

2014-05-07

KFKS 1996/82-215  
(KFKS 2001/160-214)Petter Brodin, Restate,  
företrädare för Sicklaön 37:46/  
SLG Int/Kenora KB/Per FalckKopia till  
Per Falck, SLG Int/Kenora KB  
Hans-Olov Rådelöv, HSB  
Sören Backlund, Danvikshem

## **Bemötande av yttrande över miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut att överlämna förslag till detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter (Danvikshem) på Västra Sicklaön till kommunfullmäktiga för antagande**

### **Inledning och sammanfattning**

Planenheten har mottagit er skrivelse som ni skickat in till kommunstyrelsen den 24 april 2014. Planenheten noterar att ni i ert yttrande har invändningar mot både planförslaget och planprocessen samt att ni föreslår att fastigheten Sicklaön 37:46 undantas från beslutet att anta detaljplanen för Danvikshem.

Planenheten anser att förslaget att undanta Sicklaön 37:46 från beslutet att anta detaljplanen är olämpligt, eftersom fastigheten är beroende av en samtidig hantering med exploateringsfastigheten Sicklaön 37:42. Följden av ett undantagande skulle bli en planlös fastighet som saknar förutsättning att lösa parkeringsfrågan i framtiden, eftersom fastigheten har mycket begränsade möjligheter att lösa frågan inom egen fastighet.

Ytterligare en komplikation är att det inte är möjligt att undanta Sicklaön 37:46 utan att göra om delar av detaljplanen, som t.ex. innehåller en gemensamhetsanläggning för tillfart där fastigheten Sicklaön 37:46 ingår. Det finns ett beroende mellan fastigheterna som gör att detaljplanen troligen skulle behöva ställas ut på nytt vilket skulle försena processen med exploateringen av Danvikshems och HSB's område.

På grund av detta beroende har kommunen och exploitören Danvikshem/HSB tagit på sig utredningskostnaden för en samtidig planläggning av Sicklaön 37:46 för att bekräfta nuvarande kontors- och konferensanvändning och se till att fastighetens tillfälliga parkeringslösning inom Sicklaön 37:42 ersätts av en permanent parkeringslösning inom samma fastighet. Planenheten anser att fastighetens tillfart och ersättningsparkering är tillfredsställande löst i förslag till detaljplan för Danvikshem.



Samtliga frågor som tas upp i yttrandet har behandlats eller diskuterats upprepade gånger med fastighetsägaren Per Falck under planprocessen. Planenheten har också vid ett flertal tillfällen under processen erbjudit fastighetsägaren en mer fördjupad prövning av lämpligheten av en bostadsbebyggelse inom fastigheten Sicklaön 37:46.

Planenheten har visserligen framhållit riskerna med att pröva en villa inom icke ianspråktagen mark som omfattas av riksintresse och strandskydd, då det funnits indikationer på att byggrätten kan upphävas av överprövande instans. Däremot har planenheten ställt sig positiv till att pröva en omvandling från kontor till bostäder i befintlig byggnad.

Eftersom fastighetsägaren inte varit beredd att bekosta planarbetet, och träffa överenskommelse om planavtal (vilket erbjudits 2006 och 2009), har en fördjupad prövning av en bostadsanvändning inte kunnat genomföras i denna planprocess. Planenheten har dock framhållit att frågan om en bostadsanvändning i befintligt kontorshus kan vara möjlig att pröva i en framtid, om fastighetsägaren är beredd att ta initiativ och bekosta planarbetet.

### **Ny villa inom Sicklaön 37:46 (KFKS 2001/160-214)**

Anhållan om upprättande av detaljplan för Sicklaön 37:46 kom in till Miljö & Stadsbyggnad den 9 augusti 2001 från ett ombud, Per Wählin, för fastighetsägaren Kenora AB/Per Falck. Av anhållan framgick att fastighetsägarens intention var att kunna lösa tillgänglighets- och parkeringsfrågan som inte var tillfredsställande löst. Vidare önskades ett enbostadshus omfattande ca 250 kvadratmeter uppföras inom fastighetens västra del.

