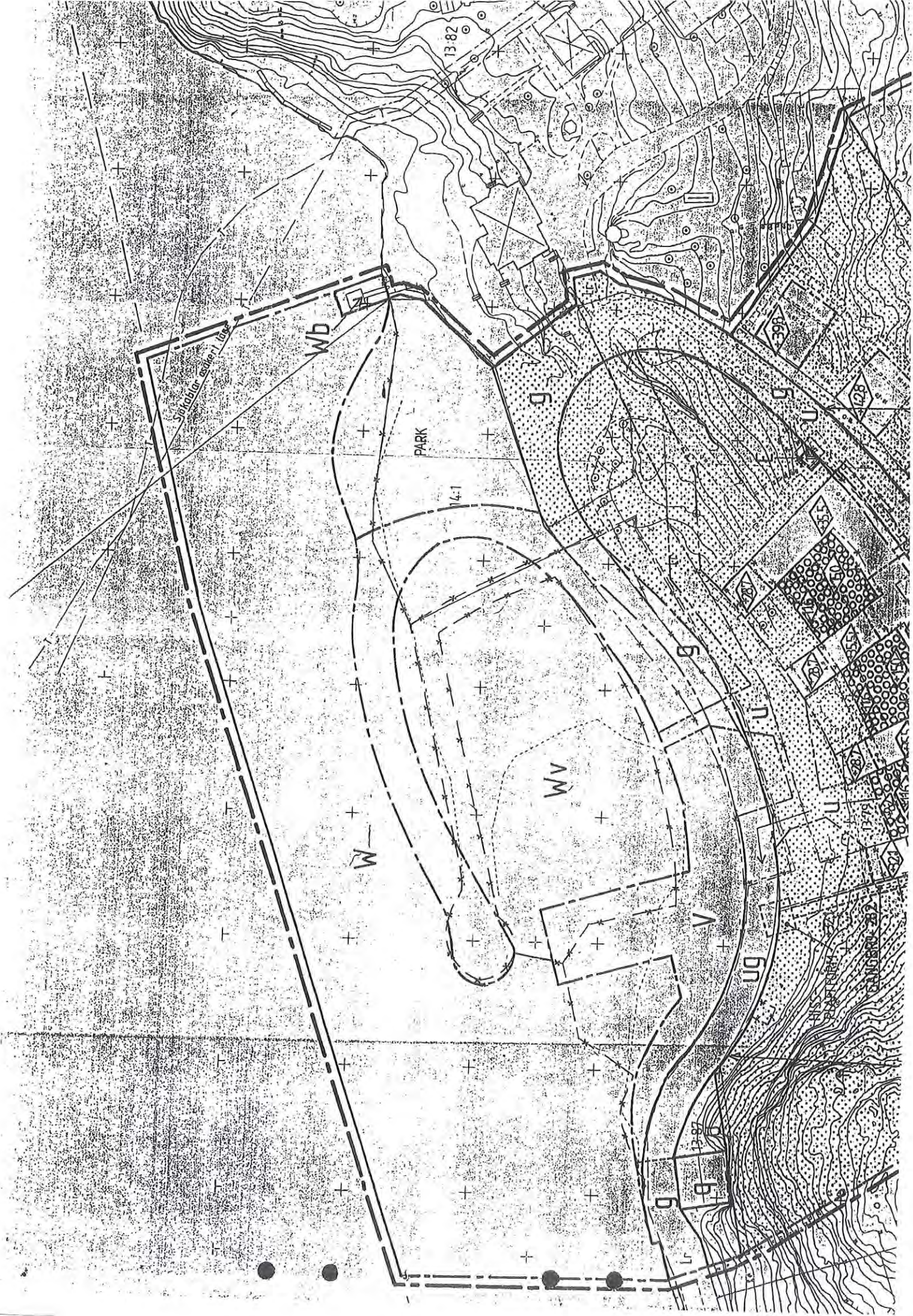
1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till planen hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Fastighetsförteckning
5. Illustration, delillustrationer
6. Modell

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Augustendal (Nacka Strand) omfattas i sin helhet av detaljplan, laga kraftvunnen i april 1988. Föreliggande planändring avser i huvudsak följande: Ny utformning av småbåtshamn och kaj. Gångbro och hiss byggs för att underlätta kontakten mellan torgområdet och hamnplanen. Nytt läge föreslås för barnstugan. Torgbebyggelsen och garagelösningar i anslutning därtill omdisponeras, och slutligen görs smärre justeringar av byggnader i anslutning till Nacka Strandvägen.



PLANDATA

L ä g e

Planändringen berör ett delområde inom Nacka Strand, huvudsakligen mellan den gamla fabriksanläggningen och strandområdet med småbåtshamnen.

A r e a l

Planområdet omfattar ca 11 ha varav föreslaget vattenområde ca 2,7 ha.

M a r k ä g o f ö r h å l l a n d e n

Nacka Strand Fastigheter AB äger all mark i området, fränsett en mindre areal tillhörig Nacka kommun.

K o m m u n a l a s t ä l l n i n g s t a g a n d e n

Översiktliga planer

Översiktsplanen, som är under hantering, redovisar inga förändringar för området jämfört med gällande detaljplan.

Detaljplan

Området omfattas av två detaljplaner som vunnit laga kraft den 22 april 1988 och den 14 mars 1990. Föreliggande detaljplaneförslag berör båda dessa planer.

Förordnanden

Strandskyddsförordnande enligt 15 § naturvårdslagen gäller för område som ej utgör kvartersmark eller Wb- och Wv-områden. Planförslaget avser motsvarande förordnande.

Program

Detaljplaneförslaget baseras ej på formell programhandling. I pågående genomförande av projektet Nacka Strand har fördjupade studier gjorts som berört såväl tekniska som stadsbildsmässiga frågor. Föreslagna ändringar innebär inget avsteg från projektets huvuduppläggning men en ändring av gällande, mycket detaljerade, detaljplaner är ändå nödvändig för att säkerställa främst bebyggelsens miljövärden.

Förutsättningar och förändringar

Terräng och vegetation

Det område som omfattas av planen utgörs av en något flackare del kring befintliga fabriksbyggnader som sedan norrut övergår i en för hela strandzonen karaktäristiskt tvärbrant ned till ett smalt strandplan. I strandzonen pågår utfyllnad med bergmassor inför ett senare iordningställande med kajer och småbåtshamn.

I samband med det tidigare planskedet, 1987-1988, gjordes en grundlig inventering av vegetationsbestånd, förutsättningar att spara värdefulla trädbestånd liksom metoder att säkerställa framtida växtbetingelser.

Det värdefulla trädbeståndet finns i övergången mot strandplanet samt i öster mot Ellensvik. Förslaget innebär inga förändringar jämfört med gällande plan, dock kan nu också ett par solitärer inom övre torget sparas.

Geotekniska förhållanden

Omfattande geotekniska undersökningar har gjorts under det tidigare planskedet. Ursprängningen för bebyggelsen längs Nacka Strandvägen har redan utförts. Grundläggningen för torgbebyggelsen och det centrala parkeringsgaraget får annan karaktär då detta parti till betydande utsträckning berör ett moränparti med ett djup om maximalt 12 meter.

Den befintliga strandplanen består delvis av utfyllnadsmassor av varierande art.

Befintlig bebyggelse

Planförslaget omfattar inte den äldre, sammanhållna och bevarandevärda bebyggelsen fränsett den gamla oljekällaren vid stranden vilken nu ges samma bevaranderegleringar som i gällande plan. Planen omfattar däremot de fyra nyproducerade bostadshusen (hus 31-34) vilka på grund av speciella grundläggningsförhållanden medgivits en placering som avviker från gällande plan. I planförslaget redovisas husens justerade, faktiska läge.

Föreslagen bebyggelse

Ändringsförslaget, vad avser bebyggelse, innebär justeringar av hus 13 och 14. Omdisponering av torgbebyggelsen, bl a som ett resultat av ändringar i det centrala underjordiska garaget. En tidigare planerad barnstuga, som avsetts integrerad i ett

bostadshus, förläggs i stället friliggande på särskild tomt. Slutligen tillkommer en gångbro och hisstorn för att underlätta gångkontakten mellan torgområdet och hamnen.

Hus 13 har förskjutits ca 2 m norrut för att ge rationellt utrymme till ett garage under Nacka Strandvägen. En del av byggnadsrätten inne på gårdarna har minskats och i stället har byggnadens höjd ökat något.

Hus 14 förskjuts också ca 2 m norrut som en anpassning mot förskjutningen av hus 13. Byggnaden var ursprungligen tänkt att nyttjas för hotelländamål men kommer nu att disponeras för kontorsanvändning. Byggnadsvolymen blir huvudsakligen densamma som i gällande detaljplan men omstuderingen till kontor har resulterat i en något smalare huskropp, gårdsbyggnaden utgår och i stället ökas byggnadshöjden något jämfört med gällande plan. Den ökade byggnadshöjden och en viss förlängning av husets nord-sydliga byggnadsdel motiveras av strävan att skapa ett bättre rumsligt samband som på ett karaktärsfullt sätt ramar in öppningen och terrasseringen ned till vattnet mellan hus 13 och 14.

Bebyggelsen i anslutning till torgen ges ett nytt gestaltningsmotiv.

Nacka Strands ursprungliga bebyggelsekoncept innehöll en bågformad byggnad vilken formats dels som en tydlig avslutning på centrumkvarteret, dels också utgjorde gräns mellan ett övre torg, knutet till centrumkvarteret, och ett nedre torg med buss-terminal och uppsamlingsgata för biltrafikströmmarna.

Den planändring som sedan gjordes under 1989 gav möjlighet att bygga såväl en parkeringsanläggning som varudistributionsnät till centrumkvarteret under mark. Detta undermarksbyggande förutsatte i sin tur en annan bebyggelse i anslutning till torgen.

I senare överväganden har underjordsbyggandet kommit att avsevärt begränsas, parkeringsvolymen har minskats och varudistributionen har åter, som i det ursprungliga bebyggelseförslaget, förts upp och fördelats på det interna vägnätet.

Det senare förslaget utgör underlag till föreliggande planändring.

Den nya torgbebyggelsen knyter an till ett något modifierat gestaltningsmotiv. Bebyggelsen har givits en annan form och gruppering där det övre torget delats upp i två mindre enheter som bättre kan anpassas nivåmässigt till omgivande, både befintlig och nytillkommande bebyggelse. Med föreslagen

gruppering och orientering av byggnaderna, åtskiljs inte de övre och nedre torgen så distinkt som i tidigare gällande plan. Byggnadernas orientering tar i stället upp centrumkvarterets grändmotiv så att de smala gaturummen inte sluts åt väster, utan visuellt förs vidare förbi de övre torgen. Den nya torgbebyggelsen ges i höjdskalen en tydlig anpassning mot anslutande bebyggelse i centrumkvarteret.

Nacka Strandhissen har tillkommit för att skapa en bekväm kontakt mellan torgområdet och hamnplanen med sin anslutning till båt- och färjetrafik. Den består av öppen gångbro och hisstorn samt inglasade övre och nedre entréplan. Konstruktionen är enkel och luftig. I sin funktion och karaktär formad som en renodlad kommunikationsanläggning.

Hamn- och strandområdet får samma innehåll och karaktär som i gällande plan. Småbåtshamnen ges dock större rymlighet genom att piren flyttas något längre ut, även strandparken blir något större. Färjeläget ges ett indraget och mera skyddat läge än tidigare genom att kajerna vid hamnplanen omformas.

Anläggningarna inom hamnområdet skall genomgående ha en klar anknytning till funktioner och aktiviteter som har ett naturligt lokaliseringskrav till hamnar och sjövägar.

Hamnen har mycket god kontakt med sjövägarna längs Stockholms infart. Angöring av såväl befintlig reguljär båttrafik som nytillkommande linjer och taxibåtar kan påräknas.

Småbåtshamnen får ca 90 båtplatser som kan fördelas på fasta platser, gäst- och besöksplatser samt båtuthyrning. I hamnbyggnad kan ordnas service för båtar och båtfolk. Uppläggning av båtar på land skall inte förekomma.

Hamnbebyggelsen skall ha karaktär av hamnmagasin och får uppföras i högst två våningar. Byggnadsrätten inom hamnområdet regleras inte i detaljplanen. Bebyggelsen får prövas som till verksamheten erforderliga komplement med beaktande av för hamnverksamheten erforderliga friytor, trafikrörelser och att erforderligt parkeringsutrymme står till förfogande.

Strandparken i nordost skall till sitt innehåll, utförande och sin skötsel svara upp mot höga rekreations- och kvalitetskrav.

K o m m u n i k a t i o n e r

Planändringsförslaget ansluter helt till huvudupp-läggningen i detaljplanen från 1988-04-22.

P a r k e r i n g

I ovan nämnda detaljplan angavs parkeringsbehovet till 17 platser/1000 kvm bruttoarea för kontor. Under 1991 har en mera systematisk bedömning gjorts där olika nyttjarkategoriernas parkeringsbehov, nyttjandet över tiden och möjligheten till sam-verkan analyserats. Det totala antalet parkerings-platser kan hållas nere genom samnyttjande och en konsekvent tillämpad parkeringspolitik, trots att exempelvis dimensioneringstalet för kontor ökats till 20 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea.

T e k n i s k a s y s t e m

I planförslaget redovisas nytt läge för de allmänna vatten- och avloppsledningarna från nedre torget till hamnområdet.

S k y d d s r u m

Behovet av skyddsrum skall tillgodoses inom om-rådet.

G e m e n s a m h e t s a n l ä g g n i n g a r

Planförslaget förutsätter samma uppläggning som i detaljplanen från 1988-04-22.

R i k s i n t r e s s e t

Föreliggande planändring, med begränsade föränd-ringar av byggnader och byggnadshöjder och i övrigt samma disposition som i ursprungskonceptet, bedöms ej menligt påverka de aspekter som berörs av riks-intresset. Ändringsförslaget, med ett omfattande åskådningsmaterial, har varit föremål för redo-visning och särskilt samråd med företrädare för länsstyrelsens planenhet och kulturmiljöenhet.

G e n o m f ö r a n d e

Ändringsförslaget innebär ingen förändring jämfört med uppläggningsenligt detaljplanen från 1988-04-22.

A d m i n i s t r a t i v a f r å g o r

Planens genomförandetid utgår den 31 december år 2002.

SAMRÅD

I planarbetet har samråd tagits med berörda fastighetsägare, länsstyrelsens planenhet, SL, berörda kommunala förvaltningar, närboende och föreningar. Representant för fastighetsbildningsmyndigheten har ingått i kommunens plangrupp för projektet.

Detaljplaneavdelningen

Paul Ahlkvist
Paul Ahlkvist
Detaljplanechef

Waldemar Molin
Waldemar Molin
Överingenjör

Godkänd i byggnadsnämnden 1991-10-16, §304
Kalle Casper

Antagen i kommunfullmäktige 1992-01-27, §2
Kalle Casper

Laga kraft 1992-02-28
Kalle Casper

Ändring av detaljplan för AUGUSTENDAL (NACKA STRAND)
del av Sicklaön, fastigheterna Sicklaön 13:79 m fl i
Nacka kommun, upprättad på stadsbyggnadskontoret i
Nacka i maj 1991.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ALLMÄNT

Ändringen av detaljplanen för Nacka Strand följer i
stort huvudlinjen för den ursprungliga planen.
Ändringen innebär i huvudsak följande:

Ny utformning av småbåtshamn och kaj, tillkommande
barnstugetomt, gångbro och hiss byggs mellan torg-
området och hamnplan.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

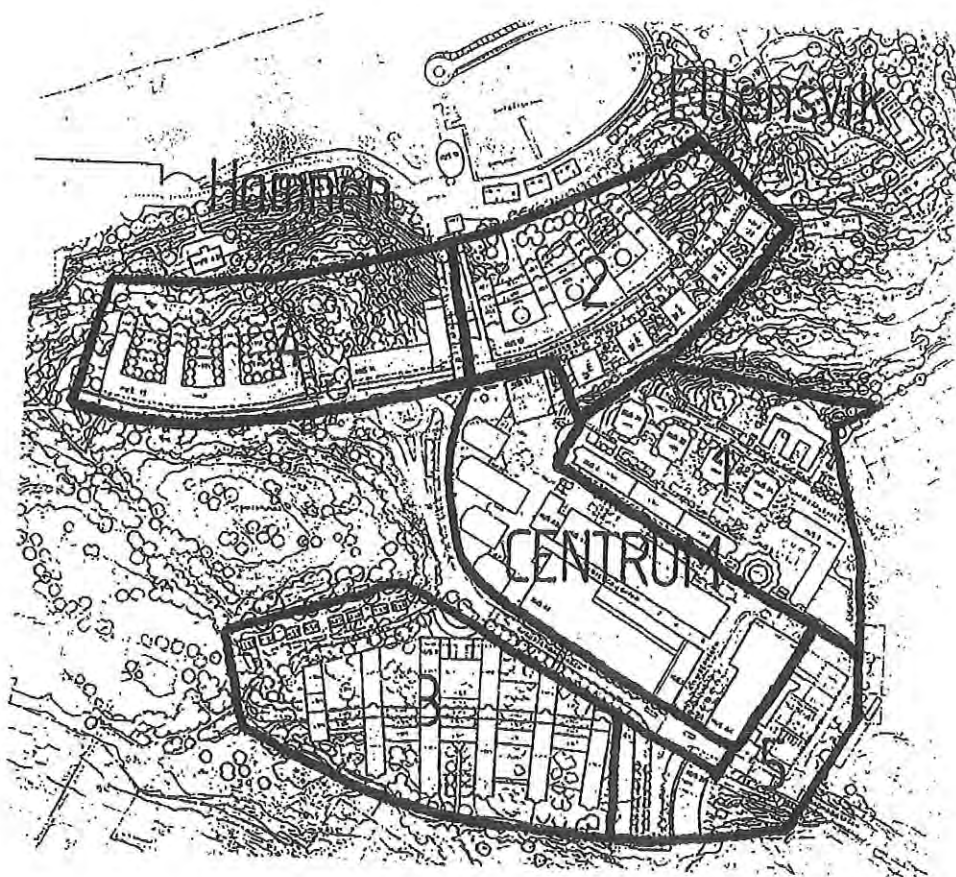
Ansvarsfördelning

Nacka Strand fastigheter AB såsom fastighetsägare
svarar för att planen blir genomförd. Fastighets-
ägaren svarar för tillkomst och drift av bebyggelse,
kommunikationsytor och anläggningar på kvartersmark.

Kommunen är huvudman för de gator och den park som
utgör allmän plats. Utbyggnad av sådana anläggningar
utföres av fastighetsägaren.

Tidplan

Genomförandetiden utgår den 31 december år 2002. Utbyggnaden av området pågår. Utbyggnaden sker i sex etapper där utbyggnaden pågår i etapperna ett, två, tre och centrum. Etapp ett är i stort sett färdigställd, etapp centrum är snart klar, etapp två pågår och etapp tre är nyligen påbörjad. Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna samt hamnområdet och Ellensvik sker successivt under hela genomförandeperioden. Jämfört med tidigare tidplan har etapp tre tidigare lagts.



Avtal

Ett exploateringsavtal som omfattar den nu gällande planen har träffats. För att reglera nu aktuell ändring av detaljplanen skall ett tillägg till exploateringsavtalet träffas.

Organisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av stadsbyggnadskontorets exploateringsavdelning.

Teknisk kontroll vid upprättande av bygghandlingar samt byggande av allmänna anläggningar handläggs av kommunens gatukontor respektive park- och fritidsförvaltning.

Energifrågor handläggs av Nacka Energi AB.

Samordnad utbyggnad av gator, kommunikationsytor, va, el och tele förutsätts.

Ansökan om fastighetsbildningsåtgärd ställs till fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka kommun.

Ansökan om bygglov görs hos byggnadsnämnden i Nacka kommun. Samråd i bygglovärenden sker med stadsbyggnadskontorets bygglovavdelning.

Nybyggnadskarta beställs hos stadsingenjörskontoret i Nacka kommun.

3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Nacka Strand Fastigheter AB äger all kvartersmarken inom området och Nacka kommun allmän plats marken.

Fastighetsplan

Fastighetsplan synes icke behövas.

Fastighetsbildning

Nybildning eller ombildning av fastigheter inom planområdet skall ske så att fastighetsindelningen kommer att överensstämma med det nya användnings sättet.

Gemensamhetsanläggning

För de olika fastigheterna inom området gäller att de har anläggningar för gemensamma behov liksom att vissa kvartersmarksanläggningar skall vara allmänt tillgängliga. För att säkerställa dessa rättigheter och skyldigheter skall en gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen. Kommunen skall ingå i gemensamhetsanläggningen med andelstal som motsvarar allmänhetens användning.

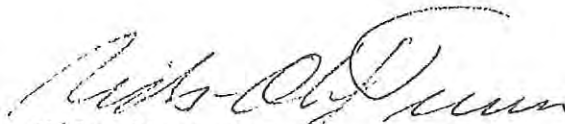
4. EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för utbyggnad av området har tidigare reglerats i exploateringsavtal.

Barnstugan uppförs och bekostas av fastighetsägaren. Nacka kommun ges tillfälle att hyra del av barnstugan.

EXPLOATERINGSAVDELNINGEN


Gert Hällén


Nils-Olof Persson

Godkännande i Byggnadsnämnden 1991 -10-16, §304 *Karin Casper*

Antagen i Kommunfullmäktige 1992-01-27, §2 *Karin Casper*

Laga kraft 1992-02-28 *Karin Casper*

DP 75

§ 2

1991-33 214

DETALJPLAN FÖR NACKA STRAND, STRANDOMRÅDET

I rubr ärende förelåg följande handlingar:

- "KS utdrag "Bil 1/a
 "Stadsbyggnadskont "Bil 1/b
 "Beskrivningar "Bil 1/c

INKOM
LÄGSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Juridiska enheten

1992-02-10

2023-92-666

Kerstin Nöre yrkade återremiss av ärendet.

Stefan Saläng yrkade bifall till kommunstyrelsens förslag och avslag på Nöres återremissyrkande.

Sedan återremissyrkandet avslagits beslöt fullmäktige bifalla Salängs yrkande.

Kommunfullmäktige hade sålunda beslutat

ATT anta planförslaget.

Nöre reserverade sig mot beslutet och inkom med följande skriftliga reservation:

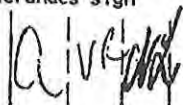
"I den här kulturhistoriskt intressanta området, se skriften Nacka kommun, Kulturhistoriska miljöer, tillika riksintressanta området, inloppet till Stockholm, här pågår skövling av naturen.

Berg sprängs bort och området förändras hårdhänt med stora gaffeltrucksliknande kontorshus, t ex hus 13, som ligger i bästa läge mot vattnet och skymmer bakomliggande bostadshus. Skall de monstruösa gaffeltrucksliknande kontoren bli sinnebilderna för Nacka Strand? Därtill tomma, livlösa byggnader kvällar och helger.

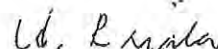
Här bör all möda fortsättningsvis ägnas åt att läka de djupa sår som tillfogats och också göra området "mänskligt" i möjligaste mån. Spara de träd och buskar som finns kvar och kämpar för sin och vår överlevnad, bl a för att de är mycket vackrare än de nya byggnaderna och asfaltytor.

Ägna möda åt att ge barn, ungdomar och gamla möjlighet att kunna trivas i området. Varför prioriteras bilburna båtägare?

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



§ 2 (forts)

Nacka Strand kan ju bli en knutpunkt för båtcollectivtrafik. Planera exempelvis för att göra det praktiskt och vackert för collectivtrafikanter, även cyklister och pappor med barnvagn. Planera för därtill lämpade välkommande hamnbyggnader, gärna med serveringar. Ordna vidare en stor, skyddad badplats, badvänlig även för små barn.

Släpp inte igenom det här förslaget. Gör först en extra ansträngning för att skapa möjligheter till socialt och kulturellt liv för alla åldrar i Nacka Strand, vilket utmärkte Augustendal vid sekelskiftet. Då levde människor också på ett ekologiskt bättre sätt."

Enligt länsstyrelsens diarium har besvär inte anförts över detta beslut
Datum 92-03-10
Sign *Kersti Lind*

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 92-02-11
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av anlegandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

Pia Skögl

Anna Öhman

~~REGISTRERAT~~
Datum

1992-05-05
~~1992-05-05~~
~~1992-05-05~~
~~1992-05-05~~
~~1992-05-05~~
~~1992-05-05~~

Bo Anders Nilshelén

Justerandes sign

Kersti Lind

Utdragsbestyrkande

Ld. K. Nilshelén

21.02.1992

DP 75

Till Fastighetsregistemyndigheten
i Nacka

Detaljplan för Augustendal Nacka Strand
fastigheterna Sicklaön 13:79 mfl
har vunnit laga kraft den .. 28 februari 1992 ..

Originalhandlingar

Planhandlingar översändes

Plankarta + cronaflex

Detaljplaneavdelningen

Karin Caspar

Karin Caspar

Postadress
131 81 NACKA

Gatuadress
Nämndhuset, Granitvägen 15, Nacka

Telefon
vx 08/718 80 00

Postgiro
29501-4



2015 -08- 18

DNR: 40331-29132-2015

**Tillägg till
PLAN- och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**Ändring genom tillägg till detaljplan för Sicklaön
13:79 m fl (del av Dp 75), Nacka kommun**

Enkelt planförfarande

NACKA TINGSRÄTT

Upprättad på Planenheten i oktober 2007,
reviderad i december 2007

Ink 2015 -08- 27

Akt... 3 P 4718-15
Aktbil... 9

Handlingar

Planförslaget omfattar:

1. Detta tillägg till plan- och genomförandebeskrivningen
2. Karta med tillägg till planbestämmelser
3. Fastighetsförteckning

Syfte

Syftet med planändringen är att medge en mer flexibel användning av befintliga lokaler. Planändringen innebär i huvudsak att fler användningsområden läggs till inom ändringsområdet, samt viss reglering av befintliga byggnader.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Fastigheten Sicklaön 13:79 är belägen i norra delen av Nacka Strand. För fastigheten gäller detaljplan, Dp 75, som vann laga kraft 1992-02-28. I gällande detaljplan utgör Sicklaön 13:79 kvartersmark för kontor och hamnverksamhet. Kvartersmark för bostäder finns inom de östra delarna av planområdet, bl a på fastigheten Sicklaön 13:80. Inom planområdet finns även den gamla oljekällaren som idag används som pumpanläggning. Denna skyddas i gällande plan som kulturresevat och är belagd med rivningsförbud samt en bestämmelse om att dess yttre form och karaktär inte får förvanskas. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken och inom hamn- och bryggområdena. Området Nacka Strand är i Nacka Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2002, utlagt som verksamhetsområde med hög täthet. I de områdesvisa rekommendationerna finns området även redovisat som bostäder. Området ingår i ett större område mot Saltsjön som är av riksintresse ur kulturhistorisk synpunkt. I översiktsplanen ligger en föreslagen spårvagnssträckning med planerad hållplats i anslutning till Augustendalsvägen.

Diskussioner har ägt rum om komplettering av befintlig sjötrafik i form av en sjöbuss mellan Nacka strand, Lidingö och centrala Stockholm. I dagsläget är detta dock ej aktuellt.

Ändringsområdet används idag främst för kontorsändamål och bostäder. Tillfart sker från Augustendalsvägen och Jakobsdalsvägen. För gång- och cykeltrafik finns ett stråk som knyter samman Nacka Strand med Nyckelviken, Jarlaberg, Vikdalen och Nacka centrum. Utefter stranden finns också ett stråk som leder från Ellensvik i öst till Vikdalen i väst. Detta stråk är i gällande plan säkrat genom ett område för gemensamhetsanläggning. Kollektivtrafik finns i form av bussar mot bl a Slussen och Gullmarsplan från det centralt belägna busstorget. Vid kajen ligger hållplats för färja mot Stockholms centrum, Lidingö och skärgården. Parkeringsmöjlighet finns huvudsakligen i det för hela Nacka Strand gemensamma garaget under det centrala torget samt under det östra kontorshuset.

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

Fastighetsägaren, AP Fastigheter AB, har begärt att gällande detaljplan ska ändras för att medge en mer flexibel användning av befintliga lokaler. Planändringen innebär i huvudsak att fler användningsområden läggs till inom ändringsområdet.

Bebyggelse

Byggnaderna norr om Augustendalsvägen inrymmer idag framförallt kontorsverksamhet. I byggnaderna på kajen finns även en restaurang och serviceföretag. Söder om Augustendalsvägen domineras bebyggelsen av bostadshus, men intill torget ligger även tingsrätten. Beteckningen kontor (K₁) läggs till inom den del av området som har beteckningen (K) i gällande plan, och avser här inrymma även hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är störande eller mer trafikalstrande än kontor. Även vård- (D) och skoländamål (S₁) läggs till på denna del av planområdet. Med vårdlokaler avses här i första hand lokaler som inte används för långvarigt boende som t.ex. sjukhus eller långvård, med hänsyn till störningskänsligheten. Bestämmelsen (S) ändras från daghem till förskola för att bättre stämma överrens med den förskoleverksamhet som bedrivs idag. Till hamnområdet (V) läggs även bestämmelsen småindustri, ej störande (J₁). Avsikten med detta är att småskaliga industrier ska kunna finnas som komplement till övrig verksamhet där så är lämpligt med tanke på angöring, transporter och övriga eventuella störningar.

Friytor, trafik och parkering

Skolor och vårdanläggningar skiljer sig från gällande markanvändningar vad gäller krav på friytor, en mer trafiksäker miljö för gång- och cykeltrafikanter samt ökad tillgänglighet med kollektiva färdmedel. Området anses välförsörjt både ur gång-, cykel- och kollektivtrafiksynpunkt. Friytor för lek och utevistelse kan ordnas i begränsad omfattning på befintliga innergårdar. Inte heller naturmarken norr om den befintliga västra byggnaden är lämplig för lek.

Dnr MSN 2007/37 214
(tidigare ONS 2006/67 214)

Följaktligen är det främst gymnasial-, eftergymnasial eller annan skolverksamhet med ringa krav på utevistelse som föreslås inom området. Undantaget är den befintliga förskolan i områdets södra del.

Under uppbyggnaden av Nacka Strandområdet tillämpades en parkeringsnorm mellan 17 och 20 platser/1000 m² för kontorslokaler. Parkeringsbehovet inom området har till stor del lösts genom gemensamma parkeringsgarage utan fasta platser, vilket medför att en stor del av platserna samutnyttjas. Vid tidigare mätningar av parkeringsbehovet har konstaterats att det faktiska utnyttjandet ligger i intervallet ca 7,5 – 11 platser/1000 m². Dagens normvärden för de verksamheter som är aktuella är:

Skola	20 pl/1000 m ²
Kontor	20-25 pl/1000 m ²
Bostäder	0,8 – 1,0 pl/lgh

Trots att dagens normvärden är något högre för kontor antas befintliga parkeringslösningar kunna utnyttjas då det idag finns en viss överkapacitet i parkeringsgaragen. Det nu föreliggande ändringsförslaget avser ingen förändring av dagens trafikförsörjning.

Riksintresse

Föreliggande planförslag bedöms inte påverka den riksintressanta kulturmiljön då ingen förändring av byggrätten föreslås. Bestämmelsen "Kulturhistoriskt värdefull byggnad" mm för den gamla oljekällaren kvarstår.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 10 år från det datum ändringen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden för den underliggande planen gick ut 2002-12-31. För att säkerställa genomförandet föreslås att genomförandetiden för den underliggande planen förlängs och ges samma genomförandetid som för ändringsområdet, det vill säga 10 år från laga kraftdatum.

Ändringsförslaget hanteras med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 28 § då förändringarna i stort saknar intresse för allmänheten. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Särskild genomförandebeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning har ej ansetts nödvändig med hänsyn till planens ringa omfattning och påverkan på omgivningen.



**NACKA
KOMMUN**

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2014/110-251
Projekt 9233
2015-03-25

Kommunstyrelsen

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2015-08-18

DNR:

40331-29132-2015

**Exploateringsavtal för del av Nacka strand, norra
branten, delplan 1**

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2015-08-27

Akt 3.84719-15

Aktbil 10

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Nacka 13:79 AB, org.nr. 556959-1406, avseende detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m fl. Nacka strand, norra branten, delplan 1.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra konvertering av ett befintligt kontorshus i Nacka strand till bostäder samt att möjliggöra och utföra en förbättrad, kapacitetsstark allmän koppling mellan kajen och JV Svenssons torg, och därmed även skapa förutsättning för ett effektivt byte mellan buss och båt. Kommunen övertar ansvaret för allmänna anläggningar inom detaljplanen.

Exploateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och, på grund av tekniskt komplicerade förhållanden, även utför delar av utbyggnaden av allmänna anläggningar samt att kommunens arbete i samband med detta säkerställs. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än med ökad framtida driftskostnad.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen och exploatören är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget samt medfinansiering av tunnelbanan till Nacka.

Projektet är ett led i en mer omfattande utveckling och förtätning av Nacka strand.

Ärendet

Syftet med projektet är att möjliggöra konvertering av ett befintligt kontorshus i Nacka strand till bostäder samt att möjliggöra och utföra en förbättrad, kapacitetsstark allmän koppling mellan kajen och JV Svenssons torg, och därmed även skapa förutsättning för ett effektivt byte mellan buss och båt.

Kommunen övertar, efter om- och nybyggnation, ansvaret för allmänna anläggningar inom detaljplanen såsom exempelvis hiss, gator, torg, trappa och parker. De allmänna anläggningarna som övertas ska uppfylla kraven i kommunens tekniska handbok.



Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige senast 2016-06-30 antar förslag till detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m fl, Nacka strand, norra branten, delplan 1, genom beslut som vinner laga kraft.

Nacka 13:79 AB är vid avtalets undertecknande ett helägt dotterbolag inom Carlylekoncernen. Carlyle och Skanska har ingått avtal om att 50% av ägandet övergår till Skanska när detaljplanen vinner laga kraft.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet med Nacka 13:79 AB att:

- Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet.
- Exploatören utför delar av de allmänna anläggningarna på grund av tekniskt komplicerade förhållanden, detta rör bland annat ny, mer tidseffektiv och driftsäker, hissförbindelse mellan kajen och JV Svenssons torg
- Exploatören bekostar kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen, till exempel projektering, bygglösning, samordning och administration.
- Exploatören erlägger 112,50 kronor/m² BTA (ca 4 milj. kr) som medfinansiering av tunnelbanan till Nacka.
- Exploatören betalar VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Exploatören åtar sig att följa till detaljplanen medföljande miljöredovisning.
- Exploatören lämnar säkerhet i form av moderbolagsgaranti för rätta fullgörandet av exploateringsavtalet senast när Exploatören undertecknar detta avtal.
- Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelse samt övriga fastighetsbildningsfrågor som rör kommunen. Exploatören svarar gentemot kommunen för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader. Marköverlåtelse sker utan ersättning.

Bilagorna 6 och 7 är under utarbetande och bifogas först till Kommunstyrelsen. Bilaga 6 beskriver de allmänna anläggningar kommunen ska utföra. Bilaga 7 beskriver de allmänna anläggningar exploatören ska utföra.

Ekonomiska konsekvenser

I exploateringsavtal med Nacka 13:79 AB säkerställs exploatörens finansiering av utbyggnad av allmänna anläggningar, kommunens interna kostnader för genomförandet av projektet samt att medfinansiering av tunnelbanan till Nacka erläggs. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än med ökad framtida driftskostnad.



Bilagor

Exploateringsavtal med Nacka 13:79 AB med tillhörande handlingar.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Anders Lind
Projektledare

2015 -08- 18
DNR: 40331-29132-2015

Mellan Nacka kommun, org. nr. 212000-0167 genom kommunstyrelsen, ("Kommunen") och Nacka 13:79 AB, org.nr. 556959-1406, c/o Carlyle Group, Kungsgatan 30, 111 35 Stockholm ("Exploatören"), har under de förutsättningar som anges under § 3 nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV NACKA STRAND, NORRA BRANTEN DELPLAN 1 – I NACKA KOMMUN

nedan benämnt "Avtalet", "detta avtal" eller "Exploateringsavtalet".

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2015 -08- 27

§ 1 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Akt. 3 84717-15

Aktbil. 11

Exploatören äger fastigheten Sicklaön 13:79 i Nacka kommun och avser att bygga om befintlig kontorsbyggnad till cirka 260 bostäder inom det område ("Området") som utgör kvartersmark på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m.fl. Nacka strand, norra branten, delplan 1 på Sicklaön, i Nacka kommun, upprättad i oktober 2014, ("Detaljplanen"), Bilaga 1. Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att Detaljplanen för Området antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplanen. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan "Exploateringsområdet".

I sammanhanget noteras att Nacka Strand Fastighets AB, org. nr 556793-1273, vid tidpunkten för ingående av Exploateringsavtalet, äger samtliga aktier i Exploatören. CEREP Sweden D AB, org. nr 556855-8935, är moderbolag i denna koncern.

Vidare noteras att Nacka Strand Fastighets AB och Nacka 13:79 Holding AB, org. nr 556959-1414, har ingått aktieöverlåtelseavtal avseende överlåtelse av samtliga aktier i Exploatören från Nacka Strand Fastighets AB till Nacka 13:79 Holding AB. Aktieöverlåtelsen enligt nämnt aktieöverlåtelseavtal är villkorat av att Detaljplanen vinner laga kraft. Aktierna i Nacka 13:79 Holding AB ägs indirekt till hälften vardera av CEREP Sweden D AB och Smebab Invest Holding Omega AB, org. nr 556876-2842, ett bolag inom Skanska-koncernen.

§ 2 AVTALSHANDLINGAR

Till Avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Avtalet).

Bilaga 2 Medfinansiering till tunnelbana

Bilaga 3a Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Bilaga 3b Underlag konstruktion och fastighetsbildning Augustendalsvägen

Bilaga 4 Servitut

Bilaga 5 Tidplan

Bilaga 6 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar

Bilaga 7 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar

Bilaga 7a Nacka kommuns skattereservation 09 med vite

Bilaga 8 Teknisk handbok(bifogas digitalt)

Bilaga 9 Överenskommelse avseende skydd av vegetation

Bilaga 10 Etableringsplan

Bilaga 11 Moderbolagsgaranti

Bilaga 12 Projektering och Produktion

§ 3 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 30 juni 2016 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan meddelas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

§ 4 RAMAVTAL

Mellan Kommunen och Exploatören har tidigare träffats "Ramavtal för Nacka strand" daterat 2014-06-09 ("**Ramavtalet**") som reglerar programområdet för Nacka strand.

Enligt Ramavtalet ska särskilda exploateringsavtal träffas mellan parterna för respektive detaljplan vilka då successivt ersätter Ramavtalet.

Detta Exploateringsavtal ersätter Ramavtalet i de delar som planläggs enligt Bilaga 1, vilket avser del av fastigheten Sicklaön 13:79 i Nacka Strand.

§ 5 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA TILL NACKA

5.1 BAKGRUND

Mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun har avtal träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige i Nacka den 3 februari 2014 (§ 28).

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftigt utökad bostads-, kontors- och handelsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

5.2 ERSÄTTNING

Ersättningen ska beräknas utifrån kommunstyrelsens beslut om uttag av ersättning för medfinansiering av tunnelbana. Ersättningen som Exploatören ska erlægga till Kommunen ska beräknas enligt följande:

Antal kvm BTA: 35 490, se underlag för beräkningar i Bilaga 2.

Ersättning: 150 kr/kvm BTA för kontor som konverteras till bostäder. 150 kr/kvm BTA för handel.

Medfinansieringen är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt följande:

Detaljplaner antagna år:	Erlägger x % av ovan angivna ersättningsbelopp:
2015	75 %
2016	80 %
2017	85 %
2018	90 %
2019	95 %

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

5.3 INDEXUPPRÄKNING

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013.

5.4 ERSÄTTNINGENS ERLÄGGANDE

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att Detaljplanen och detta avtal vinner laga kraft. Om Detaljplanen och detta avtal vinner laga kraft innan år 2016 ska Exploatören erlægga medfinansiering senast den 31 december 2015.

Om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte skulle genomföras kommer Kommunen, dock under förutsättning att Kommunen erhåller återbetalning av erlagd medfinansiering, att fatta beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av tunnelbanan.

§ 6 MARKÖVERLÅTELSE, SERVITUT MM

6.1 MARKÖVERLÅTELSE OCH SERVITUT

Mark ska överföras från Exploatörens fastighet till en kommunalt ägd fastighet enligt Bilaga 3a. Befintliga och nya servitut hanteras i samma bilaga.

Om servitut eller ledningsrätt krävs utöver ovanstående i fastigheten Nacka Sicklaön 13:79 för allmän anläggning som omfattas av något av detaljplaneområdena för Nacka strand delplan 1, 2, 3 eller 4, se Ramavtalet, ska Kommunen skriftligen meddela Exploatören detta, varvid Exploatören ska upplåta sådan rätt och bekosta eventuella förrättningskostnader. Om upplåtelse av servitut eller ledningsrätt, trots Kommunens skriftliga meddelande, inte skett före fastighets överlåtelse till annan part ska Exploatören stå för samtliga kostnader som uppkommer för Kommunen på grund av sådan underlåtelse.

6.2 MARKFÖRORENINGAR

Markområdena som överläts ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart, i samråd med tillsynsmyndigheten miljö och hälsa på Nacka kommun, med hänsyn till planerad användning.

Exploatören ansvarar och bekostar eventuella åtgärder för att sanera marken inom det överlåtna området enligt ovan. Åtgärderna kommer att utföras i samband med övriga arbeten enligt detta Avtal. Efter vidtagandet av sådana eventuella åtgärder (eller om åtgärder ej krävs) är Exploatörens åtagande slutligt reglerat i detta hänseende.

6.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Om gemensamhetsanläggning behövs för anläggning, som omfattas av något av detaljplaneområdena för Nacka strand, delplan 1, 2, 3 eller 4, se Ramavtalet, ska Exploatören upplåta utrymme för gemensamhetsanläggning. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning rörande sådan gemensamhetsanläggning. Om upplåtelse till sådan gemensamhetsanläggning ej skett före fastighets överlåtelse till annan part ska Exploatören stå för samtliga kostnader som uppkommer för Kommunen på grund av sådan underlåtelse.

6.4 FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras enligt paragraf 6.1. Exploatören svarar gentemot Kommunen för samtliga med Avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 7 FASTIGHETSBILDNING

7.1 FASTIGHETSBILDNING MELLAN EXPLOATÖRENS FASTIGHETER

Fastighetsbildning kring byggnaden inom Detaljplanen berör områden som avses detaljpaneläggas till allmän plats i kommande detaljpaneläggning av Nacka strand, etapp 1. För att kommande bostadsrättsförening på Sicklaön 13:79 inte ska bli alltför involverad i kommande fastighetsbildningsåtgärder som krävs för ett kommunalt övertagande av allmänna

anläggningar är parterna överens om att fastighetsbildning kring byggnaden ska ske i enlighet med nedan angivna förutsättningar samt ritningar i Bilaga 3b i söder mot Augustendalsvägen.

7.1.1 Självtändig konstruktion för Augustendalsvägen söder om Området

Vid Avtalets tecknande bär ett bjälklag, som är en del av byggnadens konstruktion, även upp en del av Augustendalsvägen. Detta bjälklag är även sammangjutet med en vertikal stödmur som vilar på underliggande berg. Då vägen i kommande detaljplaneläggning ska tas över av Kommunen och byggnaden överlåts till en bostadsrättsförening behöver den del av den befintliga konstruktionen som ligger under vägen, vilket innefattar både vertikal stödmur och del av bjälklag, rivas och ersättas med en ny stödkonstruktion som är frikopplad från byggnaden. I samband med detta måste den kvarvarande delen av bjälklaget som tillhör byggnaden förses med en ny underliggande konstruktion. På den sträcka där bjälklaget inte går in under vägen men där den vertikala stödmuren utgör ett sidostöd för vägen kommer en ny stödkonstruktion att byggas parallellt med den befintliga Omfattningen av respektive åtgärd framgår av Bilaga 3b.

Projektering och utförande av ombyggnaden ska ske i nära samarbete med Kommunen i enlighet med Bilaga 12.

Hela frischaktet mot Augustendalsvägen i söder inklusive byggnadens konstruktioner ska i sin helhet tillhöra Sicklaön 13:79. Hela vägkonstruktionen med tillhörande ny stödmur ska i sin helhet tillhöra Sicklaön 13:77. Samtliga nödvändiga servitut för tillträde och underhåll ska tillskapas vid fastighetsbildningen.

Exploatören är skyldig att utföra ombyggnaden och fastighetsbildningen innan Exploatörens ledamöter i interimsstyrelsen för bostadsrättsföreningen på Sicklaön 13:79 avgår. Exploatören ska stå för samtliga kostnader som kan uppkomma för Kommunen på grund av eventuell underlåtelse från Exploatörens sida att utföra ovanstående åtaganden i rätt tid.

7.2 AVTALSSERVITUT

Enligt överenskommelse, Bilaga 3a, ska områden av Sicklaön 13:79 samt Sicklaön 369:33 (med tillhörande bergbana som ska byggas om till snedbanehiss) överföras till kommunens fastighet Sicklaön 14:1. Rätt för Sicklaön 14:1 för erforderliga infästningar för snedbanehissen i omkringliggande fasader m m regleras i samma överenskommelse. För att reglera fastighetens, Sicklaön 13:79, rätt att bibehålla och underhålla byggnadsdelar / fasader / underbyggnader i de nya fastighetsgränserna mot Sicklaön 14:1 träffas servitutsavtal enligt Bilaga 4. Kommunen avser att samtidigt träffa motsvarande avtal med ägarna till Sicklaön 369:33 samt Sicklaön 13:77 enligt Bilaga 4.

Exploatören är skyldig att säkerställa att byggnaden inom Området har en separat dörr in i schaktet under bergbanan som även fungerar efter att bergbanan har byggts om till en snedbanehiss.

§ 8 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

8.1 PROJEKTERING, UTFÖRANDE OCH ANSVAR

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 6. Exploatören bekostar desamma.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören genom dess projektgrupp.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Kommunen om detta, men Exploatören bekostar loven.

Exploatören projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 7. Exploatören bekostar desamma. Exploatörens projektering och produktion av allmänna anläggningar ska bedrivas i enlighet med Bilaga 12.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i enlighet med Bilaga 5, och i samråd med Kommunen genom dess projektgrupp. Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker och bekostar Exploatören detta.

Exploatören får ej stänga av trappan bredvid bergbanan och bergbanan under ombyggnadstiden utan skriftligt godkännande av Kommunen. Trappan ska så långt möjligt hållas öppen för passage under hela utbyggnadstiden. Exploatören ansvarar för att annan motsvarande transport(exempelvis bussar mellan kajen och JV Svenssons torg) som Kommunen godkänner finns tillgänglig under tiden som bergbanan är avstängd.

Fram till dess allmänna anläggningar enligt Bilaga 7 överlämnas till Kommunen efter godkänd slutbesiktning är Exploatören ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av dessa anläggningar.

För projektering och utförande av samtliga i Avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom Kommunen, se Teknisk handbok Bilaga 8.

8.2 EXPLOATERINGSBIDRAG ANLÄGGNINGAR INOM NACKA STRAND

Exploatören erlägger 800 kr/kvm ljus BTA, inom delplan 1, som delbidrag från delplan 1 till övriga allmänna anläggningar som utförs av Kommunen inom delplan 3 och 4, Nacka strand, i huvudsaklig överensstämmelse med Ramavtal för Nacka strand, daterat 2014-06-09, förutsatt att dessa detaljplaner antas av Kommunen genom beslut som vinner laga kraft.

Vad exploateringsbidraget ska användas till ska mer detaljerat specificeras mellan parterna i samband med antagandet av detaljplaner för delplan 3 och delplan 4. Parterna ska i samband härmed även överenskomma hur utbetalning av exploateringsbidraget i detalj ska ske. Exploateringsbidraget kan komma att erläggas i delar mot faktura efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit relaterat till utförandet av sådana allmänna anläggningar. För det fall Kommunen inte utför viss(a) av nämnd(a) allmän(na)

anläggning(ar) ska beloppet nedsättas med belopp som skäligen kan anses motsvara Exploatörens del av uppskattat/uppskattade kostnad(er) för utförandet härav.

Ansvarig(a) exploatör(er) för delplan 3 och 4 ska stå för den faktiska kostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom delplan 3 och 4, justerad för exploateringsbidrag från Exploatören enligt detta Avtal respektive från exploatören för delplan 2 enligt för sådant detaljplaneområde gällande exploateringsavtal.

Beloppen är angivna i 2015 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2015.

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

I Detaljplanens miljöredovisning angivna åtgärder ska följas. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöprogram kommer att och har uppfyllts.

§ 10 MARKFÖRORENINGAR

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

§ 11 PARKERING

Exploatören ska iordningsställa 0,8 bilplatser och 1,0 cykelplatser per lägenhet. Behovet av parkeringsplatser ska i sin helhet lösas inom Området.

§ 12 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådant mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlita d entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i Bilaga 9.

§ 13 UTBYGGNADSORDNING / TIDPLAN/ SAMORDNING

Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark och allmän plats byggs ut i den ordning som är uppställd i Bilaga 5.

§ 14 ETABLERING

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske enligt Bilaga 10.

§ 15 ERSÄTTNING

15.1 ERSÄTTNING FÖR UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens åtaganden enligt Avtalet. Exploatören ska ersätta Kommunen för upphandling, undersökning, projektering, byggleddning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna förutom utbyggnad av VA- anläggningar. Exploatören ersätter Kommunen för den verkliga kostnaden. För Kommunens interna administrativa arbete, till exempel projektledning, samordning och granskning ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Kommunen ska aktivt verka för att kostnader hålls på så låg nivå som möjligt. Detta innebär bl.a. att Kommunen inte ska ådra sig onödiga kostnader och att Kommunen löpande aktivt ska tillse att erforderlig kontroll och styrning sker. Kommunen genom dess projektgrupp ska även löpande samråda med Exploatörens projektgrupp om kommande och planerade åtgärder/kostnader samt löpande tillställa Exploatören erforderlig ekonomisk rapportering.

Kommunens och Exploatörens respektive projektgrupper ska gemensamt, efter ingåendet av detta Exploateringsavtal men före Kommunens påbörjande av arbete relaterade till allmänna anläggningarna enligt Bilaga 6, upprätta och fastställa budget för kostnader relaterade till Kommunens utförande av sådana allmänna anläggningar, innefattande kostnader för bl.a. upphandling, projektering, byggleddning, samordning, utbyggnad, besiktning, inklusive administration, av desamma. Det ska vara parternas intention att fastställd budget inte ska överskridas, vad gäller såväl däri angiven totalkostnad som däri angivna delkostnadsposter.

15.2 ERSÄTTNINGENS ERLÄGGANDE

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen. Ersättning faktureras och erläggs till Kommunen efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit. Faktura ska ha förfallotid om trettio dagar. Till faktura ska bifogas verifikationer utvisande av Kommunen nedlagda kostnader jämte övrig erforderlig kostnadsredovisning.

15.3 UTREDNINGAR OCH ÅTGÄRDER UNDER PÅGÅENDE BYGGNATION

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar enligt detta Avtal krävs utredningar, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och eventuella åtgärder som rör anläggningar i enlighet med Bilaga 6 och Exploatören handla upp utredningar och eventuella åtgärder som rör anläggningar i enlighet med Bilaga 7. Kommunen ska före upphandling av utredning relaterad till Bilaga 6 samråda med Exploatören om behovet av utredningen samt åtgärder till följd av de(n)samma. Kommunen är dock gentemot Exploatören ensamt beslutande i dessa frågor. Exploatören står för samtliga kostnader.

§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till Kommunen erlægga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 17 GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt Avtalet, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till allmänna anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som i framtiden kan komma att krävas.

17.1 MOMS

Den del av kostnaden för allmän gatu- eller parkanläggning inom planområdet som utgör moms ska Kommunen ersätta Exploatören för, under förutsättning att Kommunen får göra avdrag för momsen. Ersättning kan ske löpande baserat på av Kommunen godkänt arbete. Den kostnad som momsen baseras på måste först verifieras och godkännas av Kommunen. Alla kostnader som Exploatören hävdar utgör gatukostnad ska vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningskostnader. Fakturering sker på det sätt som Kommunen anger.

§ 18 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 19 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner. Säkerhet ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slanter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Nacka kommuns tekniska handbok, Bilaga 8.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 21 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§ 22 KONTAKTORGAN

Exploatören och Kommunen ska kontinuerligt samråda under tiden från Detaljplanen vinner laga kraft fram till färdigställd exploatering. Samråd ska i första hand ske mellan av respektive part utsedd projektgrupp. Respektive part ska skriftligen meddela den andra parten vilka personer som utgör sådan parts projektgrupp. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av personer inom projektgruppen. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 23 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg i detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 24 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite av FEM (5) MILJONER KRONOR i penningvärde 2015-03-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Området eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Området eller fastighet som avstyckats från Området enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och Nacka 13:79 AB träffat avtal om exploatering daterad ("Exploateringsavtalet") Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska

säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med (VITESBELOPP) kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."

Om Området vid tidpunkten för överlåten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Området. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Området, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Exploatören ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlåtelse sker ska Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

§ 25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

§ 26 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Nacka 13:79 AB

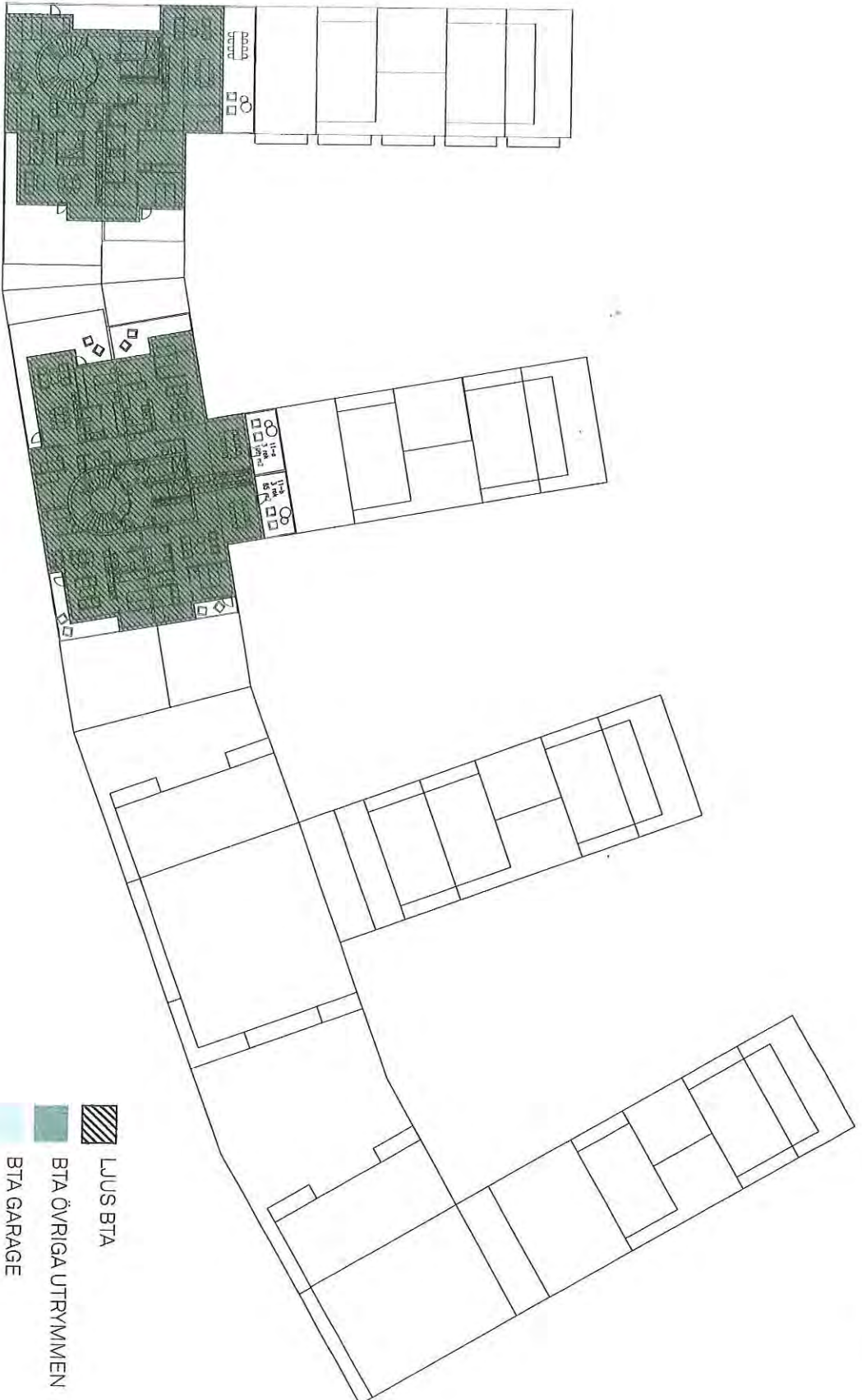
.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande







.....
Henrik Orrbeck

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef



-  LJUS BTA
-  BTA ÖVRIGA UTRYMMEN
-  BTA GARAGE
-  BTA TEKNIK
-  BTA FÖRRÅD
-  BTA CYKEL



-  LUS BTA
-  BTA ÖVRIGA UTRYMMEN
-  BTA GARAGE
-  BTA TEKNIK
-  BTA FÖRRÅD
-  BTA CYKEL



UTLÅTANDE

2015-03-10

Dnr KFKS 2014/371-214

Projekt 9233

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2015-08-18

DNR: 40331-29132-2015

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2015-08-27

Akt... J. 84719-15

Aktbil... 12

UTLÅTANDE

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, på Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende, att förbättra kopplingen mellan J V Svenssons torg och kajen, samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privatägd kvartersmark. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse. Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör bland annat en bredare användning då även bostäder tillåts, cirka 260 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras. Detaljplanen möjliggör även att den befintliga snedbanhissen mellan J V Svenssons torg och kajen kan ersättas med en uppgraderad lösning som ger en ökad hastighet, ökad driftsäkerhet och därmed en bättre resa.

Detaljplanen reglerar, förutom tillåten byggnadsvolym, även utformning och placering av tillkommande byggnadsvolymer och balkonger. Detaljplanen innehåller bestämmelser om möjliga gemensamhetsanläggningar för parkeringsändamål samt avfallshantering. Eftersom delar av planområdet ligger närmare kusten än 100 meter har strandskyddet behövt omprövas, detaljplanen innehåller en bestämmelse om att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Allmänhetens tillgänglighet till områden som är av betydelse för natur och rekreation säkerställs dock genom att de planläggs som allmän plats.

Under granskningstiden har det, precis som under samrådtiden, inkommit ett stort antal kritiska synpunkter rörande de planerade påbyggnaderna på den befintliga kontorsbyggnaden. Av remissinstanserna har Tekniska nämnden haft synpunkter på avgränsning av allmän plats samt val av markbeläggning på den föreslagna angöringsgatan, Kulturnämnden har bland annat haft synpunkter på detaljplanens bestämmelser om fasadutformning för tillkommande byggnadsvolymer. Södertörns brandförsvarsförbund har inkommit med önskemål om framtida dialog och Nacka Miljövårdsråd har lämnat in en

skrivelse där de motsätter sig planförslaget ur ett flertal aspekter. Varken Länsstyrelsen, Trafikförvaltningen (SLL) eller kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har haft några ytterligare synpunkter under granskningen.

Många av de närboende samt Nacka Miljövårdsråd menar att påbyggnader på befintligt kontorshus skulle innebära negativ påverkan på utsikt, luftighet och ljusinstrålning. Många av de som yttrat sig hävdar att kommunens sammantagna bedömning av olika berörda intressen är felaktig då de menar att den nytta som exploitören har av detaljplanen inte står i rimlig proportion till de negativa konsekvenser som det skulle innebära för de närboende. Trots kritiken vidhåller planenheten att en rimlig avvägning har gjorts mellan de berörda intressena och föreslår ingen förändring av planförslaget avseende byggrättens höjd och läge.

Sedan granskningsskedet har justeringar gjorts av placering av trapphus ned till garageanläggningen belägen under Augustendalsvägen, detta för att trapphusen endast ska leda till garaget och inte samtidigt fungera som trapphus för boende. Denna justering medför att de områden som ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning för sådana trapphus (g₂) har justerats. Andra mindre förändringar är att ett område i detaljplanens sydöstra del fått en bestämmelse om att det ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för avfallshantering samt att delar av detaljplanens östra gräns har justerats 0,6 meter österut för att befintliga enskilda anläggningar ska rymmas inom kvartersmarken. Utöver detta har en bestämmelse om villkor för bygglov införts för att säkerställa att förorenade fyllnadsmassor inom planområdet åtgärdas innan lov kan ges för Känslig Markanvändning (KM), exempelvis bostäder.

I övrigt har mindre redaktionella justeringar och förtydliganden gjorts på plankartan och i planbeskrivningen, bland annat har avsnitten om markföroreningar och fastighetsbildning uppdaterats.

Bakgrund

Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014, § 295. Granskningstiden pågick mellan den 24 november och den 22 december 2014, totalt 4 veckor.

Synpunkterna som inkom under samrådsskedet har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse som upprättades den 27 oktober 2014.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU), Nacka kommun
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Tekniska nämnden, Nacka kommun
- Kulturnämnden, Nacka kommun
- Nacka Energi

- Södertörns brandförsvarsförbund
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit i form av 18 skrivelser från närboende på Augustendalsvägen, söder om planområdet. Vissa närboende har skickat in flera skrivelser. Utöver dessa yttranden har även en namninsamling lämnats in där de 156 närboende som undertecknat, boende på Augustendalsvägen, Fabrikörvägen samt Jakobsdalsvägen, motsätter sig förslaget till detaljplan.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Tekniska nämnden, Nacka kommun** menar att den långa trappan mellan kajen och J V Svenssons torg ska vara antingen park eller torg i sin helhet, alltså inte uppdelad i ytor med olika användningsbestämmelser. Annars kan det bli en otydlighet i ansvaret och i och vilka entreprenörer som ska sköta vad. Om det finns ett tydligt syfte med uppdelningen så efterfrågas en förklaring och att det denna framgår av planbeskrivningen.

Vidare påpekar Tekniska nämnden att om armerat gräs ska användas på angöringsgatan måste de vanliga tillgänglighetskraven uppnås, detta eftersom gatan ska fungera för angöring till entréer och alltså måste vara tillgänglig för rullstolar, rullatorer och barnvagnar mm. Det måste även säkerställas att sopkärl kan dras över ytan eftersom avfallshämtning planeras att ske längs angöringsgatan. Vid angöringen för sopbil vid den planerade infarten till parkeringsgaraget ska gångvägen mellan soprum och uppställningsplats utformas så att den blir fri från hinder såsom kanter, träd och grönt.

Planenhetens kommentar: En uppdelning av trappan i olika användningar grundar sig i att den norra delen av trappan kommer att upplevas som en del av torgbildningen på kajen, den mellersta delen planeras att få en grönare och mindre strikt karaktär samt är en del av det viktiga grönsambandet i den så kallade ”gröna foten”. Sådan uppdelning bedöms inte innebära några problem från driftsynpunkt.

Att ha armerat gräs på angöringsgatan i norra delen av planområdet är en ambition i projektet eftersom det ger en grönare karaktär än vanlig asfalt. Detta har bedömts som särskilt viktigt eftersom den aktuella delen av det öst-västra grönstråket inte kan försvagas mer än nödvändigt. Det är dock viktigt att påpeka att detaljplanen inte reglerar exakt utförande, den slutliga markbeläggningen bestäms i den kommande detaljprojekteringen, utformningen bestäms då av kommunen och berörda enheter kommer kunna påverka och ställa krav på vanligt sätt. På delar av angöringsgatan kan det vara aktuellt att ha en annan markbeläggning som lämpar sig bättre för exempelvis rullning av sopkärl eller dylikt, detta studeras i detaljprojekteringen.

2. **Kulturnämnden, Nacka kommun**, tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att planen kompletteras med tydligare anvisning om att ljus färg ska undvikas på föreslagna påbyggnader så att de harmonierar med befintliga fasader,

samt att offentlig konst integreras i den fortsatta planeringen enligt beslut inom öppna konsten.

Planenhetens kommentar: Det är viktigt att föreslagna påbyggnader får en väl avvägd gestaltning, både avseende form, färg och materialval. I plan- och bygglagen finns regler om anpassnings- och utformningskrav, 2 kap 6 § samt 8 kap 1 §, dessa regler ska tillämpas även i bygglovprocessen. I detaljplanen har det funnits skäl att med planbestämmelser reglera tillåten byggnadsvolym samt att hindra material som är reflekterande och bländande vita. Begrepp som ljus och mörk är inte entydiga utan är möjliga att tolka, planenheten vill inte på förhand bestämma att det är omöjligt att få till en bra gestaltning med en ljus färgskala. Denna tolkning och bedömning sker bättre i bygglovskedet när det finns ett skarpt förslag för kommunen att ta ställning till. Planenheten menar att den föreslagna bestämmelsen (se nästa stycke) är tillräcklig och tydligt anger den högre ambitionen vilket ger ökat utrymme för att precisera kraven i bygglovskedet utifrån den ansökan som kommer in. Regleringen har heller inte ifrågasatts av Länsstyrelsen.

”Fasader, tak och balkongfronter ska ges en samordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden. Vid materialval och färgsättning av exteriör ska vitt som är bländande undvikas. Även reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget.”

När det gäller offentlig konst så är det normalt inget som styrs i en detaljplan. I förslaget finns det med allmänna platser som parker och torg. I projekteringsskedet, när utformningen av platserna bestäms, kan givetvis konstnärlig gestaltning bidra till en god helhet givet att det finns förutsättningar för sådan medverkan.

3. **Nacka Energi** hänvisar till sitt samrådsyttrande samt upplyser om befintliga ledningsstråk i området. De påpekar även att det finns en transformatorstation inom aktuell kontorsbyggnad och att det därför kan ställas krav på viss ombyggnad för att begränsa magnetfältet, åtgärder som bekostas av exploitören.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras och har kommuniceras till berörd exploitör.

4. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att erinra på planförslaget men vill göra berörda parter uppmärksamma på att en omvandling från kontor till bostäder ställer särskilda krav på brand- och utrymnings säkerhet vid projektering. Vidare är den aktuella byggnaden i sig komplicerad ut ett insatsperspektiv. Södertörns brandförsvarsförbund önskar därför att få medverka i en framtida dialog i dessa frågor.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras och har kommunicerats till berörd exploitör.

Inkomna synpunkter från föreningar

5. **Nacka Miljövårdsråd** har inkommit med ett yttrande under granskningen som i huvudsak är lika formulerat som deras yttrande under samrådsperioden.

Nacka Miljövrådsråd uppger om att aktuellt planområde ligger inom riksintresse för kulturmiljövrården, föreningen menar även att området omfattas av såväl riksintresse för kust och skärgård som av kvalitetsprogram för "Nackas norra kust". Vidare skriver de att planområdet gränsar till Nationalstadsparken och att särskild hänsyn behöver tas till den. Miljövrådsrådet uppger även om strandskyddet och att det kan återinträda då nya detaljplaner tas fram. Med hänsyn till ovanstående menar de att kommunens planering och exploatering ska utföras med stöd av kvalificerad kompetens så att tillräckligt ansvar kan tas för dessa frågor.

Nacka miljövrådsråd anser att programområdet och närområden är byggda med en mycket stor andel bostäder och att ändra kontor till bostäder skulle öka andelen boende och inte alls ge en blandad stad. Miljövrådsrådet kritiserar den suboptimering som de menar åstadkoms i Nacka genom att kommunen argumenterar utifrån små avgränsade områden och inte ser till helheten, de frågar om det är ett medvetet försök att dölja konsekvenserna av planerna. De skriver att de inte har något emot att Nacka bygger stad så länge det görs i lagom omfattning och på lämplig plats, men de vill inte att man ska göra Nacka strand till en sovstad med bara bostäder. De menar även att många idag reser till andra kommuner för att arbeta eftersom det för många saknas arbetstillfällen i större företag i Nacka. Det framhålls även att det är resursslöseri att bygga om ett så pass nytt kontorshus, att det inte heller kommer vara optimerat för bostäder samt att det framförallt kommer förstöra boendemiljön för de ca 100 befintliga bostäderna vid Augustendalsvägen. Nacka miljövrådsråd menar bland annat att tillkommande balkonger kommer att påverka kulturmiljön negativt och att det strider mot riksintressen.

Nacka miljövrådsråd anser att kontorslokalerna inte ska omvandlas till bostäder och att inga utbyggnader på taken får göras samt framhåller att de är tvivksamma till om ytorna för lek, rekreation och sportaktiviteter är tillräckliga i närheten av bostäderna. Miljövrådsrådet uttrycker en skepsis mot kommunens ambition att möjliggöra för bostäder till de som vill flytta till Nacka. De menar att kommunen inte ska underlätta inflyttningen till Stockholm genom att tillåta alldeles för hög exploatering med bostäder som försämrar för miljö och befintliga invånare. Nacka miljövrådsråd ställer sig positiva till en upprustning av snedbanehissen, men de tycker även att en vertikal hiss borde byggas som reserv, men skriver att de har förståelse för att det skulle innebära stora kostnader. De är även positiva till att kommunen tar över de anläggningar som har en funktion för allmänheten. Slutligen vill miljövrådsrådet att kommunen ska ställa krav på ekologiskt byggande om förslaget ändå går igenom och att energieffektivitet, grönytefaktor, transportbehov, dagvattenrening och solenergi mm ska beaktas.

Planenhetens kommentar: Det stämmer att planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövrården, hänsyn har tagits till detta både i detaljplaneprogrammet samt i denna detaljplan. Riksintresset för kust och skärgård berörs dock inte enligt den tolkning som är gjord i Nackas översiktsplan, Länsstyrelsen ifrågasätter inte denna tolkning i deras granskningsyttrande om översiktsplanen eller i sina yttranden över denna detaljplan. Nacka strand omfattas inte av kvalitetsprogram för Nackas norra kust. Planförslagets påverkan på Nationalstadsparken bedöms vara begränsad, även om Nacka strand är synligt från bland annat vissa delar av Djurgården. Planenheten är medveten om strandskyddsfrågan och

bedömer att det finns särskilda skäl för att strandskyddet ska fortsätta vara upphävt, denna bedömning har inte heller ifrågasatts av Länsstyrelsen. Dock säkerställs allmänhetens tillgänglighet till vattennära områden genom att det som idag är privatägd kvartersmark planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunens ambition, som tydligt visas i detaljplaneprogrammet för Nacka strand, är att stadsdelen ska ha ett blandat innehåll med både bostäder och arbetsplatser. Idag innehåller Nacka strand till största delen kontorsbebyggelse. I programmet för Nacka strand gjordes en bedömning att det är lämpligt att konvertera dessa kontorshus till bostäder. Olika typer av verksamheter kommer att vara påtagliga inslag i Nacka strand även efter denna detaljplans genomförande, exempelvis i områdena i mässans närhet, Cylindervägen och västra kajen. I ett längre perspektiv kan nyetableringar av kontor bli aktuellt i södra delen av Nacka strand, närmare centrala Nacka och kommande tunnelbana.

Det finns gott om rekreationsytor i och i närheten av Nacka strand, dock är stadsdelen till stor del anpassad för kontor, därför kommer områden för lek och sportaktiviteter att behöva utvecklas i samband med de större detaljplaner som ska påbörjas i stadsdelen. I denna detaljplan bedöms gårdarna tillsammans med angränsande park- och naturmiljöer tillgodose behovet av rekreationsytor.

Många människor vill flytta till Nacka och kommunen är i grunden positiv till att få fler medborgare. En utveckling och förtätning av Nacka strand enligt detaljplaneprogrammet är ett sätt för kommunen att växa samtidigt som andra områden sparas för naturreservat mm, samt ett sätt att använda redan befintlig infrastruktur.

Att ha dubbla system med en snedbanehiss och en vertikal hiss har avfärdats i planarbetet eftersom det skulle innebära en svårmotiverad överstandard och medföra stora kostnader. Det är billigare att vid behov ha tillfälliga lösningar som minibuss eller liknande vid längre driftstopp än att ha dubbla system utifall att. Snedbanehissen föreslås byggas om just för att få en högre driftsäkerhet.

Plan- och bygglagen tillåter inte att kommunen reglerar exempelvis hur en byggnad värms upp. I Nacka strand är dock bebyggelsen redan ansluten till fjärrvärmenät och har även ett kylsystem som tar kyla från havet. Dagvatten inom planområdet betraktas som rent och behöver inte renas ytterligare.

Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet

Generella synpunkter

6. **En stor mängd boende på Augustendalsvägen 24, 26, 28, 30 och 32, samt boende på Jakobsdalsvägen och Fabrikörvägen, totalt 156 namn, har undertecknat en skrivelse som motsätter sig att påbyggnader tillåts på befintlig kontorsbyggnad. Nedan följer skrivelsen i oförkortad form.**

Vi boende på Augustendalsvägen, Fabrikörvägen och Jakobsdalsvägen har tidigare yttrat oss till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och sagt nej till planerna att bygga takvåningar på den befintliga kontorsfastigheten. Vi fick inget gehör för våra synpunkter.*

Vi ger oss inte och anser att den skada som uppkommer får oss i form av väsentligt förstörd och borttagen utsikt över sjö, land och himmel inte står i rimlig proportion till det antal lägenheter som det är fråga om. Riskkapitalbolaget Carlyle Group har fått förmånen att konvertera de till stor del tomma kontorslokalerna till bostäder. När det sker behöver inte den befintliga byggrätten på taken ingå. Det är helt och hållet ett politiskt beslut.

Det saknar all vett och sans att cirka 15 lägenheter ska få förstöra för nuvarande boende när fastighetsägaren får möjlighet att skapa närmare 500 lägenheter.

Vi äger inte vår utsikt men kommunfullmäktige äger rätten att besluta över den, ingen annan. Därför uppmanar vi kommunens förberedande beslutande organ och slutligen kommunfullmäktige att ändra detaljplanen så att den föreslagna byggrätten på taket tas bort.

* Alla gatunamn förekommer inte på alla listor

Även de som har lämnat in eget formulerade skrivelser är kritiska till de takpåbyggnader som skulle vara möjliga att bygga enligt förslaget till detaljplan, dessa yttranden sammanfattas längre ned i detta utlåtande. I de flesta yttranden presenteras ett antal skäl till varför takpåbyggnaderna anses vara olämpliga, först och främst är det den negativa påverkan på utsikt och solljus för de redan befintliga bostäderna i närheten som lyfts fram.

I flera yttranden framförs det också att det finns andra platser där motsvarande exploatering skulle kunna ersätta takpåbyggnaderna samt att den nytta som takpåbyggnaderna skulle innebära för exploatören inte är i rimlig proportion till de negativa konsekvenserna som det skulle innebära för de närboende. Flera av de närboende kritiserar även att den befintliga men outnyttjade byggrätten som finns i den gällande detaljplanen, och som funnits under lång tid, ”följde med” till det nu aktuella detaljplaneförslaget trots att den gällande detaljplanen avser kontorsändamål och den nya medger bostäder.

Planenhetens kommentar: De föreslagna påbyggnaderna på befintligt kontorshus kommer att påverka närområdet och de närmast boende. Möjligheten att bygga en högre volym än dagens finns redan i den gällande detaljplanen, en detaljplan som har pågående genomförandetid. Att ta bort byggrätten kan då bara göras med exploatörens medgivande. I avvägningen mellan de olika intressena som kommunen har att ta hänsyn till har exploatören gått med på att ta bort sådan befintlig byggrätt i tre ”släpp” längs Augustendalsvägen samt att sänka den högsta höjden, men vill i övrigt använda den befintliga byggrätten. Planenheten menar att förslaget till detaljplan innebär en rimlig avvägning mellan de närboendes intresse av bevarad utsikt och solinstrålning samt exploatörens intresse av att använda de befintliga byggrätten som skyddas av pågående genomförandetid.

Det är riktigt att den gällande detaljplanen medger kontorsändamål, men i dagsläget medges även hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är störande eller mer trafikalkonstrande än kontor, utöver detta medges även vårdändamål, ej störande småindustri samt skola som inte har krav på friytor för utevistelse på mark. I gällande detaljplan finns alltså redan många användningsområden som skulle kunna bli aktuellt, dock inte bostäder. Sett till de redan tillåtna användningsområdena bedömer planenheten att bostäder inte kan anses innebära någon större olägenhet än de verksamheter som redan tillåts. Planenheten anser inte att tillåtandet av bostäder automatiskt skulle utradera byggrätter som inte har utnyttjats. Dock har denna planprocess gett en möjlighet att se över byggrätterna och i den processen har, som nämnts ovan, vissa delar av den outnyttjade byggrätten tagits bort så att de planerade påbyggnaderna bryts upp i fyra grupper och att det därmed lämnas tre ”släpp” i de tillkommande byggnadsvolymererna samt att den högsta möjliga höjden har sänkts.

Planenheten ser det inte som en möjlighet att ersätta de planerade påbyggnaderna med bebyggelse i andra delområden i Nacka strand, dels med tanke på den inriktning som detaljplaneprogrammet för Nacka strand pekar ut och dels med tanke på att det redan idag finns outnyttjade byggrätter på kontorsbyggnaden.

7. **Boende på Augustendalsvägen 28** anser att byggandet av takpåbyggnaderna med sina ca 15 bostäder skulle förstöra för 500 lägenheter genom att solljus blockeras samt tillgången till himmel och utsikt förstörs. Den boende menar att, eftersom skadan för de närboende är större än fastighetsägarens nytta, måste Nacka kommun skydda de som valt att bo i Nacka.

Planenhetens kommentar: För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

8. **Boende på Augustendalsvägen 24** har skickat in samma yttrande som i namninsamlingens, men under sitt eget namn. I yttrandet beskriver den boende att de yttrat sig tidigare under processen och framfört sin kritik mot planerna på att göra takpåbyggnader på befintlig kontorsbyggnad utan att få gehör för synpunkterna. Den boende vidhåller sin kritik och menar att den skada som uppkommer för de närboende i form av väsentligt förstörd och borttagen utsikt över sjö, land och himmel inte står i proportion till det antal lägenheter som det är frågan om skall byggas. Det framhålls att exploatören nu får förmånen att konvertera de till stor del tomma kontorsbyggnaderna till bostäder, men att den befintliga byggrätten på taken inte behöver ingå i detta. Den boende menar att detta helt och hållet är ett politiskt beslut. Avslutningsvis menar den boende att det saknar all vett och sans att ca 15 lägenheter ska få förstöra för nuvarande boende när fastighetsägaren får möjlighet att bygga närmare 500 lägenheter. Den boende uppmanar kommunens förberedande beslutande organ och slutligen kommunfullmäktige att ändra detaljplanen så att den föreslagna byggrätten på taket tas bort.

Planenhetens kommentar: För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

9. **Boende på Augustendalsvägen 32** protesterar mot den planerade tillbyggnaden på höjden av den befintliga kontorsbyggnaden på Augustendalsvägen, i Norra Branten 1. Den boende menar att tillbyggnaden försämrar möjligheten till dagsljus och utsikt får många boende.

Planenhetens kommentar: För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

10. **Boende på Augustendalsvägen 32** har uppmärksammat att bostadsprojektet som bostadskonverteringen utgör marknadsförs som "The View" och de menar att det ökar intresset och exklusiviteten kring boendet. De boende menar dock att det både är cyniskt och girigt att skapa "view" för framtida bostadsrättsköpare när det innebär att nuvarande boende på Augustendalsvägen berövas sin "view". De avslutar med att planerna på takpåbyggnader borde läggas ned och menar att det blir tillräckligt med utsikt i huset ändå.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras, kommunen styr dock inte över hur en privat fastighetsägare marknadsför sina projekt. I övrigt angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

11. **Boende på Augustendalsvägen 23** sedan 1994 vill kraftigt protestera mot planerna att tillåta takpåbyggnader på den befintliga byggnaden i Norra Branten 1. Den boende menar att dessa "extra" hus förfular hela området och förstör utsikt, himmel och tar bort ljus för många.

Planenhetens kommentar: Den föreslagna detaljplanen reglerar användning, volym och till viss del utformning, den slutliga gestaltningen prövas i detalj i den efterföljande bygglovsprocessen. För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

12. **Boende på Augustendalsvägen 28** har lämnat in ett yttrande som till stor del är formulerat som skrivelsen som hör till den ovan beskrivna namninsamlingen. Den boende framför att de skickat in yttranden tidigare under processen och opponerat sig mot planerna på att göra takpåbyggnader på befintlig kontorsbyggnad utan att få gehör för synpunkterna. Den boende vidhåller sin kritik och menar att den skada som uppkommer för de närboende i form av väsentligt förstörd och borttagen utsikt över sjö, land och himmel inte står i proportion till det antal lägenheter som det är frågan om skall byggas. Det framhålls att exploatören nu får förmånen att konvertera de till stor del tomma kontorsbyggnaderna till bostäder, men att den befintliga byggrätten på taken inte behöver ingå i detta. Den boende menar att detta helt och hållet är ett politiskt beslut. Avslutningsvis menar den boende att det saknar all vett och sans att ca 15 lägenheter ska få förstöra för nuvarande boende när fastighetsägaren får möjlighet att bygga närmare 500 lägenheter. Den boende uppmanar kommunens förberedande beslutande organ och slutligen kommunfullmäktige att ändra detaljplanen så att den föreslagna byggrätten på taket exkluderas.

Planenhetens kommentar: För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

13. **Boende på Augustendalsvägen 26** protesterar mot påbyggnad av ett nytt våningsplan på taket i Nacka strand, Norra branten delplan 1. Den boende skriver att kommunen hänvisar till att det redan finns en byggrätt för ett tak på kontorshuset som är 20 år gammalt, men nu handlar det om att bygga boende på taken, det är väl inte samma sak?

Den boende skriver att det inkommit flera alternativa förslag om att bygga ytterligare lägenheter, exempelvis att bygga på samma höjd som befintlig byggnad men på sidan mot vattnet. Den boende hoppas att kommunen tittar på detta igen för att visa att ni lyssnar på Nacka kommuns medborgare. Till yttrandet bifogades även den boendes yttrande under detaljplanens samrådsskede.

Planenhetens kommentar: För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

Det stämmer att det kommit in alternativa förslag på bebyggelse från vissa närboende. Att bygga ytterligare volymer norr om den befintliga kontorsbyggnaden har inte bedömts lämpligt av flera skäl, sådan bebyggelse inte varit med i planprogrammet för Nacka strand, det har heller inte funnits något intresse från exploatören för en sådan lösning. I de förslag som handlar om att bygga nya byggnadsvolymer på kontorsbyggnadens gårdar skulle skyddsvärd vegetation påverkas samt de redan begränsade gårdsytorna ianspråkats.

14. **Boende på Augustendalsvägen 26** skriver att de som Nacka strandbor gläder sig mycket åt den planerade om- och tillbyggnationen och att det ska bli spännande att se en levande stadsmiljö växa fram. De ser även positivt på att de befintliga tomma kontorshuset och omgivningarna planeras bli mer levande. De boende är dock kritiska till den planerade påbyggnaden av det befintliga kontorshuset som förslaget till detaljplan medger. De menar att de inte kan se hur påbyggnader kan tillföra mer än det fördärvar för bakomliggande fastigheter, tvärtom! De skriver att den planerade påbyggnaden endast gynnar några enstaka lägenheter medan det raserar en vacker utsikt för åtskilligt fler samt att vyn av området från havet får ett märkligt utseende om vissa befintliga byggnader skymms av en helt dominerande byggnad. De boende vill därför som nackabor och som hyresgäster i Nacka strand önska att deras valda politiker säger "ja" till ombyggnaden av Nacka strand, men "nej" till att tillåta ytterligare en våning på det befintliga kontorshuset i Norra branten delplan 1.

Planenhetens kommentar: För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

Vyn sett från havet påverkas av de föreslagna takpåbyggnaderna, ett sådant tillägg har dock inte bedömts påverka vyer och kulturmiljö på ett sådant sätt att förändringen ansetts vara olämplig.

15. **Boende på Augustendalsvägen 24** skriver att denne, tillsammans med över hundra grannar, redan har protesterat mot planerna att bygga på ytterligare ett

våningsplan på befintlig kontorsbyggnad. Den boende menar att det är helt galet att förstöra havsutsikten för alla de boende på Augustendalsvägen och Jakobsdalsvägen för att bereda bostad åt ett drygt dussin nytillkomna lägenhetsinnehavare. Det framhålls att kommunen hävdar att en flera decennier gammal byggrätt för att göra ett takparti på ett kontorshus skulle ligga till grund för att ge bygglov till dessa bostäder, den boende menar att det resonemanget är oetiskt och saknar relevans. Avslutningsvis skriver den boende att de fortsättningsvis kommer att göra allt de kan för att ändra planerna och att det vore enklast för alla parter att stryka den planerade påbyggnaden omgående.

Planenhetens kommentar: För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

16. **Boende på Augustendalsvägen 30** vidhåller sin ståndpunkt att de planerade påbyggnaderna ovanpå husen framför dem ska undvikas. De skriver att påbyggnaderna inte redovisades i samrådsversionen av detaljplaneprogrammet samt att man inte tagit hänsyn till att de aktuella byggnaderna omvandlas från kontorslokaler till bostäder. De menar att detta borde föranleda en helt ny process.

Vidare menar de boende att de, eller övriga närboende, inte har haft vare sig fullständig insyn i eller någon faktisk möjlighet att påverka planerna. De framhåller att syftet med dialoger, enligt PBL:s portalparagraf, är att ge invånare inflytande, men att dialogen i detta fall ordnats på ett sätt där detta syfte inte är huvudanledningen. De boende menar att lagens mening inte uppfylls med tanke på den felaktiga informationen kring byggrätten som de anser att kommunen givit.

De boende citerar Plan- och bygglagen (2010:900) 1 kap 1 §, den så kallade portalparagrafen, och menar att den aktuella detaljplanen inte lever upp till lagen med tanke på de konsekvenser som den får för de redan boende i husen vid Augustendalsvägen. De menar att detaljplanen måste syfta till en god helhetslösning för hela området. De boende skriver att det är uppenbart att det bakomliggande syftet är att bygga ett stort antal bostäder, men att planförslaget inte tar tillräcklig hänsyn till de redan boende eftersom det medför påtagliga förändringar vilka kommer leda till sociala försämringar med andra klassens bostäder i de nuvarande husen och första klassens bostäder i de ombyggda kontorshusen. De framhåller att det i planbeskrivningen konstateras att ”mycket attraktiva bostäder med närhet till vatten kan bidra till en boendesegregation” och menar att den vetskapen borde leda till försök att motverka segregation genom att undvika åtgärder som försämrar för de redan boende, alltså vill de att de föreslagna påbyggnaderna ska slopas.

De boende menar även att de föreslagna påbyggnaderna innebär negativa konsekvenser genom ökade bullernivåer i gaturummet, ändrade ljusförhållanden i lägenheter, förstörda utsikter och utblickar från de övre delarna i bostadshusen samt påtaglig risk för förvanskning av arkitektoniska värden. De framhåller att planförslagets illustrationer visar hur den strikta och eleganta arkitekturen riskerar att förvanskas genom ”bulliga” tillägg på taket samt att den trappning som nu finns i både bebyggelse och terräng förstörs. De menar även att planen knappast tillgodoser plan- och bygglagens krav på byggnaders utformning.

Planenhetens kommentar: Det är riktigt att specifika påbyggnader inte redovisades i samrådsversionen av detaljplaneprogrammet, i samrådsversionen fördes det istället ett mer generellt resonemang om påbyggnader, ombyggnader och tillbyggnader av befintliga kontorsbyggnader. Till antagandet av detaljplaneprogrammet uppmärksammades det att det fanns befintliga byggrätter på de aktuella kontorsbyggnaderna och exploatören började titta mer på frågan. Exploatörens huvudspår var först att hela den outnyttjade byggrätten skulle redovisas som möjliga påbyggnader men i processen innan antagandet av detaljplaneprogrammet valdes istället en påbyggnad som var uppdelad och lämnade ”släpp” mot Augustendalsvägen, detta för att mildra de negativa konsekvenserna för omgivningen. Den nu aktuella planprocessen är just den process där markanvändningen prövas, detta är en ny fullständig process som innehåller de moment och politiska beslut som fordras, dock har de befintliga rättigheterna enligt den nu gällande detaljplanen behövt vara en utgångspunkt i processen eftersom den innehåller byggrätter som skyddas av pågående genomförandtid.

Det är oklart vad de boende menar med fullständig insyn. De föreslagna påbyggnaderna fanns med i detaljplaneprogrammets antagandeverision samt nämndes i start-PM för det aktuella projektet. Sedan har påbyggnaderna redovisats under detaljplanens samråd och under granskningstiden. Besluten och planhandlingarna är offentliga handlingar som bland annat har publicerats på projektets webbplats. Ett detaljplanesamråd syftar visserligen till insyn, ska ge möjligheter att påverka processen samt bidra till ett bättre beslutsunderlag, det betyder inte att det finns en självklar rättighet till inflytande över planhandlingarnas bestämmelser. Kommunen anser sig ha uppfyllt vad som krävs av den lagstadgade detaljplaneprocessen och anser sig inte ha gett någon felaktig information angående någon byggrätt.

De planerade bostäderna ligger i en attraktiv del av regionen och i ett vattennära läge, det är därför troligt att de blir attraktiva på marknaden. Planenheten har inte sett det som en möjlighet att ta bort den befintliga outnyttjade byggrätten helt utan exploatörens medgivande.

Planenheten anser att detaljplanens bestämmelser är förenliga med plan- och bygglagens bestämmelser om utformning och anpassning. Dessa frågor kommer även att bevakas i bygglovskedet. Eventuella skillnader i ljudreflektion med de föreslagna påbyggnaderna bedöms ge en försumbar effekt på bullernivåerna vilket framgår av den framtagna trafikbullerutredningen (ÅF, 2014-05-28, sid 10).

För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

17. **Boende på Augustendalsvägen 30** skriver att de betraktar argument som att ”fastighetsägarens rätt skyddas av lag” och att man inte juridiskt äger sin utsikt, samt resonemang om planskada som svepskäl. Vidare tycker de boende inte att det är troligt att en fastighetsägare som lidit av stora vakanser de senaste 20 åren skulle vilja bygga ytterligare kontor ovanpå befintlig byggnad, de betraktar den risken som noll. De menar vidare att det inte finns något som säger att den nu gällande byggrätten ska följa med vid en planändring till bostadsändamål. De frågar sig hur stor planskadan kan vara för en exploatör som får konvertera tomma kontor till 500

lägenheter. Det framförs av de boende att de anar att kommunen i avtal låst fast sig med exploatören, om så är fallet hävdar de att det skulle strida mot plan- och bygglagens portalparagraf.

De boende fortsätter skrivelsen med att avvägningen mellan de olika intressena saknar rimliga proportioner eftersom en fastighetsägare som får möjlighet att bygga 1500 lägenheter i området, med cirka 15 lägenheter, för alla framtid förstör utsikt och ljusinsläpp för nuvarande kommunmedlemmar.

Planenhetens kommentar: Att en befintlig byggrätt ska ”följa med” vid ny planläggning är inte självklart. Men då en detaljplan har pågående genomförandetid kan en byggrätt endast minskas om fastighetsägaren medger det. I det nu aktuella förslaget har inte den befintliga byggrätten följt med rakt av utan en minskning föreslås i både genom en minskad högsta höjd samt att tre ”släpp” lämnas mot Augustendalsvägen. Frågan om eventuell planskada är svår att uttala sig om eftersom detta slutligen bedöms vid en eventuell rättsprövning. Kommunen har inte låst fast något i avtal när det gäller planprocessen eller hur den slutliga detaljplanen utformas, i de avtal som finns ges endast en inriktning kring vad som ska prövas i detaljplanen, men det läser inget från kommunens sida eftersom en kommun aldrig kan lova något innan en detaljplan har vunnit laga kraft.

För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

- 18. Boende på Augustendalsvägen 24** protesterar mot förslaget att tillåta en påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad. Den boende skriver att samhällsnyttan med de ca 16 lägenheterna, som byggrätten på taken skulle innebära, är svår att se, samt att den boende hoppas på att det beslut som politikerna fattar tar hänsyn till de boende i området och inte till exploatörens ekonomiska vinning.

Synpunkterna som den boende lämnade in under samrådsskedet kvarstår och hänvisning görs till dessa. I den skrivelsen framförs kritik mot de föreslagna påbyggnaderna bland annat med hänsyn till utsikt, stadsbild och kulturmiljö, det framförs också att motsvarande byggrätt måste kunna skapas på annan plats i området där inga utsikter förstörs.

Planenhetens kommentar: För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

- 19. Boende på Augustendalsvägen 32** har kommit in med två stycken yttranden under granskningstiden. I det första yttrandet skriver den boende att de kommer att fräntas all sjöutsikt vid en eventuell påbyggnad. De anger att den sektion som redovisas i planbeskrivningen inte stämmer för deras del eftersom den visar ett snitt i kvarterets västra del, och inte visar hur det blir vid Augustendalsvägen 32. Den boende föreslår att påbyggnadsmöjligheten närmast Augustendalsvägen 32 tas bort.

Vidare menar den boende att de föreslagna påbyggnaderna kommer att påverka ca 60 lägenheter i området, samt att den gällande byggrätten endast gäller för kontor och inte för bostäder. Avslutningsvis skriver den boende att det utöver de angivna

höjderna även tillkommer ventilation etc. vilket försämrar utsikten ännu mer för resterande hyresgäster. Det framförs även att eftersom hyresnivån är mycket hög i de befintliga bostadshusen kommer det vara svårt att få hyresgäster i aktuell del.

I det andra yttrandet som skickats in skriver den boende att processen som kommunen följt inte har tagit hänsyn till att den gällande byggrättens användning ändras från kontor till bostäder vilket torde föranleda en helt ny process och att byggrätten blir en förhandlingsfråga mellan fastighetsägaren och kommunen. Den boende skriver att kommunens företrädare vid ett flertal tillfällen påstått att "det redan finns en byggrätt", underförstått att den följer med vid konverteringen. Den boende menar därför att kommunen har vilselett medborgarna. Varför valde kommunen att fortsätta samma process som för den tidigare byggrätten trots att det egentligen kräver en helt ny process?

Vidare menar den boende att dialogen inte har varit en dialog utan snarare en presentation av ett färdigt förslag, dvs. de boende har inte haft vare sig fullständig insyn i eller någon faktisk möjlighet att påverka. Den boende hänvisar till samrådsredogörelsen och menar att det av den framgår att påbyggnader på befintligt kontorshus saknar rimliga proportioner. Det framhålls att fastighetsägaren borde vara nöjda med att få bygga 500 lägenheter och inte ytterligare 15 som förstör för nuvarande boende. Den boende hänvisar till planenhetsens bedömning att en rimlig avvägning gjorts mellan de olika berörda allmänna och enskilda intressena, men att denna bedömning saknar motivering. I skrivelsen nämns att dialogen i processen varit en ren formalitet och inte till för att låta sig påverkas av de synpunkter som boende i området hade. Den boende menar att syftet med samråd enligt PBL:s portalparagraf är att ge invånare inflytande, men att dialogen i detta fall inte ordnats av den anledningen. Avslutningsvis skriver den boende att lagens mening inte uppfyllts med tanke på den felaktiga informationen kring byggrätten.

Planenhetsens kommentar: Det är riktigt att den sektion som redovisas i planbeskrivningen är ett exempel i ett visst läge. Bland annat i och med detta yttrande har ytterligare illustrationsmaterial tagits fram som redovisar relationen mellan befintliga punkthus, befintligt kontorshus, befintlig outnyttjad byggrätt samt den nu föreslagna påbyggnaden. Ett antal sektioner har tagits fram längs den sträcka där befintliga bostadshus gränsar till planområdet, dessa redovisas separat i en bilaga till detaljplanens antagandeverision. Just bostadshuset på Augustendalsvägen 32 står en bit öster om planområdet, en motsvarande sektion i det läget skulle bara visa det angränsande grönområdet, därmed inte sagt att påverkan uteblir för bostäder på Augustendalsvägen 32. Det har inte tagits fram illustrationsmaterial från varje specifik lägenhet utan planenheten hänvisar till övriga sektioner samt till illustrationen på sid 8 i planbeskrivningen, utöver detta finns de tillåtna nockhöjderna angivna på plankartan.

Planenheten bedömer att avvägningen som är gjord i granskningsförslaget är riktig och föreslår inte någon minskning av tillåten byggnadsvolym. För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetsens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

De angivna höjderna är så kallade nockhöjder, över den nivån kan mindre byggnadsdelar få sticka upp, detta prövas i bygglovskedet. När det gäller ventilation är tanken att sådan anläggning ska uppföras just öster om den befintliga kontorsbyggnaden och inte på taken.

I rollen som planläggande myndighet har kommunen ingen möjlighet att ha synpunkter på hyresnivåer i privatägda hyreslägenheter.

Planenheten vill betona att en gällande, men outnyttjad, bygg rätt inte uttraderas automatiskt då en ny plan tas fram. Befintliga rättigheter behöver vägas in även i den nya detaljplanen, särskilt då genomförandetiden fortfarande pågår, trots att det innebär en helt ny planprocess. I det nu aktuella planförslaget har dock exploitören medgivit att den idag gällande bygg rätten tas bort i vissa delar.

Det är oklart vad den boende menar med fullständig insyn. De föreslagna påbyggnaderna fanns med i detaljplaneprogrammets antagandeverision samt nämndes i start-PM för denna, nu aktuella, detaljplan. Sedan har påbyggnaderna redovisats under detaljplanens samråd och nu i granskningen. Besluten och planhandlingarna är offentliga handlingar som bland annat har publicerats på projektets webbplats. Ett detaljplanesamråd syftar visserligen till insyn, ska ge möjligheter att påverka processen samt bidra till ett bättre beslutsunderlag, det betyder inte att det finns en självklar rättighet till inflytande över planhandlingarnas bestämmelser. Vad gäller motivering till avvägningen gällande påbyggnader av befintligt kontorshus har kommunen framfört dessa i planhandlingar samt i samrådsredogörelse. Planenheten menar att förslaget till detaljplan innebär en rimlig avvägning mellan de närboendes intresse av bevarad utsikt och solinstrålning samt exploitörens intresse av att använda den befintliga bygg rätten som skyddas av pågående genomförandetid. Utöver dessa enskilda intressen har även allmänna intressen i form av stads- och landskapsbild, helhetsgestaltning och påverkan på kulturhistoriskt intressanta miljöer vägts in. Kommunen anser sig ha uppfyllt vad som krävs av den lagstadgade detaljplaneprocessen och anser sig inte ha gett någon felaktig information angående någon bygg rätt.

För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

20. **Boende på Augustendalsvägen 26**, skriver att de i grunden är för en förtätning av Nacka strand, men den bör göras med stor hänsyn till de som redan bor i området. De anser att det nuvarande planförslaget kommer att ge klart negativ påverkan och att man i förslaget gjort en mycket tveksam avvägning mellan nyttan och skadan i detta fall. De skriver att det finns oklarheter kring hur s.k. ljusinsläpp kommer att nyttjas, kan det bli uteplatser? De skriver att de bilder som de tagit del av är datoranimerade och måtten därmed är något diffusa vilket gör att det är svårt att få en klar bild.

De boende menar att det känns fel att nyttja en bygg rätt som inte använts så länge huset varit en kommersiell fastighet under ca 20 år. De skriver att det med lätthet borde gå att kompensera för de få lägenheterna i påbyggnaderna i andra byggen i stadsdelen, om man vill ta hänsyn till de som redan bor i området så ökar man inte höjden på den aktuella byggnaden. De menar att kommersiella intressen inte bör få styra i så stor grad.

Planenhetens kommentar: Hur de tre ”släppen” som lämnas bland de föreslagna påbyggnaderna längs Augustendalsvägen får användas regleras inte närmare i detaljplanen. Om det bedöms som planenligt och byggnadstekniskt möjligt kan de befintliga ytorna byggas om och användas som uteplatser. De illustrationer som finns över de planerade påbyggnaderna ska ge en så rättvis bild som möjligt av vad som tillåts genom detaljplanen. I bygglovskedet finns dock alltid möjligheter till små avsteg och justeringar, det är därför ingen garanti att volymerna blir exakt så som illustrationerna visar. Det som är juridiskt bindande är de planbestämmelser som anges på plankartan, där anges exempelvis vilka delar där en högre respektive lägre höjd tillåts.

För ytterligare kommentarer kring föreslagna påbyggnader och alternativa placeringar, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

21. **Boende på Augustendalsvägen 24** protesterar mot förslaget, även om den skrivande menar att det känns meningslöst att protestera. Den boende menar att en protest är hopplös med tanke på de aktörer som är på ”motståndarsidan”, aktörer som har kortsiktiga vinster som intresse och inte hyresgästernas bästa som det primära.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras, alla synpunkter och protester som kommer in behandlas i detta utlåtande samt registreras i ärendet. På så vis kommer yttrandena fram till de beslutande politiker som beslutar i ärendet.

22. **Boende på Augustendalsvägen 26** har även tidigare protesterat mot planerna på att bygga ytterligare ett våningsplan på den befintliga kontorsbyggnaden. Den boende menar att de planerade taklägenheterna skulle förstöra harmonin för många boende bakom kontorshuset, det är inte bara en politisk fråga utan en fråga om livsmiljö. Vidare framhålls att det inte bara är de boende på Augustendalsvägen som skulle bli påverkade, även övriga föreningar och boende i området uttrycker samma åsikt och organiserar sig mot orättvisan.

Den boende menar att deras livskvalitet skadas eftersom de förlorar solljus och utsikt över hav och land. Vidare menar den boende att skadan för de boende på Augustendalsvägen och Jakobsdalsvägen inte står i proportion till den nytta som 14 taklägenheter skulle innebära. Den boende menar att motsvarande byggrätt skulle kunna ges på annan plats i Nacka strand, samt att en befintlig byggrätt för kontorsverksamhet inte är samma sak som en byggrätt för bostadsändamål. Det framhålls att exploatören kommer att tjäna stora pengar, pengar som kommer försvinna från Nacka, Sverige och Europa, och att de enda som tjänar på de nya lägenheterna är det fåtal som kommer att ha råd att flytta in. Den boende ifrågasätter ifall någon på Nacka kommun har sett planlösningarna för de föreslagna påbyggnaderna samt om någon på kommunen besökt någon av lägenheterna för att se effekten av ytterligare ett våningsplan? Hittills har endast media kommit på besök.

Den boende vill att möjligheten till påbyggnader ska tas bort och att de nuvarande invånarnas liv ska respekteras eftersom de boende ska vara kvar i området långt efter att exploatören lämnat området och sålt alla lägenheter, det borde vara en liten

sak för fastighetsägaren att justera sitt förslag. Den boende avslutar med att de inte äger sin utsikt men att den är av stort värde för de som bor i området, och framför att kommunen har möjlighet att göra rätt saker för de som påverkas.

Planenhetens kommentar: Planlösningar för påbyggnaderna har tagits fram på skissnivå av exploatören, eftersom detaljplanen reglerar den tillåtna byggnadsvolymen och inte hur planlösningarna får se ut invändigt så saknar det betydelse exakt hur lägenhetsindelningen ser ut på insidan. Besök i berörda lägenheter påverkar inte det faktum att det finns en outnyttjad byggrätt i en gällande detaljplan som har pågående genomförandetid. Exploatören vill utnyttja delar av denna byggrätt, men de medger även att andra delar tas bort vilket delvis minskar de negativa konsekvenserna för omgivningen.

För ytterligare kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

23. **Augustendalsvägen 26** skriver att de yttrat sig tidigare under processen och framfört sin kritik mot planerna på att göra takpåbyggnader på befintlig kontorsbyggnad utan att få gehör för synpunkterna. Den boende menar att det är häpnadsväckande att man planerar en höjning av en byggnad med hänvisning till gamla byggrätter. Ett förhållande som ingen boende i området rimligen kunde förväntat sig. Den boende vidhåller sin kritik och menar att den skada som uppkommer för de närboende i form av väsentligt förstörd och borttagen utsikt över sjö, land och himmel inte står i proportion till det antal lägenheter som det är frågan om skall byggas, en negativ effekt är också att behöva bo nära en byggarbetsplats. Det framhålls att exploatören nu får förmånen att konvertera de till stor del tomma kontorsbyggnaderna till bostäder, men att den befintliga byggrätten på taken inte behöver ingå i detta utan det finns andra möjligheter som inte försämrar utseende och trivsel så radikalt. Den boende menar att detta helt och hållet är ett politiskt beslut. Avslutningsvis menar den boende att det saknar all vett och sans att ca 15 lägenheter ska få förstöra för nuvarande boende när fastighetsägaren får möjlighet att bygga närmare 500 lägenheter. Den boende uppmanar kommunens förberedande beslutande organ och slutligen kommunfullmäktige att ändra detaljplanen så att den föreslagna byggrätten på taket tas bort.

Planenhetens kommentar: För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

Efter granskningstidens utgång har det inkommit en skrivelse med ”gruppen för protester mot Norra Branten 1’s påbyggnad” som avsändare. De föreslår att påbyggnader endast ska tillåtas på de fyra flyglarna och att dessa skulle kunna byggas på i flera våningar utan att det påverkar de närboende. Planenheten har i utlåtandet ovan bemött liknande synpunkter om alternativa placeringar av byggnadsvolymer. Det nuvarande förslaget har tagit utgångspunkt i den befintliga detaljplanens bestämmelser, och det som sedan har föreslagits är en minskning av gällande byggrätt men som dock fortfarande tillåter en vånings påbyggnad.

Den lösning som ”gruppen för protester mot Norra Branten 1’s påbyggnad” föreslår skulle kraftigt avvika från gällande detaljplan och från det nyligen antagna detaljplaneprogrammet, sådan lösning är heller inte aktuell att genomföra från exploatörens sida.

Planenheten

Angela Jonasson
Tf. Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt

(<https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http://theview.se/>)

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2015 -08- 18

DNR: 40331-29132-2015

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2015 -08- 27

Akt. 2. P 4710-15

Aktbil. 13

Living the Dream!

Ett nytt sätt att leva växer fram i Nacka Strand. Precis intill stan men ändå kant i kant med skärgårn. Det är här du ska bo. Fantastiska lägenheter med stora terrasser och balkonger. Den oslagbara utsikten får du på köpet! Låt utsikten inreda ditt hem. Och låt magiska ögonblick förgylla ditt liv. Ditt livs bästa kvällar har du framför dig!



Augustendalsvägen 21

The View - Nacka Strand, Nacka [Karta & restider](#)

Ett nytt sätt att leva växer fram i Nacka Strand. Det är här du ska bo. The View erbjuder fantastiska lägenheter med underbara terrasser och balkonger. Den oslagbara utsikten får du på köpet! Precis intill stan men ändå kant i kant med skärgården. Anmäl ditt intresse på The Views hemsida nu och många magiska ögonblick väntar i ditt blivande hem. Vid frågor så maila på info@theview.se.

Pris saknas

Nyproduktion

[Bevaka slutpriset](#)

Fakta

Bostadstyp	Bostadsrättslägenhet
Boarea	132 m ²
Antal rum	5 rum
Avgift/månad	0 kr/mån
Byggår	2015/16

[Räkna på boendet](#)

Kontakta mäklaren

Jonas Ahnegård
 ☎ 070-840 00 24
 ✉ jonas@fastighetsmaklarna.se

Fastighetsmäklarna Stockholm
 📍 Birger Jarlsgatan 31, 111 45 Stockholm
 ☎ 08-16 06 00

Räkna på ditt nya boende

Boendekostnad

El & energi

Hemförsäkring

Låna till annat

Se vad det kostar dig per månad att bo på Augustendalsvägen 21 och skaffa lånelöfte nu.

• Avgift/månad

0 kr/mån

Karta & restider



INKOM
 LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
 2015-08-18

DNR:

.....

2015 -08- 18

DNR: 40331-29132-2015

Även i planområdets sydvästra hörn utformas detaljplanen med olika användningar för olika nivåer. Ytan ovanpå byggnadens översta bjälklag och trappan ska utgöras av allmän platsmark, torg som får underbyggas med centrum, bostäder och parkering (CBP), samt trappa som får underbyggas med centrum och bostäder (BC). Parkeringsgaraget inom detta område ska också vara tillgängligt för bildande av gemensamhetsanläggning.

Användningen hiss anges för snedbanehissen som avses uppgraderas till en högre standard. Utformningen inom hissområdet styrs inte i detalj, men uppförande av klimatskal för hissbanan och mindre byggnader och skärmtak för resenärer medges som en del av hissanläggningen och ingår i användningsbestämmelsen. Inom hissområdet finns även ett maskinrum direkt under marknivån för J V Svenssons torg, detta nås via torggaraget.

En annan förändring av betydelse är att de områden som i detaljplanen anges som allmän platsmark ska tas över av kommunen. Det som planläggs som allmän platsmark är idag privatägd kvartersmark. Övertagandet görs för att långsiktigt trygga de aktuella funktionerna och att göra det tydligt vem som ansvarar för vilka områden. I planområdets norra del planläggs en torgyta som planeras bli en del av ett större torg ned mot kajen, resterade del av torget planläggs dock i kommande detaljplaneetapper. Ett parkområde som bland annat ska innehålla trappor mellan kajen och J V Svenssons torg planläggs närmast snedbanehissen och ett annat mer långsträckt parkområde föreslås vid planområdets norra gräns. Mellan den långsträckt parken och bebyggelsekvarteret föreslås en angöringsgata som avses vara enkelriktad och med en utformning som är anpassad till parken. Angöringsgatan behövs för att ge fullgod tillgänglighet för färdtjänst och vid avfallshantering och andra transporter.

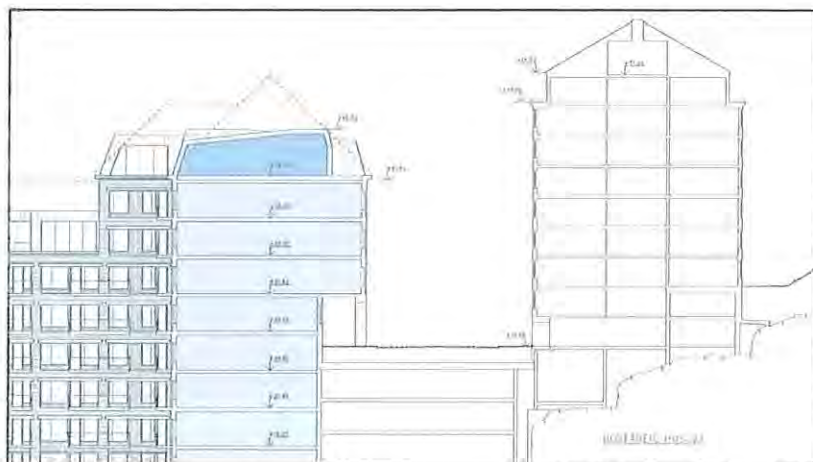
NACKA TINGSRÄTT

Ink 2015 -08- 27

Akt...../.....
Aktbil. *14*.....

