

2016-12-12

KFKS 1996/82-214
Projekt 9107
YTTRANDE

Mark- och miljödomstolen

Yttrande i mål nr. P 4166-16 Finnbodabergets Boendeförening m.fl. ./ Nacka kommun angående detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter

Kommunstyrelsen, Nacka kommun, nedan kommunen, motsätter sig klagandenas yrkanden om ändring och upphävande av beslut om antagande av detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter.

Kommunen vidhåller att planförslaget tagits fram korrekt samt att detaljplanen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning.

Kommunen anser att aktuella allmänna och enskilda intressena har beaktats och avvägts på ett rimligt sätt i detaljplanen.

Beaktande av allmänna intressen

Kommunen anser att de allmänna intressena har beaktats och avvägts på ett rimligt sätt i detaljplanen.

Ianspråktagande av allmän platsmark

Klagande uppger att detaljplanen innebär privatisering av ett område som idag används för rekreation av allmänheten. Kommunen vill tydliggöra att större delen av planområdet redan är planlagt som kvartersmark. En mindre del av planområdet som utgörs av naturmark och parkering, är idag inte planlagd och föreslås nu planläggas som kvartersmark. Kommunen bedömer att området idag inte används av allmänheten för rekreation, utan främst av de som bor i området. Kommunen anser att förslaget inte innebär en privatisering av mark som innebär att ett allmänt intresse inskränks.

Påverkan på riksintresse

Kommunen anser att berörda riksintressen inte påtagligt kommer att skadas i och med planförslaget. Kommunen anser vidare att den nya bebyggelsen har utformats med



begränsade volymer och med höga krav på gestaltning som regleras med planbestämmelser på plankartan, med hänsyn till riksintressen och landskapsbild.

Länsstyrelsen har beslutat att en prövning av antagandebeslutet enligt 12 kap äldre plan- och bygglagen, ÄPLB, inte ska ske och därmed att detaljplanen går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning och kommunen delar denna bedömning.

Strandskydd

Den nordöstra delen av Sicklaön 37:77 omfattas av strandskydd. Detaljplanen möjliggör inte för tillkommande bebyggelse inom detta område utan reglerar området med prickmark. För den del av planområdet som tidigare planlagts har strandskyddet upphävts. Eftersom strandskyddet har upphävts i samband med att en ny detaljplan togs fram (Dp6) sker enligt miljöbalken, MB, ingen omprövning av strandskyddet vid ny planläggning. Strandskyddet förblir upphävt.

Länsstyrelsen har beslutat att strandskyddet ska upphävas inom planområdet för en smal remsa norr om Östra Finnbodavägen, som redan är ianspråktagen av intilliggande stödmur för väg. Upphävandet av strandskyddet på denna plats bedöms inte medföra att tillgängligheten för allmänheten till strandzonen minskar jämfört med idag. Kommunen delar denna bedömning.

Påverkan på naturvärden och hotade arter

En naturvärdesinventering har genomförts under planarbetet och resultatet av denna redovisas i miljöredovisningen. Av resultatet framgår att det inom planområdet finns hotade arter NT (klassen nära hotad) i form av tallticka, vintertagging och reliktblåk. 12 träd med tallticka har identifierats och cirka 3 av dessa kommer behöva tas ner under utbyggnad i enlighet med planförslaget. Utöver dessa hotade arter finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Kommunen står fast vid att underlaget för bedömning av konsekvenser för naturvärden samt hotade arter inte varit bristfällig.

Detaljplanen gör ett intrång i naturmark inom planområdet. Kommunen anser dock att detaljplanen har utformats för att begränsa påverkan på naturmark och naturvärden. Byggnader och parkeringsytor har i första hand föreslagits på ytor som redan är i anspråkstagna och särskilt värdefulla träd och naturmark har skyddats med särskilda planbestämmelser. Kommunen bedömer att intrånget i naturmarken är godtagbar avvägt mot detaljplanens syfte.

Tillgänglighet

Kommunen håller fast vid bedömningen att planförslaget inte strider mot 2 kap 4 § ÄPBL.

Detaljplanen föreslår tillgänglighetsanpassade lutningar till allmänna kommunikationer för föreslagna samt befintliga bostäder. Detaljplanen föreslår tillgängliga gångstråk som binder samman de östra och de södra husen med den övre delen av garaget där gående via



föreslagen hiss kan fortsätta till nedre planet som ansluter till busshållplats Östra Finnbodavägen, i direkt anslutning till befintligt seniorhus och inom högst 150 meter gångavstånd från den nya bebyggelsen. Från busshållplatsen ordnas även tillgängliga gångstråk med godtagbar lutning mellan busshållplats och rekreationsytor i norra delen av planområdet.

För att kunna ta sig via allmän gata till och från planområdet byggs Östra Finnbodavägen om i och med ett genomförande av detaljplanen och förses med ny gångbana och belysning. På grund av de topografiska förhållandena har gatan två branta backar med en lutning på 10-12 %. Kommunen står fast vid avvägningen att det inte är lämpligt att göra omfattande ingrepp för att bygga om gatan för att möjliggöra bättre lutningsförhållande än föreslagna, med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden. Även om den nya gångbanan utmed Östra Finnbodavägen kommer innehålla lutningar innebär en alternativ passage via Danvikshems interna vägnät också en kraftig lutning på grund av områdets topografi. Kommunen anser att det inte är lämpligt att tillskapa ett servitut över Danvikshems fastighet ur trygghets- eller säkerhetssynpunkt för sjukhemmet. Sammantaget har kommunen gjort avvägningen att det inte finns några lämpliga vägar för att anordna en tillgänglighetsanpassad gångväg genom sjukhemmets område till platån.

Att öppna den underjordiska förbindelsegången mellan fastigheterna Sicklaön 37:77 och Sicklaön 37:42 är en civilrättslig fråga som inte regleras i detaljplanen och kommunen bedömer därmed att frågan inte är relevant i prövningen av detaljplanen. Detaljplanen möjliggör fortsättningsvis för att marken får byggas under med förbindelsegång mellan seniorhuset, klubbhuset och Danvikshem.

Risk och erosion

Exploatören har låtit Ramböll göra en okulär bedömning av de bergtekniska och geologiska förutsättningarna vid planerad ny bebyggelse. Enligt bedömningen har berggrunden låg frekvens av sprickor. Bedömningen visar att berget generellt bör förstärkas i samband med sprängningar, speciellt slänter och planerade släntröner för att minimera risken för utglidning. Mot detta underlag har kommunen kommit fram till att området är lämpligt att bebygga med bostäder och garage under mark. Kommunen anser dock att det inte är rimligt att i detaljplanen ställa krav på att alla utredningar gällande utbyggnadsfasen måste vara genomförda och redovisade under planprocessen. Därmed kan heller inget krav på en utförlig riskanalys för berget ställas i detta skede. Det är först vid projektering och bygglov som kommunen kan ställa krav på geotekniska utredningar och redovisning av hur utbyggnaden ska gå till.

Avvägning mellan enskilda intressen

Kommunen anser att en rimlig avvägning har gjorts mellan motstående enskilda intressen.

Kommunen bedömer att intresset att bygga fler bostäder och vårdplatser i ett läge med redan utbyggd infrastruktur i ett kollektivtrafiknära läge bidrar till en god hushållning av



mark. Det finns flera aspekter som talar för att det är resurseffektivt att bebygga platån såsom att området är till största delen redan ianspråktaget av vägar och parkeringar, strandskyddet är upphävt samt att kommunalt VA är utbyggt och kollektivtrafik återfinns i direkt i anslutning till området.

Kommunen har gjort avvägningen att eventuella olägenheter för enskilda befintliga boende inom planområdet ifråga om skuggverkan, förändrad utsikt, ökade trafikflöden och buller, störningar under byggtiden och förändringar i närmiljö inte utgör betydande olägenheter i relation till detaljplanens syfte.

Skuggverkan och vindförhållanden

På grund av den södervända gården är grundförutsättningen mycket goda för seniorhuset när det gäller solljusförhållanden. Utförd solstudie redovisas i planhandlingarna. Enligt studien innebär inte ett genomförande av detaljplanen en betydande förändring i skuggverkan för befintliga boende inom planområdet.

På grund av de förstärkningar av vinden som uppkommer kring klubbhuset och de planerade byggnaderna direkt söder eller sydost om klubbhuset föreslås vindskyddande åtgärder i planhandlingarna i form av bevarande av vegetation samt planteringar av ny vegetation. Kommunen anser att detaljplanens genomförande inte kommer att leda till förändrade vindförhållanden som innebär en större olägenhet för befintliga boende.

Buller

Byggnader ska enligt detaljplanen grundläggas på sådant sätt att riktvärden för buller från byggarbetsplatser inte ska överskridas i samband med byggande av trafiktunnel för Östlig förbindelse. Trafikbuller och buller under byggtiden med anledning av framdrivning av tunnel för Östlig förbindelse har utretts under planarbetet, och redovisas i miljöredovisningen.

Gällande trafikbuller så bedömer kommunen att rekommenderade riktvärden för trafikbuller uppnås för befintlig och tillkommande bebyggelse samt att acceptabla nivåer för luftkvalitet uppnås.

Rekreationsytor och parkeringar

Detaljplanens genomförande innebär att andelen friytor (det vill säga obebyggda områden) kommer att minska, men andelen ordnade ytor för rekreation och utvistelse kommer att öka.

Storleken på ytor för markparkering inom planområdet samt på den norra platån kommer att minska om detaljplanen genomförs. Att bibehålla ytor för markparkering på norra platån föreslås för att uppnå ett tillfredställande antal parkeringsplatser för boende inom området. I detaljplanen möbleras dessa parkeringsytor om för att möjliggöra ett sammanhängande område för rekreation som bättre tar tillvara det fina utsiktsläget. Detaljplanen möjliggör för nya ytor för markparkering på befintliga platser för parkering för att undvika ingrepp i den kuperade terrängen, fällandet av värdefulla träd samt ingrepp i kulturmiljön.

Störningar under byggtiden

Genomförandet av detaljplanen kommer att leda till störningar under byggtiden för boende inom planområdet. I en bilaga till miljöredovisningen presenteras ett förslag till hur störningar ska hanteras vid genomförandet. Enligt dokumentet ska exploatören se till att ersättningsbostad kan erbjudas för de fall störningarna blir för påfrestande när miljöstuga och garage ska byggas. Exploatören ska även se till att kollektivtrafik, fordonstrafik och gångtrafik fungerar tillfredsställande under utbyggnaden. Vilka åtgärder som kan behövas under planens genomförande får prövas i samband med genomförandet. Kommunen bedömer att störningar under byggtiden innebär en olägenhet för befintliga boende, men att denna är skäligen inom ett tätbebyggt område.

Trafikerörelser

Att vändplanen och busshållplatsen förflyttas cirka 20 meter för att få en bättre ”möblering” av det offentliga rummet bedöms, i förhållande till idag, inte innebära någon större förändring ur tillgänglighetssynpunkt. Det framgår av planhandlingarna att det under projekteringen kommer utredas hur konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till föreslaget garage och resenärer som rör sig vid busshållplatsen kan undvikas. Kommunen anser att detaljplanens genomförande inte utgör fara för person- och sakskador.

Planprocessen

Samråd och utställning

Planprocessen har följt plan- och bygglagens krav på samråd och utställning. Förslaget ändrades väsentligt efter det första samrådet vilket föranledde ett nytt samråd. Kommunen står fast vid att revideringarna efter första utställningen inte föranledde krav på nytt samråd, på grund av att förslaget inte ändrades väsentligt efter utställningen. I sak innebar revideringen att föreslagna byggnaders höjd ökades motsvarande en våning, användning av den norra platån ändrades i och med att tidigare föreslagna parvillor utgick ur förslaget och större ytor av den norra platån därmed möjliggjordes för rekreation. Föreslagna ytor för markparkering möblerades även om och fastighet Sicklaön 37:46 bröts ut ur detaljplanen. Kommunen håller fast vid att handläggning av planärendet har gått till på rätt sätt enligt PBL.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

En miljöbedömning har utförts och kommunen samt länsstyrelsen har bedömt att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan som åsyftas i 6 kap 11 § MB. Därmed är det inte aktuellt att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning. Planens miljömässiga påverkan redovisas i miljöredovisningen och i planbeskrivningen.

En redovisning av alternativa platser enligt 6 kap 12 § MB har inte gjorts, då ÄPLB inte ställer några krav på detta och kommunen har bedömt att detaljplanen inte innebär en



betydande miljöpåverkan. Kommunen instämmer med länsstyrelsen i att lokaliseringsprincipen 2 kap 6 § MB inte är tillämplig i prövningen av detaljplanen, då det i ÄPBL saknas hänvisningar till 2 kap 6 § MB.

För övrigt har de tillämpliga bestämmelserna i PBL och MB tillämpats på ett korrekt sätt och länsstyrelsen har inte funnit anledning att ingripa eller upphäva kommunens beslut.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör