

Reigun Konsult
Malvastigen 28
192 54 SOLLENTUNA

YTTRANDE

Sollentuna 2014-05-09

Kommunstyrelsen
Nacka kommun

131 81 NACKA

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

Begäran.

Fastighetsägaren till Sickla 37:46 begär att det befintliga förslaget till detaljplan förändras i linje med, och av skäl anförda, nedan:

Punkt 1

Planförslaget omarbetas så att Sicklaön 37:46 bli en ren bostadsfastighet- Detta kan ske omgående efter samverkan med HSB, och behöver inte förlänga handläggningstiden nämnvärt. Samtal med HSB är inledda.

Punkt 2

Eftersom parkeringsbehovet inte är tillfredsställande löst för kontorsfastigheten, innebär förslaget att ombilda den till en bostadsfastighet ett med lägre krav på antalet parkeringsplatser, ca 20 st.

Punkt 3

Förslaget till upphävande av strandskyddet accepteras av kommunen. En särskild planbeteckning införs – a1 – som innebär att strandskyddet upphävs. Motiv – särskilda skäl. Fastigheten är sedan länge ianspråktagen och flera fysiska åtgärder har under åren vidtagits och flertalet före det att strandskyddsbestämmelserna infördes (1 juli 1975). Tomten är inte upplåten för det allmänna eller för rörliga friluftslivet och är till större delen inhägnad.

Tidigare fanns en större byggnad på fastigheten, som rivits. Detta har i sin tur inneburit att markområdet har påverkats och den ursprungliga naturmarken är förändrad. Detta sammantaget innebär att det finns särskilda skäl för att undanröja strandskyddet.

Punkt 4.

Fastigheten undantas från det generella tillgänglighetskravet beroende på fastighetens topografiska utformning (nivåskillnader på ca 30 m).

Punkt 5

Fastighetsägaren är beredd att teckna ett planavtal, som bygger på den plan – och bygglovtaxa, som utarbetats av Sveriges Kommuner och Landsting. (2011-01-26) med tre avbetalningstillfällen.

Punkt 6

Förvaltningen föreslår att planförslaget ska antas i den utformning som det framläggts och uttalar att man är beredd att ändra planen när genomförandetiden går ut – vilket betyder ett dröjsmål på 10 år. Detta kan Falck inte acceptera.

Lagstiftningen ger dock möjlighet att ändra en plan under genomförande tiden om parterna är överens. Om alla inblandande parter - kommunen, fastighetsägaren, Danvikshem och HSB – är överens går det att ändra planen omgående, dvs före genomförandetidens utgång.

Punkt 7

Falck konstaterar att

kommunens företrädare inte på ett acceptabelt sätt har inbjudit honom att delta i planarbetet. Samtidigt som man har meddelat honom att enda möjligheten att beakta hans synpunkter är att han skriver under ett planavtal, vilket enligt kommunens företrädare skulle kosta honom 300 000 kronor, informerades han om att risken för att hans önskemål skulle förkastas var 99%. Av naturliga skäl uppfattade Falck det som att kommunen menade att det var meningslöst att han skrev på planavtalet.

Punkt 8

Falck konstaterar att

det framlagda planförslaget kommer på ett uppenbart sätt att försvåra hans möjligheter att använda sin privata fastighet på ett ändamålsenligt sätt. Detta strider klart mot Europakonventionens bestämmelser om att man inte ska behöva lida ekonomisk skada på grund av inskränkningar i ägande och nyttjanderätt. Se Artikel 1: ”Skydd för egendom - Varje fysisk eller juridisk person skall ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser”.

Om inte kommunen är beredd att göra förändringar i planförslaget är Per Falck beredd att dels överklaga planförslaget dels föra frågan till EU-domstolen med utgångspunkt i att varje fysisk eller juridisk person skall ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser

Härvidlag kommer särskilt att påtalas att nybyggnation som försämrar fastighetens parkeringsmöjligheter stoppas, att upphävandet av strandskyddet i planen direkt strider mot hans faktiska äganderätt/nyttjanderätt till fastigheten samt att kommunen inte har hanterat fastighetsägarens rätt till inflytande på korrekt sätt.

Vi är medvetna om att ett sådant överklagande kan ta många år, men allvaret i bristerna i hanteringen och konsekvenserna för fastighetsägaren påkallar dock ändå nödvändigheten i detta.

Samtidigt vill vi betona att ärendet inte behöver ta denna vändning. Falcks önskemål är lätta för kommunen att gå till mötes och torde till och med ligga i linje med kommunens

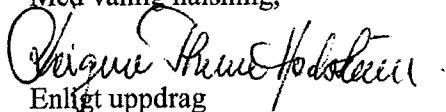
övergripande policy om fler bostäder på Kvarnholmen. Önskemålen kan även tillgodoses snabbt tack vare det omfattande planarbete som redan har utförts. Önskemålen är heller inte till nackdel för omkringliggande fastighetsägare, som tvärtom ställt sig positiva till en förändring.

Vi noterar även att kommunen i intilliggande Nacka Strand helt nyligen har inlett ett arbete för att göra om befintliga kontor till bostäder.

Vi emotser ett snabbt svar och föreslår att kommunfullmäktige väntar med att fatta beslut om detaljplanen till första mötet efter sommaruppehållet och att tiden intill dess används till att göra de justeringar och överenskommelser som påkallas, inklusive de krav som ställs enligt Plan – och bygglagen samt samråd med berörda parter, dvs. Länsstyrelsen, Falck och HSB.

Vi är beredda att medverka till att en förändring av planförslaget kan ske på kortast möjliga tid.

Med vänlig hälsning,



Enligt uppdrag
Reigun Thune Hedström
Arkitekt SAR/MSA