Förändrade byggnadsvolymer

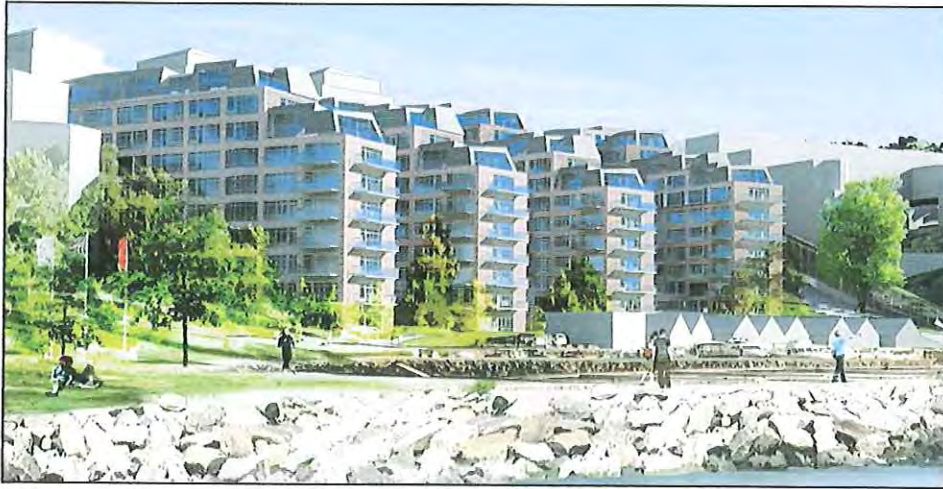
De befintliga byggnaderna kommer fortsätta att vara det dominerande inslaget. Utöver befintliga byggnader har outnyttjade byggrätter på taken justerats så att påbyggnader i en våning inryms på stora delar av byggnaden. I vissa lägen längs Augustendalsvägen tas dock befintlig byggrätt bort så att tre stycken släpp lämnas till den bakomliggande bebyggelsen. Dessa olika tillåtna höjder framgår av plankartan och illustrationerna som följer.



Sektionen på föregående sida, genom Augustendalsvägen och bebyggelsen, visar den föreslagna påbyggnaden i mörkblått och randigt, till höger ses befintligt bostadshus. De streckade linjerna med 45 graders lutning visar den byggrätt som finns redan idag men som föreslås ändras. Bilden visar ett snitt i kvarterets västra del. Längre österut trappar huset nedåt, där är den gällande byggnadshöjden lägre, men relationen mellan befintlig och föreslagen byggrätt ser ut på motsvarande sätt. Höjderna i sektionen är angivna i kommunens tidigare höjdsystem, detaljplanen är ritad i det nya höjdsystemet RH 2000, därför är höjderna på plankartan 0,6 meter högre för motsvarande nivå.



Illustrationen ovan är kopplad till en planbestämmelsen v₂ på plankartan. De mörkgrå fälten visar den princip som ska följas när det gäller indrag och utbredning av tillkommande byggnadsvolymer.



Vy från vattnet, planerad utformning av påbyggnader, BSK arkitekter

Påbyggnader och fasadändringar ska utföras med respekt för byggnadens ursprungliga utseende samt med hänsyn till uttrycket mot farleden. Påbyggnader ska utföras indragna från befintlig byggnads fasadliv samt utgöra ett avläsbart tillägg (v_1 och v_2).



Vy från J V Svenssons torg med föreslagna påbyggnader, BSK arkitekter



Vy från angränsande bostadshus med föreslagna påbyggnader, BSK arkitekter

Mellberg Susanne

Från: Länsstyrelsen i Stockholms län
Skickat: den 18 augusti 2015 15:20
Till: AB-RB-Rättsavdelningen-Enheten för diarium och arkiv
Kopia: ewa@advokatfirmorna.se
Ämne: VB: överklagande av Länsstyrelsen i Stockholm 2015-07-14, beteckning 4031-19221-2015
Bifogade filer: bizhub_C25_150818151541_0001.pdf

Hej,

Vi skickar vidare ditt meddelande till berörd enhet.

Med vänlig hälsning
Länsstyrelsen Stockholm

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2015 -08- 18

DNR: 40331-29132-2015

Från: Ewa Lilliesköld [<mailto:ewa@advokatfirmorna.se>]
Skickat: den 18 augusti 2015 15:15
Till: Länsstyrelsen i Stockholms län
Ämne: överklagande av Länsstyrelsen i Stockholm 2015-07-14, beteckning 4031-19221-2015

Översänder härmed överklagande över ovan nämnda beslut via mejl. Originalen läggs på Länsstyrelsen postlåda i dag den 18 augusti 2015.

Nacka strand den 18 augusti 2015

Till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt.

ÖVERKLAGANDE

Överklagat beslut: Beslut av Länsstyrelsen i Stockholm 2015-07-14 beteckning 4031-19221-2015.

Klaganden:

Ewa Lilliesköld, Augustendalsvägen 26, 7 tr., 131 52 Nacka strand

Länsstyrelsen har i sitt beslut vid angivande av vilka parter som klagat, fört samman mig med mina grannar; Jon Fält och Lisa Rydberg. Vi har även nu inför överklagandet till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt samrått och jag ansluter mig till- och biträder deras överklagande i saken. Texten bifogas som bilaga. En framstående arkitekt har hjälpt till med överklagandet. Jag har inget emot att Mark- och miljödomstolen hanterar partsfråga på samma sätt.

Motpart:

Kommunfullmäktige, Nacka kommun, 131 81 Nacka

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2015-08-27

Akt...../.....

Aktbil (4).....

Saken: Överklagande av länsstyrelsens ovan nämnda beslut att avslå våra överklaganden i fråga om detaljplan för del av Sicklaön 13: 79 m.fl. Nacka strand, norra branten, delplan 1 på Sicklaön, Nacka kommun. (Beslut av kommunfullmäktige 2015-04-27 § 121.)

YRKANDE

Jag yrkar att Mark- och Miljödomstolen vid Nacka tingsrätt, med undanröjande av Länsstyrelsens ovan nämnda beslut, upphäver Kommunfullmäktiges i Nacka kommun antagandebeslut av detaljplan 2015-04-27 § 121.

BAKGRUND

Den 27 april 2015 beslutade kommunfullmäktige i Nacka under §§ 119, 120 och 121 om det s.k. Norra branten området i Nacka strand, delplan 1 på Sicklaön. Besluten omfattade i huvudsak frågor rörande konvertering av ett befintligt mycket stort kontorskomplex i Nacka strand till flera hundra bostadslägenheter (bostadsrätter) samt tillåtande av påbyggnader ovanpå den befintliga fastigheten med ytterligare ett våningsplan för bostadsändamål. Sådana påbyggnader kommer att hindra solljuset att nå våra bostäder samt hindra tillgången på himmel, dagsljus och utsikt därutöver, förstöra boendemiljön, utsikten över havet - inloppet till Stockholm – samt Djurgården,

Fjäderholmarna och Lidingö för hundratals boende på Augustendalsvägen, Jakobsdalsvägen och Fabrikörvägen i Nacka strand bl.a. oss klagande.

Kommunfullmäktige beslutade under §§ 119 och 120 samma dag att ingå och anta föreslaget exploateringsavtal med Nacka 13:79 AB, som exploatören kallas, avseende detaljplan för delar av Sicklaön 13:79 m.fl. Nacka strand, norra branten, delplan 1 samt föreslaget sidoavtal till exploateringsavtal. Dessa beslut är överklagade till Förvaltningsrätten i Stockholm.

Under § 121 beslutade kommunfullmäktige att anta planförslaget till ny detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, vilket bl.a. innebär att planändamålet med exploatörens kontorsfastighet ändras från kontor till bostäder samt bl.a. tillbyggnader tillåts ovanpå taken med ett våningsplan samt även balkonger och terrasser på fastigheten.

Sedan vi överklagat kommunfullmäktiges beslut avslog Länsstyrelsen i Stockholm, genom länsassessorn Carina Johansson, den 14 juli 2015, mål bet. 4031-19221-2015, våra överklaganden av § 121.

Jag vidhåller vad jag tidigare anfört till Länsstyrelsen, ansluter mig till vad Jon Fält och Lisa Rydberg nu anfört i sitt överklagande, samt anför därutöver följande:

Konvertering av kontorshus till bostadshus mm.

Kommunen har inte uppfyllt vad som krävs av den lagstadgade detaljplaneprocessen och har lämnat felaktig information om byggrätten till ytterligare en våning ovanpå kontorshuset. De specifika påbyggnaderna redovisades inte i samrådsversionen av detaljplaneprogrammet och kommunen har vilselett medborgarna genom att påstå att byggrätten med automatik följer med trots att fastigheten konverteras från kontorshus till bostadshus. Vidare har kommunen genom tjänstemännen vid Miljö- och stadsbyggnadsnämnden hävdat att byggrätten säkrats för fastighetsägaren genom att genomförandetiden för underliggande detaljplan förlängts och nu löper till 2018 d.v.s. att byggrätten är garanterad. Att vid sådant förhållande minska eller ta bort byggrätten mot fastighetsägarens vilja skulle kunna medföra rätt för fastighetsägaren att erhålla ersättning av kommunen för den skada som lidits. Kommunalrådet, tillika ordföranden i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Cathrin Bergenstråhle, har dessutom trovärdigt uppgett att "vi gått väldigt noga tillväga och tittat på många grannars önskemål att ta bort ytterligare byggrätt men bedömt att det inte är juridiskt möjligt". Alla berörda har därför varit övertygade om att saken förhållit sig som så. Även kommunfullmäktige som fattat det nu överklagade beslutet synes ha haft den uppfattningen. Men denna högst betydelsefulla uppgift är felaktig. I själva verket gick genomförandetiden ut 2002. Därefter har den genom åtgärder från kommunen till synes förlängts men en granskning av källmaterialet visar att förlängningarna är olagliga och helt saknar rättsverkan.

När byggrätten gavs 1992 var Nacka strand ett industri- och kontorsområde. Bostadshusen på Augustendalsvägen var ännu inte byggda och ingen skulle ha påverkats negativt om kontorshusen byggts något högre med den, som jag läser grundhandlingarna, råvind utan fönster och som inte fick inredas, vilken byggrätten gällde för. Omständigheterna är nu förändrade i och med att sex stora flerbostadshus byggts vid vägen mitt emot kontorskomplexet. I bostadshusen bor flera hundra personer som påverkas negativt om de nu föreslagna påbyggnaderna kommer till stånd. Även

boende på Jakobsdalsvägen och Fabrikörvägen påverkas negativt. Det är klart att bedömningen vid en ny prövning skulle bli annorlunda. Högst troligt hade då planerna på en påbyggnad ovanpå kontorshuset stoppats.

Enligt kommunfullmäktiges i Nacka sammanträdesprotokoll av den 27 april 2015 § 121, då detaljplanen antogs, medger den nya planen en bredare användning av den befintliga kontorsbyggnaden då även bostäder tillåts, ca 260 bostäder i det ena av de kontorshus som ska konverteras . Omkring 500 bostäder totalt. Planförslaget innebär enligt kommunen: att befintliga utnyttjade byggrätter justeras så att påbyggnadsmöjligheter tas bort i tre "släpp" mot Augustendalsvägen. Att behålla påbyggnadsmöjligheten, även om den har minskats jämfört med den gällande detaljplanen, har kritiserats från närboende under samråds- och granskningstiden. En lämplig avvägning säger kommunen vidare, har gjorts mellan exploatörens intresse att utnyttja befintlig byggrätt med pågående genomförandetid och de närboendes intresse av oförändrad utsikt. Inkomna synpunkter från närboende och remissinstanser sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelse respektive utlåtande. Här ska anmärkas beträffande de s.k. släpp som medgetts av exploatören som ska medge att de som bor i lägenheter mitt för släppen får ha en liten sjöglimt kvar inte alls garanteras från att vara fria från hinder för utsikten. Tvärtom är det inget hinder för folk i de tilltänkta nya takvåningarna att resa barriärer genom att utforma släppen till terrasser och uteplatser med höga staket och spaljéer, växter etc. som effektivt hindrar de närboendes utblickar över vattnet. De framförhandlade släppen riskerar att bli förvandlade till en konstruktion på papperet som inte får avsedd verkan.

Enligt ramavtal som tecknades den 16 juni 2014 mellan kommunen och exploatören ska exploatören bekosta alla åtgärder som krävs för konverterad och ny bebyggelse inom Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploatören bekostar detaljplanarbetet samt ska överlåta planlagd allmän plats till kommunen utan ersättning.

Av protokollet framgår således tydligt att kommunfullmäktige uppfattat det som helt klart att fastighetsägaren hade en befintlig byggrätt avseende påbyggnad och att den löpte med pågående genomförandetid (till 2018). Således ett viktigt argument för att tillåta påbyggnad med bostäder istället för endast råvindar utan fönster och som inte fick inredas, vilket jag uppfattar gällde från början. Annars kunde ju kommunen bli skadeståndsskyldig gentemot fastighetsägaren, vilket kommunens tjänstemän framhållit under samrådstiden och alltjämt.

Detta påstående om byggrätt till påbyggnader med löpande genomförandetid har även Länsstyrelsen lagt till grund för sitt beslut att avslå våra överklaganden - se länsstyrelsens beslut sid 4, första stycket.

Men jag hävdar att genomförandetiden slutligen och oåterkalleligen gick ut redan 2002-12-31.

Kommunen har genom dess planerhet inom Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och deras framträdande talesmän, vilselett såväl kommunfullmäktige som oss berörda hyresgäster liksom Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har inte gjort en tillräckligt noggrann granskning av källmaterialet utan accepterat Miljö- och stadsbyggnadsnämndens påståenden rakt av. Saken är utomordentligt allvarlig.

Om det rätta förhållandet hade kommit fram hade detaljplanen sannolikt inte antagits, i vart fall inte i det utförandet. Troligen hade då påbyggnaderna med bostäder på taken till kontorsfastigheten

stoppats. Kommunen hade kunnat säga nej till påbyggnaderna och stoppa dessa utan att löpa någon som helst risk för att bli skadeståndsskyldig eftersom genomförandetiden hade gått ut och den lagstridiga förlängningen är ogiltig. Istället har kommunfullmäktige, som vilseletts av planenheten, godkänt detaljplanen och tillåtit konvertering av kontorshuset till bostäder och byggrätten till enkla kontorsvindar har konverterats till fula och misspyrdande takvåningar med fönster, balkonger och terrasser ovanpå taket till kontorsfastigheten varvid flera hundra närboende efter Nacka kommuns och fastighetsägarens kohandel berövas sin livskvalité, solljus, dagsljus, sjöutsikt, utsikt över Stockholms inlopp, över Djurgården, Fjäderholmarna och Lidingö mm. Samtidigt som kommunen och fastighetsägaren men även Länsstyrelsen i sin bedömning förefaller vilja förminska olägenheterna och den negativa betydelsen av detta för oss närboende har fastighetsägaren, exploatören, i sin marknadsföring för de nya lägenheterna lovordat och beskrivit läget enligt följande: *”Living the Dream! Ett nytt sätt att leva växer fram i Nacka strand. Precis intill stan men ändå kant i kant med skärgårn. Det är här du ska bo. Fantastiska lägenheter med stora terrasser och balkonger. Den oslagbara utsikten får du på köpet! Låt utsikten inreda ditt hem. Och låt magiska ögonblick förgylla ditt liv. Ditt livs bästa kvällar har du framför dig! (www.theview.se)* Kontrasten kan inte beskrivas bättre. Det är ju vår oslagbara utsikt och vårt psykosociala välmående de stjälar från oss.

Enligt 2 kap 1 § PBL krävs att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas vid prövning av frågor enligt PBL. Enligt 4 kap 36 § första stycket PBL ska detaljplanen utformas med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse-, äganderätts-, och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Länsstyrelsen konstaterar att genomförandet av planen medför förändringar för de boende genom bl.a. försämrade ljusförhållanden och försämrade utblickar över vattnet men bedömer ändå att genomförandet av planen kommer att vara acceptabel och att påbyggnaden av befintligt kontorshus inte kommer att medföra en sådan betydande olägenhet för de boende i befintlig bebyggelse att planen på den grunden ska upphävas. Jag hävdar att Länsstyrelsen felbedömt saken. Förändringen måste anses utgöra en betydande olägenhet i PBL:s mening. I sin bedömning har Länsstyrelsen vägt in att *”det aktuella området ligger i Stockholm och att i en storstad har man anledning att räkna med en förtätning som kan medföra att nya byggnader och påbyggnader placeras nära befintlig bebyggelse.”* Att detta är en fundamental felsyn står klart. Nacka strand ligger i Nacka kommun, inte i Stockholms kommun. Nacka strand är inte en storstad. Påståendet är helt absurt och gålet. Vi i Nacka strand har inte anledning att räkna med sådana förtätningar som storstadsbor tydligen måste acceptera.

Närmare om genomförandetiden.

Vad som hänt i den frågan är följande; Enligt detaljplan DP 75 från 1992 av Nacka kommun, vilken plan är en ändring av detaljplan för Augustendal (Nacka strand) lagakraftvunnen 1988 gällande bl.a. den aktuella fastigheten Sicklaön 13:79 fanns en påstådd byggrätt till en påbyggnad till kontorshuset Sicklaön 13:79, avseende en, som det måste förstås, råvind utan fönster och som inte fick inredas. Genomförandetiden för DP 75 gick ut 2002-12-31. Genom ett tillägg till Plan- och genomförandebeskrivning, DP 438, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun 2008-01-23 § 13 gjordes vissa ändringar i huvudsakligt syfte att medge en mera flexibel användning av befintliga lokaler, dock inte bostäder. Ändringens genomförandetid bestämdes till 10 år. Genomförandetiden för den underliggande planen DP 75, som hade gått ut 2002-12-31, förlängdes felaktigt med 10 år, d.v.s. till 2018. Ändringsförfarandet hanterades med s.k. enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagens regler i 5 kap 28 § ”då förändringarna i stort bedömdes sakna intresse för

allmänheten". Planförslaget bedömdes heller inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte ansågs nödvändig, detta på grund av "planens ringa omfattning och påverkan på omgivningen". Handläggningen är enligt min mening helt felaktig. Det är självklart att det hade varit av allmänt intresse att kommunen i strid med klara lagregler felaktigt hade tillskapat en olagligt förlängd genomförandetid och med den som stöd garanterat påbyggnader som hundratals, kanske tusentals närboende skulle komma att protestera emot. Men kommunen ville väl inte ha någon insyn i detta.

Den eventuella byggrätten för påbyggnader härrör således från den underliggande detaljplanen DP 75.

Emellertid är "förlängningen" av genomförandetiden enligt min mening olaglig och saknar helt rättsverkan. Även om en detaljplan gäller till dess den ändras eller upphävs, måste en ansökan om förlängning göras innan genomförandetiden gått ut (4 kap 25 § PBL och även äldre lag). Så har inte skett. Detta strider mot lagen.

Innan genomförandetiden gått ut får den förlängas med maximalt 5 år i sänder. Efter att genomförandetiden gått ut får den förnyas med högst 5 år i sänder (4 kap 24 § PBL och även äldre lag).

Genom tillägget till detaljplan DP 438, "förlängdes" genomförandetiden trots att den gått ut många år tidigare. Detta är också felaktigt och ett lagbrott. Det går naturligtvis inte att förlänga en genomförandetid som redan gått ut.

Det är dessutom fel att förlänga genomförandetiden med 10 år i ett svep. Maximalt 5 år i sänder gäller enligt PBL och då under förutsättning att ansökan inkommit innan genomförandetiden gått ut. Detta förfarande strider således också mot PBL.

Dessutom anser jag att det var fel att hantera frågorna med s.k. enkelt förfarande. Påverkan på omgivningen blir ju mycket väsentlig.

De ovan påtalade felen i handläggningen medför enligt min mening att den av kommunen beslutade förlängningen av genomförandetiden är olaglig och saknar rättsverkan. Genomförandetiden gick således definitivt ut 2002-12-31 och någon förlängning därefter kan inte accepteras.

Som en nödvändig och konsekvent reaktion på grund av kommunens aktiva desinformation och felaktiga handlande bör beslutet om att godkänna detaljplanen upphävas. Saken är allvarlig.

Proportionalitet

I skriftväxlingen med kommunen när det gäller proportionalitet har kommunen skrivit om "förtätning" och att man inte äger sin utsikt." Sådana argument känns igen från tvister angående nybyggen och påbyggnader med takvåningar i Stockholms innerstad, inte i skärgårdskommuner som Nacka. Nacka strand tillhör inte Stockholm, vilket länsstyrelsen tycks ha fått för sig, än mindre Stockholms innerstad utan är en känslig del av skärgården, en bergig strand som alla besökare som anländer från havet passerar på väg till och från huvudstaden. Vi som har valt att flytta till Nacka strand har valt bort stadsmiljö för en grön och strandnära skärgårdsmiljö. Nacka strand är ett unikt

område med speciell charm vilket kommunen ofta påpekar. Området har liknats vid amerikanska Newport och delar av bebyggelsen och restaurangnäringen har anpassats till hamn- och seglarmiljö. I denna miljö skadar de planerade påbyggnaderna såväl de närboende som besökarna ävensom de miljontals sjöfarare som årligen färdas förbi på ett sätt som inte står i proportion till den vinst som exploatören gör på de ytterligare ca 15 taklägenheter som tillkommer genom påbyggnaderna jämfört med hela projektets ca 500 lägenheter.

Ekonomisk vinning, uppgörelse, tunnelbana etc.

Exploatören, det amerikanska riskkapitalbolaget Carlyle och Skanska räknar sannolikt med stor vinst vid försäljning av bostadsrätterna. Nacka kommun har villkorat införandet av den nya detaljplanen, koncentrerad till det s.k. Norra branten området i Nacka strand, huvudsakligen bestående av kontorsfastigheten Nacka 13:79, med att exploatören, utöver att bekosta alla åtgärder som krävs för konverterad och ny bebyggelse inom Nacka strand, ingår avtal om att medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden från Stockholm till Nacka. (Se bl.a. Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, på Sicklaön och Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse s.2 samt exploateringsavtalet s. 3, 6 och 8. Detta ekonomiska åtagande är oskäligt enligt 36 § avtalslagen, Det strider mot likställighetsprincipen i 2 kap 2 § kommunallagen och sist men inte minst 6 kap 40 § PBL som gäller genomförandet av detaljplaner, närmare bestämt vilka kostnader och för vad som kommunen får vältra över på byggherren eller en fastighetsägare. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Exploatörens kostnad för tunnelbanan till Nacka vars närmaste uppgång - en av flera på andra platser - planeras till Nacka Forum, d.v.s. en avsevärd sträcka från Nacka 13:79, kommer att i ett senare skede att belasta priserna på de bostadsrättslägenheter som ska säljas i fastigheten. Infrastruktur som tunnelbana ska rätteligen bekostas av samtliga skattebetalare i kommunen. Inte särskilt dem som kommer att bo i de aktuella bostadsrätterna. Att just ägarna till denna fastighet, Nacka 13:79, exploatören, och de som senare kommer att bo i bostadsrättslägenheterna i fastigheten skulle ha en så anmärkningsvärt stor nytta av tunnelbanan jämfört med alla andra nackabor att kravet på medfinansiering av tunnelbanan skulle vara acceptabelt, har kommunen inte kunnat visa men likväl hävdad. Vilka kostnader som exploatören normalt ska stå för är tydligt angivna i PBL. Ett tunnelbanebygge hör definitivt inte till dessa. Den ekonomiska uppgörelsen om medfinansiering av tunnelbanan framstår inte som laglig. Den ger intryck av att kommunen mutats av exploatören, alternativt att kommunen tvingat exploatören att medfinansiera för att revidera detaljplanen enligt exploatörens önskan och för att senare medge bygglov.

Den ekonomiska uppgörelsen samt att kommunen vid en förtätning av bostäder kommer att få in många flera skattebetalare är sannolikt anledning till att kommunens planerhet med en lång rad inte övertygande argument mot medborgarnas massiva protester samt i vissa fall genom rent vilseledande, och som jag förstår det, lagbrott från kommunens sida, gått med på detta. Jag erinrar om att även Nacka miljövårdsråd anser att kontorslokalerna inte ska omvandlas till bostäder och att inga utbyggnader på taken får göras framför allt av det skälet att det kommer att förstöra boendemiljön för de ca 100 befintliga lägenheterna vid Augustendalsvägen. Kommunen och exploatören har befunnit sig i en winwin situation. Vi närboende har blivit desinformerade och

fullständigt hänsynslöst och brutalt överkörda därvid kommunen tillgripit maktmedel, vissa även ojusta. Även kommunfullmäktige synes ha blivit desinformerad.

Sammanfattningsvis anser jag att länsstyrelsen gjort en felaktig bedömning i målet. Beslutet att anta detaljplanen måste upphävas.

Bifogade handlingar åberopas som bevisning:

Kommunfullmäktiges i Nacka sammanträdesprotokoll den 27 april 2015 § 121, Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, på Sicklaön.

Ändring av detaljplan för Augustendal från 1988, kallad DP 75 från 1992, Nacka kommun.

Karta tillhörande DP 75 med förklarande text.

Ändring genom tillägg till detaljplan för Sicklaön 13:79 m.fl. (del av DP 75) Tillägg till Plan- och genomförandebeskrivning, DP 438, Nacka kommun.

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 25 mars 2015.

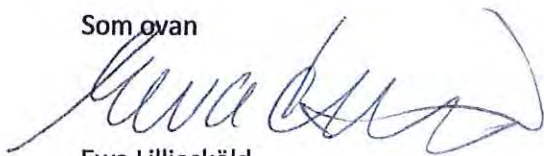
Exploateringsavtal med Nacka 13:79 AB, särskilt sid 2n och 3, med tillhörande handlingar.

Planenhetens vid Miljö- och stadsbyggnadsnämndens, Nacka kommun, utlåtande med kommentarer 2015-03-10 angående synpunkter från boende och andra utanför planområdet.

Marknadsföring från The View med vy över utsikten. Living the Dream.

Planbeskrivning Nacka strand, norra branten, delplan 1, Samrådshandling, sid 7, 8 och 9 med illustrationer angående de förändrade byggnadsvolymer.

Som ovan



Ewa Lilliesköld

Tel. hem 08-6231806

mobil 070- 4953749

e-mail hem: nils.hedstrom@comhem.se

e-mail arbetet: ewa@advokatfirmorna.se

Översänds via mejl idag
Samt lägges på Länsstyrelsens post
- låda Bilagorna endast via Post.

Till
Länsstyrelsen Stockholm
Box 22067
1094 22 STOCKHOLM

ÖVERKLAGANDE HOS MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Beslut av Länsstyrelsen Stockholm, 2015-07-14, beteckning 4031-19221-2015

Detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m fl.

Nacka Strand, norra branten, delplan 1 på Sicklaön, Nacka kommun

Bakgrund

I vår överklagan till Länsstyrelsen noterar vi försämringar i den nuvarande boendemiljö om detaljplanen genomförs. Dessa kan ordnas i två grupper.

Den ena rör boendemiljön i påtagligt fysisk mening genom försämrade luftkvalitet, ökat buller samt försämrade ljusförhållanden och utblickar vilket drabbar de redan boende i området och som skapar segregation eftersom vissa av dessa försämringar utförs för att tillskapa nya byggnadsvolymer i mycket exklusivt läge.

Den andra försämringen rör miljö- och kulturvärden som försämras. Detta drabbar förutom de redan boende även allmänheten som vi anser oss vara en del av. Allvaret i försämringen understryks av att farleden från vilken området exponeras är av riksintresse för kulturmiljövården, något som Länsstyrelsen själv konstaterar i sitt svar på vårt överklagande.

Länsstyrelsen konstaterande om riksintresset borde leda till att den tillämpade PBL (2010:900) och Miljöbalken (1998:808, 3 och 4 kap) genom att verka för att riksintresset tas till vara.

Riksantikvarieämbetet har i PM (2012-11-08) lämnat vägledning i frågan. Där sägs bl a "Syftet är att riksintressena vid avvägning mellan olika intressen ska ges särskild tyngd." Vidare: "Säkerställandet bör i första hand ske genom att kulturvärdena nyttjas som en resurs." Vi anser att den existerande kontorsbebyggelsen med sin strama arkitektoniska utformning är en sådan resurs med kulturvärden som bör nyttjas utan påtaglig förvanskning.

Länsstyrelsens motiv och argumentation

Länsstyrelsen noterar att planändringen inte har "sådana effekter för dem (oss) att de (vi) kan anses vara sådana berörda fastighetsägare som avses i 4 kap. 39§ första stycket PBL. Bestämmelserna i nämnda lagrum utgör därför inte hinder mot att ändra ovan nämnda detaljplan före genomförandetidens utgång." Vi tolkar nämnda paragraf på samma sätt och motsätter oss således inte att planen ändras men reagerar mot den nya planens utformning.

Länsstyrelsen konstaterar att en byggrätt i en detaljplan gäller till dess den ersätts, ändras eller upphävs och förefaller vilja framföra detta som ett motiv för en påbyggnad av den nuvarande bebyggelsen. Så ser inte vi på frågan.

I planen föreslås helt annan användning eftersom kontorsändamål ersätt med bostäder. Det är alltså fråga om en omfattande förändring av hela området. Då måste den nya planen ha som utgångspunkt att skapa en god miljö med den nya användningen. Att då som Länsstyrelsen motivera en försämring genom påbyggnad av befintlig bebyggelse med hänvisning till en tidigare byggrätt finner vi märkligt, något som närmast upplevs som en partsinlägga till förmån för fastighetsägaren.

Vi uppfattar dessutom att planfrågan tidigare behandlats så att man kan ifrågasätta om den (tidigare) byggrätt som hänvisas till gäller.

Vår tolkning är att planen DP 75 (som trädde i kraft de 22 april 1988-05-22) ändrades marginellt och att ändringen antogs 1992-01-27 med en genomförandetid av 10 år. Planen fick ett nytt tillägg, DP438 som vann laga kraft 2008 med en genomförandetid av 10 år.

Vi tolkar detta som att planen hade upphört att gälla år 2002 när genomförandetiden gick ut och därför inte gällde och kunde ändras så som skedde. Om vår tolkning är korrekt är Länsstyrelsens benägenhet att hänvisa till planen vid ändringen desto mer förvånande.

Länsstyrelsen konstaterar att den endast ska pröva ett överklagande om det strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden angett eller som framkommit av omständigheterna. Vi tolkar "rättsregel" som regel i lag vilken ger rättigheter och skyldigheter. Med den definitionen delar vi Länsstyrelsens uppfattning, men tolkar i vissa avseenden PBL och Miljöbalken på ett annat sätt.

Länsstyrelsen har den 22 maj 2015 beslutat att inte överpröva kommunens beslut att upphäva detaljplanen, vilket innebär att den samtidigt ansett att riksintresset tillgodosetts. Länsstyrelsen har därmed redan tagit ställning i frågan, men vi anser oss trots detta ha rätt till annan uppfattning vad gäller behovet av att värna riksintresset.

Länsstyrelsen noterar att Länsmuseum ser det som positivt att påbyggnaderna *avses att anpassas* till den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag. Det är skillnad på ord och byggrätt. För oss är det uppenbart att det råder motstridighet mellan planens ord om anpassning och redovisad rätt till påbyggnad.

Länsstyrelsen ska enligt egen utsago inte upphäva beslut om det är uppenbart att felet (stridandet mot rättsregel) saknar betydelse för avgörandet och menar att planförfattarens uppfattning att de negativa konsekvenserna av en påbyggnad är begränsad kan accepteras. Vi delar inte den uppfattningen.

Länsstyrelsens prövning ska avse motstående enskilda intressen, d v s i detta fall fastighetsägare gentemot boende samt motstående enskilda intressen och allmänna d v s fastighetsägare gentemot riksintresset. Vi finner det uppenbart att Länsstyrelsen i sitt beslut i första hand har tillgodosett fastighetsägarintresset.

Vårt yrkande

Vi anser att planförslaget medför en påtaglig försämring av boende- och kulturmiljö och konstaterar att den utan föreslagen påbyggnad i stora delar skulle kunna ge ett attraktivt, sammanhållet bostadsområde. Självklart måste en del negativa effekter av en

exploatering accepteras. Påbyggnaden som endast marginellt ökar exploateringen har dock så stora negativa konsekvenser att den är orimlig och bör utgå ur planen, vilket som vi yrkar på.

Vi tolkar Länsstyrelsen som att den enbart kan fastställa eller upphäva antagandebeslutet i sin helhet. Om så är fallet yrkar vi på att föreliggande detaljplan avslås (Även om en mer smidig och praktisk lösning skulle vara att rätten till påbyggnad utgick ur planen).

Vi anhåller om att om att Mark-och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt prövar frågan. Kopia på vårt överklagande till Länsstyrelsen bifogas.

P S

Vi utgår från att domstolen kan bedöma konsekvenserna av påbyggnaden, t ex hur den påtagligt hindrar morgon- och kvällssol till många lägenheter i befintlig bebyggelse mot den solfattiga Agustendalsvägen. D S

namn och adress



Inlämnat i Receptionen.

KL. 935 / SA

Nacka strand den 15 oktober 2015

Till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt.

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3

INKOM: 2015-10-15
MÅLNR: P 4718-15
AKTBIL: 16

Komplettering till tidigare överklagande av Länsstyrelsens i Stockholms beslut 2015-07-14 betecknat 4031-19221-2015 nu anhängigt vid Mark- och miljödomstolen. (Målnumret är okänt för mig).

NACKA TINGSRÄTT

Parter Klagande: Ewa Lilliesköld, Augustendalsvägen 26, 7 tr. 131 52 Nacka strand

Ink 2015-10-15

Motpart: Nacka kommun, 131 81 Nacka.

Akt 3 P 4718-15
Aktbil 16

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog genom beslut 2015-04-27 § 121 ny detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m. fl. Nacka strand norra branten, delplan 1 på Sicklaön, Nacka kommun. Jag har överklagat beslutet och även Länsstyrelsens ovan nämnda beslut i saken.

Utöver vad jag tidigare anfört i målet hävdar jag nu även följande:

Genom överklagade beslutet om detaljplan tillät kommunen i huvudsak att ett mycket stort kontorshus i Nacka strand konverteras till flera hundra bostäder (bostadsrätter).

Kommunen har i sitt beslutsunderlag hävdad att förändring av för fastigheten nu i detaljplan gällande kontorsändamål mm (men inte bostäder), till ändamålet bostäder är av mindre betydelse.

Kommunen har genom det överklagade beslutet antagit den nya detaljplanen som tillåter nämnda förändring. Såvitt jag förstår har kommunen därigenom möjliggjort för exploatören att konvertera fastigheten utan att dessförinnan söka bygglov.

Exploatören har under lång tid varit aktiv och låtit utföra förändringar i fastigheten som rätteligen borde vara underkastade prövning i form av bygglovsansökan. Något bygglov har dock inte sökts, än mindre beviljats.

Det har nu kommit till min kännedom att exploatören, trots att den nya detaljplanen är överklagad och inte har vunnit laga kraft, med kommunens goda minne förberett fastigheten för konvertering genom att bl.a. riva inre väggar och ta bort dörrar, även ståldörrar som, vad jag förstår, avgränsade brandcellsindelningen, och påbörja bygget av lägenheter varvid i vart fall en lägenhet är helt färdig för visning. Lägenheten är placerad innanför den gavel som vetter mot bergbanan /snedbanehissen och har framför allt utsikt över sjön. Lägenheten ska vara fullt utrustad för bostadsändamål med kök, badrum, toaletter och övriga bostadsutrymmen. De tidigare fönsterpartierna har ändrats och fått ett delvis annorlunda utseende med något mindre fönster än tidigare och som är barnsäkra.

Att konvertera ett kontorshus till bostadshus utgör en sådan väsentlig ändring av användningsområdet att bygglov krävs enligt PBL och vedertagen praxis.

Kommunen har genom antagandet av den nya detaljplanen uppenbarligen tillåtit att ombyggnad till bostäder nu sker utan att bygglov söks. Det går inte att tolka exploatörens åtgärder på annat sätt. Att exploatören under lång tid- kanske ett år eller mer- vidtagit åtgärder som normalt är bygglovspliktiga måste länge ha stått klart för kommunen, vars tjänstemän samarbetar med exploatören och frekvent har tjänsteärenden till fastigheten och även då måste ha sett vad som pågått. Förändringarna till bostadsändamål och saboteringen av brandcellerna är enligt min mening helt uppenbara, regelvidriga och oacceptabla.

Men den nya detaljplanen har ännu inte vunnit laga kraft. Kommunen måste ha sett genom fingrarna och låtit exploatören hållas med sina förändringsarbeten utan att ingripa. Exploatörens olagliga åtgärder samt kommunens underlåtenhet att ingripa däremot och acceptans av åtgärderna strider mot PBL.

Jag hävdar således, utöver vad jag i tidigare inlagor anfört, att kommunen även förfarit felaktigt, som inom ramen för beslutet om den nya detaljplanen, tillåtit exploatören att vidta ovan nämnda förändringar i fastigheten. I stället borde kommunen genom dess byggnadsnämnd, som bl.a. har till uppgift att granska att lagar och bestämmelser inom byggsektorn följs, ha ingripit för att stävja exploatörens olagliga förehavanden.

Jag begär att kommunen omgående vitsordar dels att exploatören förändrat kontorsfastigheten på sätt jag nu påtalat, dels att kommunen känt till detta dels ock att kommunen godtagit detta. Kommunen har, enligt min mening även skyldighet att "lägga korten på bordet" och redogöra för andra åtgärder som eventuellt skett med fastigheten som kan vara kontroversiella. Vi intillboende har själva inte tillgång till fastigheten på annat sätt än genom observationer utifrån.

Om kommunen inte vitsordar detta begär jag att rätten håller syn av kontorsfastigheten och själv bildar sig en uppfattning om vad som skett, ävensom bildar sig en uppfattning om rimligheten och lämpligheten av de åtgärder med fastigheten som planeras på grund av det överklagade beslutet om detaljplan.

Med denna bevisning ska styrkas att exploatören vidtagit olagliga förändringar i kontorsbyggnaden och att Nacka kommun måste ha känt till dessa men godtagit dem inom ramen för den nya detaljplanen. Beslutet att anta den nya detaljplanen är, även av detta skäl, ogiltigt.

Dag som ovan



Ewa Lilliesköld