Miljö & Stadsbyggnad bemötte anhållan i ett skriftligt brev den 10 mars 2003. Av skrivelsen framgick att trafikplanerare på Miljö & Stadsbyggnad bedömt det som mycket olämpligt att förlägga ett garage i berget inom Sicklaön 37:46 med hänsyn till en framtida Österled. Avsnittet där tunneln ska passera från berg till sjöbotten utgör ett mycket komplicerat avsnitt av Österleden, dessutom behövs hela kajområdet som arbetsområdesyta.

Av skrivelsen framgick också att kommunantikvarien ansåg att uppförandet av en modern villa i föreslaget läge strider mot riksintresset för kulturmiljövården och de rekommendationer som kommunen framtagit i politiskt behandlat "Kvalitetsprogram för Nackas norra kust". Det föreslagna läget skulle vara mycket exponerat mot farleden och vara ett främmande inslag intill de kraftfulla byggnader som ligger inom Danvikshems- och Finnbodaområdet. Någon villabebyggelse i vanlig bemärkelse har aldrig funnits inom denna del av Nackakusten och har således ej heller någon tradition.

Vidare framgick av skrivelsen 2003 att en ny villa lämpligen kan prövas inom angränsande fastighet Sicklaön 37:46 istället. Fastighetsägaren föreslogs träffa en uppgörelse med fastighetsägaren för Sicklaön 37:46, både för att kunna lösa angöring och parkering och pröva en villa inom grannfastigheten. Kommunens skrivelse upprättades i samband med att

ett arbete med ett detaljplaneprogram inleddes för hela Danvikshemsområdet, där Sicklaön 37:46 ingick.

Ett detaljplaneprogram för Danvikshemsområdet (ett större område än detaljplan för Danvikshem) antogs i maj 2004. I programmet föreslog kommunen att ett nytt enbostadshus skulle kunna prövas inom fastigheten Sicklaön 37:46 förutsatt att det var en byggnad som var anpassad i skala och material till de gamla tjänstmannavillorna i fastighetens närhet. Länsstyrelsen ställde sig mycket tveksam till ett nytt enbostadshus på grund av riksintresset och strandskyddet (se även avsnitt om strandskydd nedan) och menade att frågan borde kunna prövas inom angränsande mark som tidigare varit bebyggd.

Ett förslag till detaljplan för Danvikshem upprättades 2005 och skickades för ett första samråd kring årsskiftet 2005-2006. I kommunens detaljplaneförslag föreslogs på samma sätt som i programmet ett nytt enbostadshus inom Sicklaön 37:46. Enligt planbestämmelse skulle villan utformas i enlighet med tillhörande gestaltungsprogram. Även denna gång framförde länsstyrelsen kraftiga invändningar mot ett nytt enbostadshus och menade att villan kan komma att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljön och att strandskyddet innebar ett hinder (se avsnitt nedan om strandskydd). Det fanns även andra delar av exploateringen uppe på höjden, öster om seniorhuset, där det fanns risk för påtaglig skada för riksintresset enligt länsstyrelsen (februari 2006).

Mot bakgrund av bland annat länsstyrelsens invändningar fattade Områdesnämnden Sicklaön, den 18 april 2006, § 69, beslut om en minskning av hela exploateringen inför utställningen av detaljplan samt att villan skulle utgå ur detaljplan. Dock erbjöds fastighetsägaren för Sicklaön 37:46 möjligheten att istället pröva en bostad inom kontorshuset.

Enligt samma beslut i områdesnämnden 2006 erbjöds fastighetsägaren ytterligare en möjlighet. Om fastighetsägaren till Sicklaön 37:46 fortfarande ville ta risken att pröva villan och ett politiskt uppdrag beviljades kunde frågan hanteras i ett separat planförfarande. Att frågan behövde hanteras separat berodde på att det i så fall skulle behövas en särskild miljökonsekvensbeskrivning med anledning av påverkan på riksintresset, något som skulle kunna försena den övriga exploateringen. Vid upprättande av planavtal för ett separat planförfarande var det dock en förutsättning att fastighetsägaren var beredd att bekosta planarbetet med den medvetenheten om att villan inte säkert skulle gå igenom vid en överprövning.

Den 18 april 2006, samma dag som områdesnämndens möte meddelar Per Falcks ombud, Per Wählin, att fastighetsägaren vill pröva både möjligheten att omvandla kontorslokaler till bostäder i befintligt hus samt pröva villan. Planenheten konstaterar att det handlar om en förändrad begäran och att frågan i så fall behöver hanteras genom ett separat planarbete. Det innebar behov av ett nytt planuppdrag och överenskommelse om planavtal. Planenheten begär att fastighetsägaren och kommunen ska träffas för att komma överens



om ett planavtal. Ett förslag till planavtal presenterades och överlämnas i samband med ett möte den 10 maj 2006 mellan planenheten, exploateringsenheten och fastighetsägaren Per Falck. Efter mötet fanns en del frågor och fastighetsägaren begär att få återkomma med underlag för att, förutom parkering och villa som hanterats tidigare, lämna underlag för en omvandling av kontoret till bostäder. Fastighetsägaren ville även undersöka om det fanns en möjlighet att få närmare besked från länsstyrelsen, vilken inställning de har till villan.

Kommunen träffar länsstyrelsen under sommaren 2006 som avråder från en prövning av villan och avböjer att diskutera frågan direkt med fastighetsägaren. Planchefen Micaela Lavonius meddelar Per Falck länsstyrelsens tveksamheter till villan men upplyser om att frågan om omvandling från kontor till bostad kan prövas i detaljplan för Danvikshem. Detta kan hanteras inom ramen för pågående planarbete. En förutsättning är dock överenskommelse om planavtal mellan fastighetsägare och kommun.

Under hösten 2006 inväntar planenheten att fastighetsägaren ska återkomma med nödvändigt underlag och intresse för att underteckna föreslaget planavtal. Per Falck meddelar att han haft en hektisk höst med mycket resor, men återkommer aldrig för att slutföra förhandlingarna om planavtalet. Under hösten 2006 meddelar samtidigt exploatören Danvikshem/HSB att de vill lägga planarbetet på is tills vidare, mot bakgrund av de neddragningar av exploateringsgraden som områdesnämnden har beslutat om. Planarbetet för Danvikshem ligger vilande från hösten 2006 och återupptas i början av 2009, på begäran från exploatören Danvikshem/HSB. Planenheten meddelar Per Falck att Danvikshem/HSB vill återuppta planarbetet.

Under 2008 tar Per Falck kontakt med kommunens näringslivsdirektör. Per Falck skriver till näringslivsdirektören att han inte förstår vad det är han ska betala för. Planenheten gör återigen ett försök att via näringslivsdirektören förklara vad ett planavtal innebär. Planenheten finner detta märkligt eftersom planenheten och exploateringsenheten vid ett flertal möten under 2006 försökt förklarat och visat vad ett planavtal innebär, nämligen att fastighetsägaren måste stå för den administrativa kostnaden för planarbetet. Kommunen tipsar också om att Per Falck bör anlita konsult som kan förklara och vara den som håller kontakten med kommunen. Per Falck anlitar ny konsult, Håkan Jersenius. Vid möten med konsulten går vi åter igenom fastighetens förutsättningar med strandskydd och riksintresse samt att ett planavtal behöver tecknas för att få en bostadsanvändning prövad.

Under hösten 2009 skickar exploateringsenheten nytt förslag till planavtal till fastighetsägaren för att kunna pröva en bostadsbebyggelse inom fastigheten. Kommunen får ingen respons på föreslaget avtal däremot väcks frågan igen om en omvandling av kontorshuset till bostadshus. Planenheten tar sig an frågeställningen tillsammans med HSB som också är beredda att ta på sig kostnaden för en utredning om risk för påsegling av fartyg, vilket skulle kunna utgöra ett hinder för en omvandling av kontorshuset till bostäder. HSB har samtidigt inlett en dialog med SLG Int/Per Falck om ett samarbete kring en omvandling till bostadshus. Kommunen beställer och leder utredningen med hjälp av



miljöenheten. Enligt utredningen, utförd av WSP Brand & Risk, avslutas uppdraget med en rapport i mars 2010. Enligt utredningen är det inte förenat med några beaktansvärda risker att omvandla kontoret till bostäder, inte om man beaktar eventuell påseglingsrisk för fartyg.

Trots signaler om att det skulle var möjligt att pröva en bostadsbebyggelse i befintligt hus tar fastighetsägaren inget initiativ till att vilja pröva frågan och underteckna planavtal. HSB meddelar däremot att de inte kunnat träffa någon gemensam uppgörelse om detta projekt. Fastighetsägaren informeras om att planenheten inte kan hålla det "gamla ärendet" öppet längre då ärendet inte avancerat från initieringsskede till planskede på 9 år, på grund av att fastighetsägaren inte varit beredd att underteckna planavtal och betala kostnaderna för utrednings- och planarbetet. Planärendet 2001/160-214 avslutas den 7 oktober 2010.

Arbetet med detaljplanen för Danvikshem drar igång igen under 2010 och ett nytt samrådsförslag (samråd 2) med en lägre exploatering, denna gång utan villan, utarbetas. Innan samrådet som hålls i september-november 2011 informeras Per Falck om att det nya förslaget är detsamma som tidigare när det gäller hans angöring och parkering (se avsnitt nedan), men att villan nu inte finns med. Per Falck vill inleda en diskussion igen och förslår bland annat en båttur för att vi ska förstå att villan kommer att se bra ut. Planenheten meddelar återigen att det inte finns något ärende för villan, eftersom något planavtal inte undertecknats.

Planenheten meddelar fastighetsägaren i juni 2011 (så som beskrivet i ert yttrande) "Att det inte är aktuellt att pröva ditt önskemål om villa i pågående planarbete beror på att materialet nu blivit färdigt för samråd, efter ca 1,5 års utredning. Vi kan tyvärr inte försena samrådet med de utredningar som en ny villa skulle innebära." Vid denna tidpunkt är planförslaget i övrigt i huvudsak färdigt för samråd.

Meddelandet kan lättare förstås mot ovanstående bakgrund. Att teckna planavtal och utreda en ny bebyggelse tar tid. Idéer och utredningar behöver ofta bollas mellan fastighetsägaren och kommun. En ny villa innebar dessutom krav på en riktig miljökonsekvensbeskrivning, vilket också tar tid. För att det skulle varit möjligt att pröva en ny villa hade det varit nödvändigt att utreda frågan parallellt med övrig exploatering, det vill säga då skulle fastighetsägaren behövt träffa en överenskommelse om planavtal under 2009-2010. Sommaren 2011 var det inte möjligt att försena planarbetet och det fanns heller inget förtroende för att fastighetsägaren skulle vilja träffa en överenskommelse om planavtal, när tidigare diskussioner inte lett frågan framåt.

Den 20 oktober 2011 meddelar exploateringsenheten Per Falck att det finns en möjlighet att fortsätta och öppna det "gamla ärendet" för villan (KFKS2001/160-214) om intresse finns. Vi håller kontakt via e-post och bokar ett möte i november 2011, mellan Per Falcks resor, för att gå igenom förutsättningarna igen. Något intresse av att fortsätta det "gamla ärendet" och underteckna planavtal visar dock inte Per Falck.



Även under 2012 håller planenheten kontakten med Per Falck som fortfarande pratar om "mitt bygge" samtidigt som han också har invändningar mot parkeringslösningen. Angöring och parkering behandlades dock inom ramen för detaljplan för Danvikshem (se avsnitt nedan). I detta skede hänvisar planenheten till att det gamla planärendet angående villan är avslutat. Om fastighetsägaren vill pröva frågan om bostadsanvändning kan ansökan om planbesked skickas till planenheten (kontakt via e-post i april 2012). Planenheten föreslår också att man i detaljplanen sätter en kort genomförandetid, 5 år, för kontorshuset, och att frågan om en konvertering kan prövas i ett framtida planarbete. Planenheten får inte in någon ansökan om planbesked och får inget önskemål om att en kort genomförandetid ska sättas för kontorshuset.

Planförslaget skickas för utställning i februari-mars 2013. Vid det här laget uppfattar planenheten och exploateringsenheten att det inte längre är aktuellt att diskutera en bostadsanvändning inom Sicklaön 37:46 i detaljplan för Danvikshem, eftersom processen är långt framskriden och större förändringar inte kan göras efter utställningsskedet. En bostadsanvändning borde i så fall ha prövats under det andra samrådet. Planenheten meddelar Per Falck att en konvertering från kontor till bostäder i så fall kan var möjlig att pröva i en framtid. I så fall ska fastighetsägaren ansöka om planbesked.

### **Parkering för Sicklaön 37:46 (detaljplan för Danvikshem KFKS 1996/82-214)**

Sicklaön 37:46 har idag sin parkering inom grannfastigheten Sicklaön 37:42 uppe på platån. Marken ägs av exploitören Danvikshem/HSB. Enligt gällande detaljplan har parkeringen beteckningen "tillfällig parkering". Bakgrunden till denna beteckning är att i samband med planläggningen på 1980-talet, när seniorhuset tillkom, fanns planer på en andra utbyggnadsetapp med bostäder här. Det framgår även av officialservitutet för tillfart och parkering för fastigheten Sicklaön 37:46 att "Servitutet är tidsbegränsade och gällande till dess frågan behandlats i detaljplan för Sicklaön 37:46 eller att tillfart och parkering kan lösas på annat tillfredsställande sätt". Därmed finns inget hinder att planlägga parkeringen för annat ändamål, i enlighet med exploitörens önskemål.

Mot den bakgrunden har kommunen i förslag till ny detaljplan ändå tyckt att det varit rimligt att ställa krav på att exploitören Danvikshem/HSB måste avstå/upplåta mark på annan plats inom Sicklaön 37:42 för att lösa en permanent parkering för Sicklaön 37:46.

Den tillfälliga parkeringen på platån, som idag innehåller ca 30 platser, ersätts enligt planförslaget med en permanent parkeringslösning, med totalt ca 20 bilplatser hörande till fastigheten Sicklaön 37:46. Fyra bilplatser anordnas i direkt anslutning till Sicklaön 37:46 (närmare än dagens parkering) och ca 16 bilplatser anordnas längs svackan av Östra Finnbodavägen, på ett gångavstånd om ca 130 meter. Det är visserligen ett längre gångavstånd till parkeringen vid Östra Finnbodavägen om man jämför med dagens förhållanden. För konferensdeltagare som utgörs av mer "tillfälliga besökare" är det dock ett acceptabelt gångavstånd. För de som verkligen behöver (av t.ex. tillgänglighetsskäl) kan



platserna närmast fastigheten utnyttjas. Eftersom det inte är möjligt att lösa parkeringsfrågan inom kontorsfastigheten, vilket är huvudprincipen i Nacka, är dock lösningen bättre i jämförelse med den tillfälliga lösningen eller ingen parkering alls. Till grund för antalet bilplatser har kommunens parkeringstal för kontorsändamål använts. Tilläggas kan att detaljplanen för Danvikshem även innehåller 5-6 nya parkeringsplatser inom allmän plats i anslutning till vändplanen på Östra Finnbodavägen. Platserna kan användas av besökare till hela planområdet.

Frågan om att lösa fastighetens tillfart och parkering har funnits med under hela planprocessen och har ställts som krav för att nya bostäder ska kunna byggas. Det beror på att det tidigt konstaterats att Sicklaön 37:46 saknar förutsättningar att lösa parkeringen inom egen fastighet, se ovan kommunens skrivelse 2003 angående villan.

Eftersom fastighetsägaren för Sicklaön 37:46 aldrig undertecknat något planavtal och varit beredd att dela kostnaderna för planarbetet har kostnaden för att utreda tillfart och parkering tagits av exploatören och kommunen. Kommunen har ansett att det är nödvändigt att behandla fastigheterna Sicklaön 37:46 och Sicklaön 37:42 i samma detaljplan eftersom de är beroende av varandra. Ur ett fastighetsrättsligt perspektiv, oberoende av vem som äger fastigheten, är det även kommunens uppgift att en väl fungerade fastighet anordnas på lång sikt för Sicklaön 37:46. Om fastigheten undantas från detaljplanen blir resultatet en planlös fastighet som saknar möjlighet att lösa sin parkering i framtiden, oavsett om fastigheten ska kunna användas för kontors- eller bostadsändamål.

Fastighetsägaren har under hela planprocessen informerats om föreslagen parkeringslösning men har haft skriftliga invändningar mot att antalet parkeringsplatser är färre i planförslaget än nuvarande. Detta har kommunen bemött under både samråd och utställning av detaljplan, vilket framgår av samrådsredogörelse och utlåtande hörande till detaljplanen. Kommunen anser trots invändningarna att parkeringsfrågan är tillfredsställande löst. Planenheten kan även i maj 2014 konstatera att antalet parkeringsplatser i planförslaget nu helt och hållet överensstämmer med de förslag till parkeringstal för kontor som tagits fram för Västra Sicklaön av trafikenheten under 2013-2014.

I ert yttrande har ny lyft fram hur planförfattaren har "kommenterat" fastighetsägarens skriftliga synpunkter, inskickade under utställningen av detaljplan. Texten som börjar med "Fastighetsägare till Sicklaön 37:46, Kenora KB vill inte att nybyggnation genomförs på det sätt som föreslagits....." är ingen kommentar till synpunkterna, utan det är en början på en sammanfattning av inkommet yttrande från fastighetsägaren till Sicklaön 37:46. Nedanstående utdrag ur utlåtande, hörande till planhandlingarna, visar hur kommunen sammanfattat och bemött (planenhetens kommentar) fastighetsägarens synpunkter.

Utdrag ut utlåtande, upprättad på planenheten i maj 2013:

**Fastighetsägare till Sicklaön 37:46, Kenora KB** vill inte att nybyggnation genomförs på det sätt som föreslagits.

Fastighetsägaren anser att antalet parkeringsplatser som föreslagits för att klara kontors- och konferensverksamheten inom egen fastighet är för få, det bör vara minst 35 platser. Dessutom är det en nackdel att de som arbetar i huset måste gå längre för att nå den nya parkeringsplatsen i svackan längs Östra Finnbodavägen. Eftersom plogning inte fungerar perfekt alla dagar under vintern ser ägaren framför sig hur de kommer att förhindras att arbeta vissa dagar. Ännu värre kan det bli för kursdeltagare som inte har någonstans att parkera.

Under 9 år har fastighetsägaren bett om att få bygga en villa på egen tomt men menar att han hindrats från detta på grund av närheten till vattnet (strandskydd). Ägaren vill diskutera möjliga lösningar. Ägaren har ingen förståelse för varför andra byggplaner i närområdet (Finnboda) tillåts som blir betydligt mer dominerande än föreslagen villa och varför bebyggelse föreslås tillåtas vid Övre Varis och på platån. Utställningsförslaget accepteras inte.

#### ***Planenhetens kommentar:***

Grundregeln är att parkering som behövs för en verksamhet ska lösas inom fastigheten. Eftersom fastigheten Sicklaön 37:46 utgörs av kuperad terräng är det svårt att lösa parkeringen inom fastigheten. Kontorsfastigheten har hittills, genom bestämmelse i gällande detaljplan, haft ett tidsbegränsat servitut för parkering uppe på platån. Förhållandet gäller dock bara fram till dess frågan behandlats i en ny detaljplan eller att tillfart och parkering kan lösas på annat tillfredställande sätt. Kommunen anser att det är angeläget att fastighetens parkering säkras upp när fastigheten nu planläggs (tidigare planlös).

Förslag till ny detaljplan redovisar därför en ny permanent plats för parkering i anslutning till svackan på Östra Finnbodavägen samt även några permanenta platser i direkt anslutning till fastigheten. Detta innebär att nuvarande markägare och exploatör måste avstå markområden men är samtidigt en förutsättning för att ny bebyggelse på platån ska kunna tillkomma.

Nuvarande tidsbegränsade parkeringsyta rymmer ca 30 parkeringsplatser. Med ny detaljplan kommer ca 20 bilplatser att kunna erbjudas, vilket motsvarar de parkeringstal som normalt används för kontorsverksamhet. Det innebär i förhållande till dagens situation visserligen en försämring i antal och avstånd för besökande. Dagens parkeringslösning är dock tillfällig och saknar stöd i detaljplan. Med ny detaljplan blir parkeringen permanent.





Kommunen arbetar städigt med att försöka förbättra snöröjningen.

En ny villa inom fastigheten Sicklaön 37:46 prövades under det första samrådet av detaljplan för Danvikshem 2005-2006. Länsstyrelsens reaktion var att villan kunde innebära skada på riksintresset och att marken där villa föreslogs omfattas av strandskydd. Villan utgick ur planförslaget, dels som en följd av länsstyrelsens yttrande, dels som en följd av att fastighetsägaren inte var beredd att bekosta planarbetet (inte skrev på planavtal). Ärendet är därmed inte aktuellt längre.

### **Synpunkter på q-bestämmelse och tillgänglighet**

De synpunkter som framförts i yttrandet angående q-bestämmelser och tillgängligheten till befintlig byggnad och nuvarande vaktmästarbostad har inte framförts skriftligen av fastighetsägaren tidigare under planprocessen, vilket är en förutsättning för att planenheten skulle kunnat bemöta dessa skriftligen i utlåtandet. Planenheten har dock informerat muntligen om vilka bestämmelser som åsatts kontorsbyggnaden, samt förutsatt att fastighetsägaren själv studerat det tillsända planförslaget. Planenheten bedömer att dessa frågeställningar inte är av sådan art att det skulle motivera ett undantagande eller omtag av processen, se bemötande nedan. Frågan om vaktmästarbostad framgår av planbeskrivningen.

Kontorshuset, som byggts på 1920- eller 30-talet har tidigare utgjort Finnboda varvs hamnkontor. Kommunantikvarien har bedömt att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde varför fastigheten åsatts bestämmelser som skyddar fastigheten mot att rivas och säkrar att byggnadens exteriör behålls. Skyddsbestämmelserna motsvarar de bestämmelser som kommunen har använt för liknande kulturhistorisk värdefull bebyggelse i de gamla industrimiljöerna i Nacka som har planlagts för nya ändamål. Även vid en omvandling till bostäder har kommunantikvarien framhållit att det gamla hamnkontoret inte får rivas och att byggnadens exteriör ska bevaras. Kommunen är inte beredd att ändra dessa skyddsbestämmelser i förslaget till detaljplan, inte heller vid ett omtag eller i en framtida planprocess vid en eventuell omvandling till bostäder.

Vad gäller frågan om tillgänglighet till nuvarande vaktmästarbostad, är det bara en upplysning i planbeskrivningen att frågan behöver beaktas av fastighetsägaren. Om det finns utrymme för att göra undantag från bestämmelserna om tillgänglighet är en fråga som prövas i samband med bygglovgivning, i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser.

Planenheten har vid ett flertal tillfällen meddelat fastighetsägaren att det är möjligt att behålla den vaktmästarbostad samt de personalutrymmen som redan finns i kontorsbyggnad, eftersom de ryms inom användningen kontor och konferens. Det framgår även av planbeskrivningen på sidan 13.



## Strandskydd

Hela fastigheten Sicklaön 37:46 omfattas idag av strandskydd. Strandskyddsbestämmelserna utgör en förbudslagstiftning till skillnad mot den lämplighetsbedömning som görs enligt plan- och bygglagen. För att kunna upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Planenheten har gjort bedömningen att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för befintlig byggnad och trappan som funnits länge på platsen, troligen fanns båda innan strandskyddslagstiftningens tillkomst. Att fastighetsägaren under senare år tagit den västra delen i anspråk för privat ändmål innebär inget särskilt skäl för att upphäva strandskyddet. De anordningar som fastighetsägaren ställt ut strider mot strandskyddets syfte att skydda växt- och djurliv och göra platsen tillgänglig för allmänheten. Planenheten har därmed föreslagit att strandskyddet endast kan upphävas i fastighetens östra del.

Kommunens bedömning stöds av länsstyrelsen som beslutar om strandskyddet i detta planarbete, som startade före 1 juli 2009. Av länsstyrelsens yttranden under program och det första samrådet av detaljplan 2006, när villan fanns med i förslaget, framgår att länsstyrelsen anser att det inte är självklart att den västra delen kan anses ianspråktagen trots de murar och staket som anlagts i denna del. Länsstyrelsen menar att den västra klipphyllan har ett värde sett ur allemansrättslig synpunkt och att dess betydelse så som utsiktsplats kan öka efter detaljplanens tillkomst. Vidare skulle en privatbostad i detta läge innebära ett ianspråktagande även av kringliggande mark på ett sätt som i ett långsiktigt perspektiv kan motverka strandskyddets syfte, där skyddet avses finnas kvar.

Kommunens tolkning är att det troligen saknas särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet i fastighetens västra del. Det är bland annat mot denna bakgrund som planenheten påtalat riskerna med att pröva en villa på denna plats.

## Slutsatser och eventuell omvandling till bostäder

Av ert yttrande framgår att fastighetsägaren Per Falck anser att miljö- och stadsbyggnadsnämnden inte hanterat fastighetsägarens önskemål eller krav. Detta stämmer inte alls, vilket framgår av ovanstående redogörelse.

Planenheten har vid en mängd möten och kontakter via e-post under alla dessa år, med början 2001, hanterat fastighetsägarens önskemål om bostadsanvändning, trots att processen inte avancerat från initieringsskede till planskede på 9 år. Detta beror på att fastighetsägaren inte velat teckna planavtal.

När det gäller frågan om att bekräfta nuvarande kontorsanvändning samt tillfart och parkering har frågan hanterats på ett formellt riktigt sätt vilket framgår av planhandlingarna med tillhörande samrådsredogörelse och utlåtande. Det är dock inte möjligt för alla parter i en planprocess att få alla sina synpunkter tillgodosedda, eftersom planering är en avvägning mellan olika intressen. I detaljplan för Danvikshem väger möjligheten att ordna nya bostäder på platån tyngre än att nyttja området för tillfällig parkering. Planenheten anser att



frågan om tillfart och en ersättningsparkering är tillfredsställande löst för fastigheten Sicklaön 37:46 i förslag till detaljplan för Danvikshem.

Planenheten anser att det vore olämpligt att undanta fastigheten Sicklaön 37:46 från detaljplan för Danvikshem eftersom det skulle minska möjligheten att lösa fastighetens parkering i framtiden. Det skulle innebära en planlös fastighet som saknar parkering. Ytterligare en komplikation är att det inte är möjligt att undanta Sicklaön 37:46 utan att göra om delar av detaljplanen, som t.ex. innehåller en gemensamhetsanläggning för tillfart där fastigheten Sicklaön 37:46 ingår. Det finns ett beroende mellan fastigheterna som gör att detaljplanen troligen skulle behöva ställas ut på nytt vilket skulle försena processen med exploateringen av Danvikshems och HSB's område.

Fastigheten Sicklaön 37:46 bör planläggas för kontors- och konferensändamål, så som den används idag, för att såsom detaljplanen är utformad säkra upp fastighetens långsiktiga parkering. Det ger grund för att i en eventuell framtid omvandla kontorshuset till bostäder, eftersom en bostadsanvändning också ställer krav på parkering. Fastighetsägaren kan ansöka om planbesked för en konvertering från kontor till bostäder. Ett sådant planarbete kan dock inte bli aktuellt förrän den pågående genomförandetiden har gått ut i den nya detaljplanen.

Mark- och exploateringsenheten

Planenheten

Hannah Linngård  
Projektledare

Angela Jonasson  
Planarkitekt