

2018-04-03

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
KFKS 2014/1016-214

Mark- och miljödomstolen
Nacka tingsrätt

Yttrande i mål nr. P 333-18 angående detaljplan för södra Nacka strand, detaljplan 4

Kommunstyrelsen, Nacka kommun, nedan kommunen, har fått möjlighet att yttra sig i mål P 333-18 varför kommunen anför följande.

Kommunen bestrider klagandenas yrkanden.

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

Beaktande av allmänna intressen

Kommunen anser att de allmänna intressena som berör detaljplanen har beaktats och avvägts på ett rimligt sätt i detaljplanen. En mängd allmänna intressen har beaktats och redovisas närmare i planhandlingarna, några i målet relevanta allmänna intressen utvecklas dock här nedan.

Stadsutveckling i enlighet övergripande planering

I enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ingår det i kommunens ansvar att i planläggning göra avvägningar mellan olika allmänna och enskilda intressen för att komma fram till en ändamålsenlig, genomförbar och i andra avseenden väl utformad detaljplan. För att bedöma de gjorda avvägningarna behöver de allmänna intressena om stadsutveckling och bostadsförsörjning beaktas utifrån ett helhetsperspektiv.

Översiktliga regionala och kommunala planer och program, som i huvudsak tar upp allmänna intressen, har beaktats. I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2010) är Nacka strand en del i den utpekade centrala regionkärnan. I Nacka kommuns översiktsplan från 2012 är Nacka strand en stadsdel som utpekats för tät stadsbebyggelse. I det detaljplaneprogram som tagits fram specifikt för Nacka strand, antaget 2014, och i strukturplanen för Nacka stad redovisas en tydlig inriktning mot förtätning på västra Sicklaön och Nacka strand. Inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling träffade staten, Stockholms läns landsting, Nacka kommun och övriga berörda kommuner en överenskommelse som bland annat innebär en utbyggnad av

tunnelbana till Nacka. Kommunens åtagande i och med överenskommelsen är att ansvara för att cirka 13 500 bostäder uppförs på västra Sicklaön, det område som får tillgång till tunnelbanan. Den nu aktuella detaljplanen för södra Nacka strand, detaljplan 4, ligger inom cirka 500 meter från planerade tunnelbaneentréer och är en viktig del i bostadsförsörjningen.

Redan den befintliga situationen med tät busstrafik, befintliga arbetsplatser och service samt centralt belägen byggbar mark är i sig goda skäl att planera för kompletterande bebyggelse i Nacka strand. Dessa allmänna intressen sammanfaller även med vad som uttrycks i RUF 2010, markanvändningen i Nacka kommuns översiktsplan, detaljplaneprogram för centrala Nacka, strukturplan för Nacka stad samt överenskommelsen om utbyggnad av tunnelbana. Det får därmed anses vara av stort allmänt intresse att utveckling i linje med de översiktliga planeringsdokumenten realiserar genom detaljplaner och dess genomförande. Det får också anses vara väl redovisat i översiktliga planeringsdokument vilken utveckling som avses för stadsdelen och att det därmed är rimligt för enskilda att förvänta sig att närmiljön förändras.

Beaktande av enskilda intressen (avvägningar)

Trappa i planområdets sydöstra del

Ägaren till fastigheten Sicklaön 41:4 lyfter i sitt överklagande fram frågor om en befintlig trätrappa i planområdets sydöstra del, belägen på fastigheterna Sicklaön 362:1 och 362:3. Det framhålls att trappan är av allmänt intresse. Frågan hänger dock ihop med enskilda intressen vilket framgår av överklagandet.

Den befintliga trätrappan ligger på privat mark och har uppförts som en enskild anläggning. Trappan förbinder Nacka strand med en parkeringsplats. Eftersom denna parkeringsplats kommer att försvinna i och med detaljplanens genomförande har det inte funnits skäl att bevara trappan. I detaljplaneprogrammet för Nacka strand illustreras en ny allmän trappa ned till Lokomobilvägen i ett läge som bedöms vara mest rationellt ur ett allmänt perspektiv. Ägaren till fastigheten Sicklaön 41:4 har dock tydligt motsatt sig en sådan lösning eftersom trappan delvis illustrerats inom deras fastighet. Med anledning av detta har det sänkts förutsättningar att säkerställa en trappa i denna detaljplan. Det allmänna intresset av en trappa har av kommunen i nuläget inte bedömts väga så tungt att den motiverar det intrång som det skulle innebära för fastigheten Sicklaön 41:4. Om det i framtiden blir aktuellt med planläggning av fastigheten Sicklaön 41:4 får markanvändningen och behov av allmänna platser prövas efter de förutsättningar som föreligger då.

Utformning och markanvändning i planområdets sydöstra del

Ägaren till fastigheten Sicklaön 41:4 framhåller i bilaga 1 till sitt överklagande att den torgyta som föreslås väster om fastigheten Sicklaön 41:4 inte omnämns i planhandlingarna, och att en beskrivning av torgytans syfte, en förklaring av skälen till dess placering samt en förklaring av dess funktion saknas.



Ägaren till fastigheten Sicklaön 41:4 inkom under planprocessens andra granskningsperiod med ett yttrande som innehöll dessa frågor och kommentarer. I granskningsutlåtande 2, daterat 2017-09-22, har kommunen redovisat sina kommentarer till yttrandet. Den föreslagna torgytan ansluter till lokalgata och till föreslagen bebyggelse inom delområde 10. Användningen torg säkerställer att området är tillgängligt för allmänheten samt för exempelvis räddningstjänsten. En planläggning som torg innebär även att den aktuella ytan blir flexibel över tid och bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för fastigheten Sicklaön 41:4.

Lokalisering av höghusdel i planområdets sydöstra del

Ägaren till fastigheten Sicklaön 41:4 yrkar i sitt överklagande i första hand på att beslutet att anta detaljplanen upphävs och att höghusdelen i planområdets sydöstra del tas bort, och i andra och tredje hand att förslaget omarbetas med avseende på höghusdelen.

Föreslagen utformning av delområde 10 och höghusdelens placering, som det är reglerat i aktuell detaljplan, är i linje med de av kommunstyrelsen antagna detaljplaneprogrammen för Nacka strand och Centrala Nacka och de övergripande avvägningar mellan olika allmänna och enskilda intressen som gjordes i programarbetet. Kommunen vidhåller att en korrekt avvägning gjorts mellan berörda intressen. Kommunen anser att det är lämpligt med en hög exploatering inom delområde 10 givet dess geografiska läge med närhet till befintlig och planerad kollektivtrafik, befintlig och planerad service med mera. Under detaljplaneprocessen har bebyggelsen inom kvarteret och höghusdelens lämplighet och läge prövats utifrån en mängd olika aspekter, bland annat med avseende på trafik- och verksamhetsbuller, hänsyn till angränsande kulturhistoriskt värdefulla byggnader, stadsbild, påverkan på omgivande bebyggelse och verksamheter, utformning av omgivande stadsrum, skuggverkan, vindmiljö med mera. Kommunens samlade bedömning är att kvarteret har utformats på ett för platsen lämpligt sätt samt att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av ny stadsbebyggelse med många bostäder med mera och detaljplanens konsekvenser i form av positiv och negativ omgivningspåverkan. Under planprocessen har kvarterets utformning justerats efter synpunkter från ägaren till fastigheten Sicklaön 41:4, vilket bland annat har inneburit att höghusdelen har fått en mindre byggnadsarea än i programförslaget, samt att detaljplanen och kvartersmarken inom delområde 10 har anpassats till fastighetsgränsen för Sicklaön 41:4 så att den fastigheten inte längre omfattas av detaljplanen i någon del.

Avgränsning och markanvändning i planområdets nordvästra del

Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1, ägare till Sicklaön 369:38, samt boende på Fabrikörvägen yrkar på att antagandebeslutet upphävs och att parkområdet lyfts ur detaljplanen för att i reviderad form hanteras i en annan detaljplan, Västra Nacka strand, detaljplan 5.

I antaget detaljplaneprogram för Nacka strand redovisas ett sammanhängande parkområde kallat Västra hållmarksparken. Området är högt beläget, kuperat och gränsar bland annat till Vikdalens villabebyggelse. Möjligheterna till bebyggelse inom Västra hållmarken studerades dels inom ramen för detaljplaneprogrammet och dels inom aktuellt detaljplanearbete. Kommunen har vid både tillfällena gjort bedömningen att det inte är lämpligt med bebyggelse på höjden, bland annat eftersom sådan bebyggelse och kraven på ny infrastruktur i det kuperade området varken bedömdes lämpligt eller genomförbart med hänsyn till befintliga naturvärden och stadsdelens övergripande behov av grönområden. Däremot föreslogs det i detaljplaneprogrammet bebyggelse närmast Fabrikörvägen där det redan finns en gata och där marken redan idag är privatägd och planlagd för bostadsändamål, dock med så kallad punktprickad mark. Eventuell bebyggelse vid Fabrikörvägen, som det får förstås att de klagande är kritiska mot, avses prövas i framtida detaljplan och då avgörs bebyggelsens lämplighet och omfattning. Avsikten med att fastställa gränsen för nu aktuell detaljplan är att parkområdet behövs för stadsdelens behov och att bebyggelse inte ska tillkomma på de delar av berget som bedömts olämpligt att bebygga.

Gällande detaljplan för parkområdet, DP4 som vann laga kraft 1988-04-22, anger markanvändningarna ”upplag, berggrum” (kvartersmark) för parkens östra del, i parkens västra del anges markanvändningen ”natur”. Gällande detaljplan ger således inte stöd för utveckling av den planerade parken vilket medför att området behöver planläggas. I enlighet med detaljplaneprogrammet har kommunen därför antagit en detaljplan där berört område planläggs som allmän plats, park.

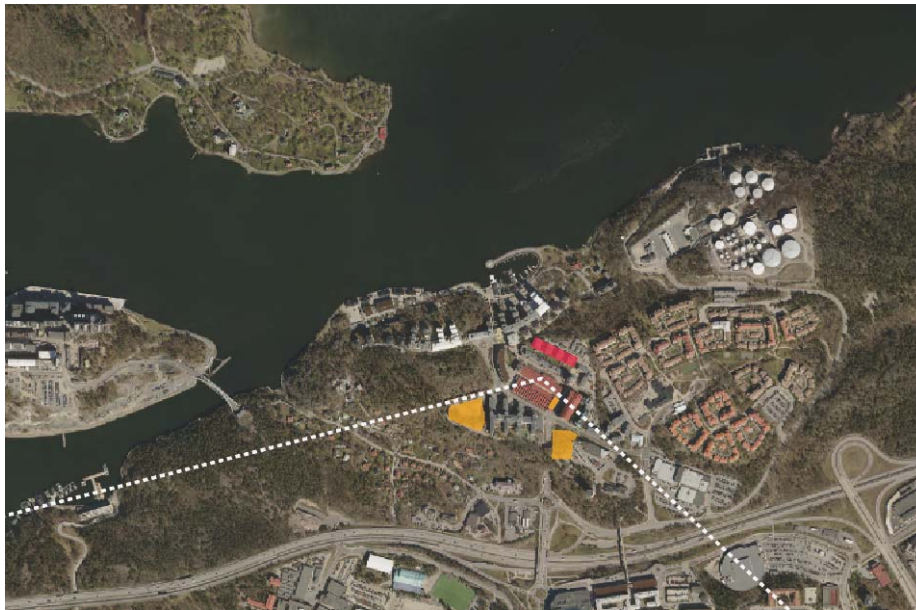
Det är kommunen i rollen som planmyndighet som avgör när och hur planläggning ska ske. Ur ett allmänt perspektiv är det viktigt att stadsdelens parkområden planläggs och genomförs i samband med de stora utbyggnadsetapperna för bostäder. Om parkområdet skulle planläggas i en senare etapp, tillsammans med bebyggelse vid Fabrikörvägen, skulle det inte vara säkerställt att den nu aktuella detaljplanen skulle vara lämplig eftersom utbyggnaden av den park som stadsdelen behöver inte skulle vara säkrad. Kommunen står alltså fast vid bedömningen att detaljplanen ska innehålla parkområdet samt att gränsen i nordväst är lämpligt avgränsad för att säkra stadsdelens behov av parkområden.

Påverkan på boendes havsutsikt

Boende på Jakobsdalsvägen har som skäl till överklagande angivit eventuell begränsning av havsutsikt för boende och den ekonomiska skada det skulle medföra. Av överklagan och hur den formulerats framgår inte tydligt vilken del av detaljplanen som den klagande motsätter sig, därför är det också svårt att ge en preciserad kommentar.

Det kan dock konstateras att den nya bebyggelse som medges i Södra Nacka strand, detaljplan 4, inte bedöms påverka havsutsikten för den klagande, se bild nedan. Även om det trots allt skulle bedömas att planförslaget har en påverkan på havsutsikter så är en sådan påverkan marginell och något som får tålas i detta fall eftersom det får förväntas att en

centralt belägen stadsmiljö kommer att förändras och att ny bebyggelse kan tillkomma. Någon absolut rätt till oförändrad utsikt finns inte även om det ska tas hänsyn till olika enskilda intressen. De allmänna och enskilda intressena av att detaljplanen kan förverkligas överväger påverkan på utsikter och utblickar från befintlig bebyggelse.



Röd markering visar bostadsbebyggelsen på Jakobsdalsvägen

Gula markeringar visar tillkommande bebyggelse inom detaljplanen

Vita streckade linjer visar att siktlinjer mot havet inte påverkas sett från Jakobsdalsvägens bebyggelse

Andra enskilda intressen och helhetsbedömning

Avslutningsvis bör det tilläggas att utöver de olika allmänna intressena som motiverar föreslagen bebyggelse ska kommunen i sin planläggning även beakta de enskilda intressena som gynnas av en detaljplan. Det är ett enskilt intresse att kunna bebygga centralt belägen privatägd mark som i översiktliga kommunala och regionala planer pekats ut för förtätning och bebyggelseutveckling. Sammantaget bedöms de positiva konsekvenserna för allmänna och enskilda intressen överväga de negativa konsekvenserna för allmänna och enskilda intressen.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör