

2020-11-11

FÖRSLAG TILL YTTRANDE

KFKS 2017/746

Mark- och miljödomstolen

## Yttrande i mål nr P 4508-20

### Detaljplan för Fisksätra entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 med flera i Fisksätra, Nacka kommun

Kommunstyrelsen Nacka kommun, nedan kommunen, har förelagts att yttra sig i mål P 4508-20 varför kommunen anför följande.

#### Inställning

Kommunen motsätter sig klagandens yrkande om upphävande av beslut om antagande av detaljplan för Fisksätra entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26: 109-118 med flera i Fisksätra, Nacka kommun.

Kommunen yrkar för egen del att mark- och miljödomstolen i första hand avvisar överklagan. Rätt att överklaga föreligger inte då den som har överklagat inte har inkommit med något yttrande under vare sig samrådstid eller granskningstid. Det föreligger inte heller rätt att överklaga med hänvisning till någon av de andra förutsättningarna som anges i 13 kap. 11 § PBL. Beslutet om detaljplanen har tillkommit i laga ordning.

För det fall att domstolen inte avvisar talan yrkar kommunen i andra hand att mark- och miljödomstolen avslår överklagan och fastställer kommunens beslut att anta detaljplanen. Planförslaget har tagits fram på ett korrekt sätt och detaljplanen strider inte mot gällande tillämplig lagstiftning. Kommunen anser att aktuella allmänna och enskilda intressen har beaktats och avvägts på ett korrekt sätt i detaljplanen. Under framtagande av såväl detaljplaneprogram som av detaljplanen för Fisksätra entré har Nacka kommun, tillsammans med Stena Fastigheter, gjort sitt yttersta att kunna ge information om pågående planarbete till samtliga boende i Fisksätra.

## Utvecklan av grunder

### Rätten att överklaga

Enligt 13 kap 11§ plan- och bygglagen får ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan överklagas endast av den som före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda. Inskränkning i rätten att överklaga gäller dock inte om överklagandet grundas på att beslutet inte har tillkommit i laga ordning. Klagande inkom inte med något yttrande under vare sig samrådstid eller granskningstid varför rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen inte föreligger. För övrigt har beslutet att anta detaljplanen tillkommit i laga ordning, vilket redogörs för närmare nedan.

### Processen och information till allmänheten

#### Fisksätradialogen och Detaljplaneprogram för Fisksätra

År 2008 togs "Utvecklingsidéer för Fisksätra" fram. Syftet var att samordna olika markanspråk och göra avvägningar mellan dem. Dokumentet skulle också utgöra underlag för ett fortsatt arbete med den fysiska utformningen av Fisksätra. Som ett led i det arbetet genomfördes en medborgardialog, Fisksätradialogen, under våren 2010. Under Fisksätradialogen pågick flera aktiviteter, bland annat intervjuer, fokusgrupper, workshopkvällar, öppet huskvällar, facebookgrupp, enkäter och dörknackning för att bland annat få de boendes bild av Fisksätra i framtiden.

Efter Fisksätradialogen påbörjades arbetet med att ta fram ett detaljplaneprogram för Fisksätra. Ett politiskt beslut om att påbörja programarbetet togs i augusti 2011. Programmet för Fisksätra var på samråd under tiden 8 november till 17 december 2012. Programförslaget fanns tillgängligt på biblioteken i Fisksätra, Saltsjöbaden och Nacka Forum samt i Nacka stadshus och på kommunens hemsida. Under programsamrådstiden hölls öppet hus vid två tillfällen, 15 och 26 november 2012. Under samrådstiden erbjöds även föreningar möjlighet att på egna föreningsmöten bjuda in representanter från kommunen för att diskutera programmet. Detaljplaneprogrammet antogs av Kommunfullmäktige den 13 maj 2013. Av planprogrammet framgår att norra parkeringen i Fisksätra föreslås utvecklas med bostäder och verksamheter.

#### Samråd och granskning – förslag detaljplan för Fisksätra entré

I juni 2014 antog Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startpromemorian för detaljplanen för Fisksätra norra centrum, KFKS 2014/261. I denna ingick även Fisksätra station. Fisksätra norra centrum och Fisksätra station delades sedan upp i två separata detaljplaner. Av den anledningen antogs i oktober 2017 en ny startpromemoria för Fisksätra norra centrum, som då fick ett nytt namn – Fisksätra entré.

Under arbetet med detaljplanen för Fisksätra entré har följande skett gällande information till boende, dialog, samråd och granskning:

- Inför samrådsstart den 22 februari 2018 sattes informationslappar upp i samtliga trapphus i den norra delen av området, dvs Braxengatan, Forellgatan, Harrgatan, Fisksätra torg, Karpigatan och Lakegatan. Information om samrådsmöte, länk där man kunde läsa mer om projektet och hur man lämnade synpunkter angavs. Inbjudan till mötet fanns även på en affisch som sattes upp på biblioteken, i stadshuset och på kommunens hemsida.
- Under samrådstiden, 22 februari till 5 april 2018, fanns planhandlingarna uppsatta på Fisksätra bibliotek, biblioteket i Nacka Forum samt i Nacka stadshus. Planhandlingarna fanns även tillgängliga på Nacka kommuns hemsida.
- Samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Fisksätra Folkets hus den 15 mars 2018.
- Stena Fastigheter har skickat ut kommunens information till sina hyresgäster via de kanaler de använder i sin kommunikation med hyresgästerna. Däribland via informationsmail och på ”mina sidor”. Mejlen går ut till samtliga hyresgäster som har registrerat en mejladress. Klagande har registrerat en mejladress och Stena Fastigheters informationsmejl skickades till denna. Stena Fastigheter kan dock inte se om mejlet har öppnats.
- Stena Fastigheter hade ett informationsmöte, ”Vision 2030”, för boende den 19 mars 2018. Representanter från kommunen fanns representerade på detta möte och informerade kort om detaljplanen för Fisksätra entré.
- Stena Fastigheter informerade om sitt informationsmöte via mejl och ”mina sidor”.
- Underrättelse om granskning skickades ut per post den 13:e aug 2019 och per e-post den 14:e aug 2019. Underrättelse om granskning har publicerats på kommunens websida för projektet, som nyhet i nyhetslistan som finns på webben över samråd och granskningar samt på kommunens digitala anslagstavla.
- Vid granskningsstart sattes informationslappar upp i Stena Fastighets trapphus i området. Information om granskningstid och granskningsmöte angavs.
- Nacka kommuns informationslapp skickades av Stena Fastigheter även ut i mejl till hyresgästerna. Informationen fanns också på ”mina sidor”. Stena Fastigheter informerade här även om extra öppettider i deras ”Dialoglounge” på grund av detaljplanens granskning.
- Stena Fastigheter öppnade i januari 2019 en ”Dialoglounge” i Fisksätra centrum med regelbundna öppettider. Boende i Fisksätra kan där bland annat få information om pågående projekt, såsom detaljplanen för Fisksätra entré.
- Information om den pågående planprocessen för Fisksätra entré gick också ut via ”Förvaltarbrev” som delas ut i samtliga brevlådor. Där hänvisades till ”Dialogloungen” för att få löpande information om projektet. Stena Fastigheter har löpande information om pågående projekt i Fisksätra på sin hemsida, där även länk till Nacka kommuns hemsida för Fisksätra entré finns.
- Under granskningen, 14 augusti till 11 september 2019, fanns planhandlingarna uppsatta på Fisksätra bibliotek, biblioteket i Nacka Forum samt i Nacka stadshus. Affischer med plankarta och övrig information om detaljplanen fanns uppsatta i fönstret till Stena Fastigheters ”Dialoglounge” i Fisksätra centrum. Planhandlingarna fanns även tillgängliga på Nacka kommuns hemsida.
- Nacka kommun höll ett granskningsmöte i form av öppet hus i Stena Fastigheters ”Dialoglounge” den 29 augusti 2019.
- Samtidigt som detaljplanen för Fisksätra entré var på granskning pågick samråd för detaljplanen för Fisksätra station. Representanter för Nacka kommun fanns med på

samrådsmötet för Fisksätra station, och hade även med planhandlingar och affischer för Fisksätra entré för att kunna ge information om denna detaljplan.

Under framtagande av såväl detaljplaneprogram som av förslag till detaljplan för Fisksätra entré har Nacka kommun, tillsammans med Stena Fastigheter, gjort sitt yttersta att kunna ge information om pågående planarbete till samtliga boende i Fisksätra. I samband med detaljplanens samråd har information lämnats på olika sätt, informationsblad, mail, på kommunens hemsida med mera, för att kunna nå så många som möjligt. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen samråda med de kända hyresgäster och boende som berörs, och planförslaget ska hållas tillgängligt under samrådstiden. Detta har gjorts. Under detaljplanens granskning ska enligt plan- och bygglagen planförslaget hållas tillgängligt under minst två veckor (standardförfarande). Granskningstiden för detaljplanen för Fisksätra entré var fyra veckor, vilket således är längre än vad som krävs.

Klagande skickade den 11 december 2019 ett mejl till ordföranden i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Cathrin Bergensträhle, som riktar sig till politiskt valda ledamöter i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. I mejlet skriver klagande att hen varit med på samrådsmöten samt förevisats en modell av Stena Fastigheters förvaltare, och att det bara är under sista året som hen sett inbjudningar till samråd. Hen skriver även att planer på byggnation har funnits länge men att hen inte har haft praktisk möjlighet att ta del av dessa planer eftersom hen har arbetat på annan ort veckovis. Nacka kommun anser att detta visar på att klagande länge har haft vetskap om att detaljplanering har pågått, och har tagit del av information som funnits tillgänglig. Nacka kommun anser vidare att klagande påstående om att hyresgäster inte har kunnat eller vetat om att delta i detaljplaneringen kan avfärdas. Klagande har haft möjlighet att inkomma med synpunkter och förslag till förändringar av planförslaget under både samråd och granskning, men har inte nyttjat denna möjlighet.

Klagande ställer i sitt överklagande daterat 29 maj 2020 frågan vilka som har representerat de boende i hyresrätt. I Fisksätra finns flera lokala hyresgästföreningar. Vid samrådet skickades information till hyresgästföreningen i Fisksätra och hyresgästföreningen i Nacka-Värmdö. Hyresgästföreningen Karpen och Torget inkom med synpunkter under samrådet och Sikgatans lokala hyresgästförening inkom med synpunkter under både samråd och granskning.

Stena Fastigheter har som fastighetsägare informerat de boende i Fisksätra om arbetet med detaljplanen på olika sätt för att nå så många som möjligt, och Nacka kommun har också informerat om arbetet med detaljplanen. De boende har ett eget ansvar i att ta del av informationen och framföra sina synpunkter. Eftersom lokala hyresgästföreningar finns har även möjligheten funnits att framföra synpunkter genom dessa.

Utöver det har Nätverket för Fisksätra framtid fått information under planprocessen. Nätverket representeras av de boende i området samt olika föreningar i Fisksätra däribland hyresgästföreningen. Nätverket arbetar för en utveckling av området med utgångspunkt i de



boendes perspektiv och behov och är politiskt obundet och öppet för alla. Nätverket har inkommit med synpunkter under planprocessen och Nacka kommun samt Stena Fastigheter har deltagit på möten för att informera om utvecklingen i området.

### **Detaljplanen**

Klagande framför vidare i sitt överklagande att detaljplanen är svår att tyda som helhet, även för experter, bland annat eftersom detaljplanen för Fisksätra entré är avhängigt planen för Fisksätra station som inte är klar. Vidare skriver hen att det därför är många delar som är oklara i den liggande planen och som är svåra att ta ställning till när planen för stationsområdet inte finns. Nacka kommun vill här påpeka att detaljplanen för Fisksätra station var på samråd samtidigt som detaljplanen för Fisksätra entré var på granskning. Båda planerna togs fram parallellt eftersom de påverkar varandra, de är dock inte avhängiga varandra. I detaljplanen för Fisksätra entré redovisades förslaget för Fisksätra station i illustrationsplanen och i text för att ge en helhetsbild av området i framtiden.

Klagande har även synpunkter på att exploateringsgraden inte minskat i samma grad som hen påstår har skett i Saltsjöbadens centrum. Exploateringsgraden i planförslaget för Fisksätra entré är något högre än vad som anges i detaljplaneprogrammet men överensstämmer med startpromemoria för projektet som antogs av kommunstyrelsen 24 oktober 2017 § 220.

I överklagan anser klagande att nyttillkommande bostadshus inte bör bli högre än den befintliga bebyggelsen så som den antagna detaljplanen tillåter för att detta påverkar utsikten för de boende. Det finns olika sätt att förhålla sig till befintlig bebyggelse när ny bebyggelse ska placeras intill. En möjlig väg hade varit att helt anpassa volymer och gestaltning till befintlig bebyggelse genom att ha platta tak och liknande kulörer. Det förhållningssätt som valts för Fisksätra entré är att istället låta formspråket avvika för att på så sätt förstärka den befintliga bebyggelsen och på så sätt blir det tydligt vad som är den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön. De nya husens fasadmateriell och kulörer tar dock inspiration av befintlig bebyggelse. I detaljplanen har ny bebyggelse placerats och anpassats efter den befintliga bebyggelsen för att minska påverkan på befintlig bebyggelse men ändå kunna tillskapa en lämplig kvartersstruktur och utveckling av området. Utsikten från befintliga lägenheter kommer att påverkas men bedöms bli mindre påtaglig då vissa av de nya husen har platta tak eller är någon våning lägre för att minska påverkan på utsikten. Vid en avvägning mellan det enskilda intresset att bevara sin utsikt och det allmänna intresset av att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, med en ändamålsenlig struktur, bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Klagande ställer sig även kritisk till att förskolegården inte är tillräckligt stor. I detaljplanen styrs inte storleken på förskolan, avseende antal avdelningar och hur många barn det ska vara per avdelning. Detaljplanen möjliggör endast att en förskola kan uppföras med ett möjligt scenario om 6 avdelningar och cirka 120 barn. Förskolegården är i förslaget cirka 1800 kvadratmeter och ligger i nära anslutning till Braxenparken som är en stor kommunal



lekpark dit det är möjligt att gå utan att passera trafikerade gator varför placeringen av förskolan och gården bedömts som lämplig.

Slutligen framför klagande att de grönskande gårdarna ska bibehållas. Detaljplanen möjliggöra en utveckling av befintliga bostadsgårdar, i plankartan är marken för bostadsgårdarna reglerad med så kallad korsmark som innebär att komplementbyggnader får uppföras. Komplementbyggnader kan till exempel vara växthus, uthus, större skärmtak med mera. Gårdsrummen är cirka 30 x 100 meter vilket innebär att varje bostadsgård är cirka 3000 kvadratmeter och detaljplanen möjliggör att komplementbyggnader om totalt 90 kvadratmeter per bostadsgård kan uppföras.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Katarina Whålin Alm  
Stadsutvecklingsdirektör

Bilagor:

- Protokollsutdrag från kommunstyrelsen i Nacka kommun, 2020-xx-xx