



UTLÅTANDE

2015-03-10

Dnr KFKS 2014/371-214

Projekt 9233

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, på Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende, att förbättra kopplingen mellan J V Svenssons torg och kajen, samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privatägd kvartersmark. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse. Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör bland annat en bredare användning då även bostäder tillåts, cirka 260 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras. Detaljplanen möjliggör även att den befintliga snedbanehissen mellan J V Svenssons torg och kajen kan ersättas med en uppgraderad lösning som ger en ökad hastighet, ökad driftsäkerhet och därmed en bättre resa.

Detaljplanen reglerar, förutom tillåten byggnadsvolym, även utformning och placering av tillkommande byggnadsvolymer och balkonger. Detaljplanen innehåller bestämmelser om möjliga gemensamhetsanläggningar för parkeringsändamål samt avfallshantering. Eftersom delar av planområdet ligger närmare kusten än 100 meter har strandskyddet behövt omprövas, detaljplanen innehåller en bestämmelse om att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Allmänhetens tillgänglighet till områden som är av betydelse för natur och rekreation säkerställs dock genom att de planläggs som allmän plats.

Under granskningstiden har det, precis som under samrådtiden, inkommit ett stort antal kritiska synpunkter rörande de planerade påbyggnaderna på den befintliga kontorsbyggnaden. Av remissinstanserna har Tekniska nämnden haft synpunkter på avgränsning av allmän plats samt val av markbeläggning på den föreslagna angöringsgatan, Kulturnämnden har bland annat haft synpunkter på detaljplanens bestämmelser om fasadutformning för tillkommande byggnadsvolymer. Södertörns brandförsvarsförbund har inkommit med önskemål om framtida dialog och Nacka Miljövårdsråd har lämnat in en

skrivelse där de motsätter sig planförslaget ur ett flertal aspekter. Varken Länsstyrelsen, Trafikförvaltningen (SL) eller kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har haft några ytterligare synpunkter under granskningen.

Många av de närboende samt Nacka Miljövårdsråd menar att påbyggnader på befintligt kontorshus skulle innebära negativ påverkan på utsikt, luftighet och ljusinstrålning. Många av de som yttrat sig hävdar att kommunens sammantagna bedömning av olika berörda intressen är felaktig då de menar att den nytta som exploatören har av detaljplanen inte står i rimlig proportion till de negativa konsekvenser som det skulle innebära för de närboende. Trots kritiken vidhåller planenheten att en rimlig avvägning har gjorts mellan de berörda intressena och föreslår ingen förändring av planförslaget avseende byggrättens höjd och läge.

Sedan granskningsskedet har justeringar gjorts av placering av trapphus ned till garageanläggningen belägen under Augustendalsvägen, detta för att trapphusen endast ska leda till garaget och inte samtidigt fungera som trapphus för boende. Denna justering medför att de områden som ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning för sådana trapphus (g₂) har justerats. Andra mindre förändringar är att ett område i detaljplanens sydöstra del fått en bestämmelse om att det ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för avfallshantering samt att delar av detaljplanens östra gräns har justerats 0,6 meter österut för att befintliga enskilda anläggningar ska rymmas inom kvartersmarken. Utöver detta har en bestämmelse om villkor för bygglov införts för att säkerställa att förorenade fyllnadsmassor inom planområdet åtgärdas innan lov kan ges för Känslig Markanvändning (KM), exempelvis bostäder.

I övrigt har mindre redaktionella justeringar och förtydliganden gjorts på plankartan och i planbeskrivningen, bland annat har avsnitten om markföroreningar och fastighetsbildning uppdaterats.

Bakgrund

Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014, § 295. Granskningstiden pågick mellan den 24 november och den 22 december 2014, totalt 4 veckor.

Synpunkterna som inkom under samrådsskedet har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse som upprättades den 27 oktober 2014.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU), Nacka kommun
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Tekniska nämnden, Nacka kommun
- Kulturnämnden, Nacka kommun
- Nacka Energi

- Södertörns brandförsvarsförbund
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit i form av 18 skrivelser från närboende på Augustendalsvägen, söder om planområdet. Vissa närboende har skickat in flera skrivelser. Utöver dessa yttranden har även en namninsamling lämnats in där de 156 närboende som undertecknat, boende på Augustendalsvägen, Fabrikörvägen samt Jakobsdalsvägen, motsätter sig förslaget till detaljplan.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Tekniska nämnden, Nacka kommun** menar att den långa trappan mellan kajen och J V Svenssons torg ska vara antingen park eller torg i sin helhet, alltså inte uppdelad i ytor med olika användningsbestämmelser. Annars kan det bli en otydlighet i ansvaret och i och vilka entreprenörer som ska sköta vad. Om det finns ett tydligt syfte med uppdelningen så efterfrågas en förklaring och att det denna framgår av planbeskrivningen.

Vidare påpekar Tekniska nämnden att om armerat gräs ska användas på angöringsgatan måste de vanliga tillgänglighetskraven uppnås, detta eftersom gatan ska fungera för angöring till entréer och alltså måste vara tillgänglig för rullstolar, rullatorer och barnvagnar mm. Det måste även säkerställas att sopkärl kan dras över ytan eftersom avfallshämtning planeras att ske längs angöringsgatan. Vid angöringen för sopbil vid den planerade infarten till parkeringsgaraget ska gångvägen mellan soprum och uppställningsplats utformas så att den blir fri från hinder såsom kanter, träd och grönt.

Planenhetens kommentar: En uppdelning av trappan i olika användningar grundar sig i att den norra delen av trappan kommer att upplevas som en del av torgbildningen på kajen, den mellersta delen planeras att få en grönare och mindre strikt karaktär samt är en del av det viktiga grönsambandet i den så kallade ”gröna foten”. Sådan uppdelning bedöms inte innebära några problem från driftsynpunkt.

Att ha armerat gräs på angöringsgatan i norra delen av planområdet är en ambition i projektet eftersom det ger en grönare karaktär än vanlig asfalt. Detta har bedömts som särskilt viktigt eftersom den aktuella delen av det öst-västliga grönstråket inte kan försvagas mer än nödvändigt. Det är dock viktigt att påpeka att detaljplanen inte reglerar exakt utförande, den slutliga markbeläggningen bestäms i den kommande detaljprojekteringen, utformningen bestäms då av kommunen och berörda enheter kommer kunna påverka och ställa krav på vanligt sätt. På delar av angöringsgatan kan det vara aktuellt att ha en annan markbeläggning som lämpar sig bättre för exempelvis rullning av sopkärl eller dylikt, detta studeras i detaljprojekteringen.

2. **Kulturnämnden, Nacka kommun**, tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att planen kompletteras med tydligare anvisning om att ljus färg ska undvikas på föreslagna påbyggnader så att de harmonierar med befintliga fasader,

samt att offentlig konst integreras i den fortsatta planeringen enligt beslut inom öppna konsten.

Planenhetens kommentar. Det är viktigt att föreslagna påbyggnader får en väl avvägd gestaltning, både avseende form, färg och materialval. I plan- och bygglagen finns regler om anpassnings- och utformningskrav, 2 kap 6 § samt 8 kap 1 §, dessa regler ska tillämpas även i bygglovprocessen. I detaljplanen har det funnits skäl att med planbestämmelser reglera tillåten byggnadsvolym samt att hindra material som är reflekterande och bländande vita. Begrepp som ljus och mörk är inte entydiga utan är möjliga att tolka, planenheten vill inte på förhand bestämma att det är omöjligt att få till en bra gestaltning med en ljus färgskala. Denna tolkning och bedömning sker bättre i bygglovskedet när det finns ett skarpt förslag för kommunen att ta ställning till. Planenheten menar att den föreslagna bestämmelsen (se nästa stycke) är tillräcklig och tydligt anger den högre ambitionen vilket ger ökat utrymme för att precisera kraven i bygglovskedet utifrån den ansökan som kommer in. Regleringen har heller inte ifrågasatts av Länsstyrelsen.

”Fasader, tak och balkongfronter ska ges en samordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden. Vid materialval och färgsättning av exteriör ska vitt som är bländande undvikas. Även reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget.”

När det gäller offentlig konst så är det normalt inget som styrs i en detaljplan. I förslaget finns det med allmänna platser som parker och torg. I projekteringsskedet, när utformningen av platserna bestäms, kan givetvis konstnärlig gestaltning bidra till en god helhet givet att det finns förutsättningar för sådan medverkan.

3. **Nacka Energi** hänvisar till sitt samrådsyttrande samt upplyser om befintliga ledningsstråk i området. De påpekar även att det finns en transformatorstation inom aktuell kontorsbyggnad och att det därför kan ställas krav på viss ombyggnad för att begränsa magnetfältet, åtgärder som bekostas av exploitören.

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras och har kommunicerats till berörd exploitör.

4. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att erinra på planförslaget men vill göra berörda parter uppmärksamma på att en omvandling från kontor till bostäder ställer särskilda krav på brand- och utrymningssäkerhet vid projektering. Vidare är den aktuella byggnaden i sig komplicerad ut ett insatsperspektiv. Södertörns brandförsvarsförbund önskar därför att få medverka i en framtida dialog i dessa frågor.

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras och har kommunicerats till berörd exploitör.

Inkomna synpunkter från föreningar

5. **Nacka Miljövårdsråd** har inkommit med ett yttrande under granskningen som i huvudsak är lika formulerat som deras yttrande under samrådsperioden.

Nacka Miljövårdsråd upplyser om att aktuellt planområde ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, föreningen menar även att området omfattas av såväl riksintresse för kust och skärgård som av kvalitetsprogram för "Nackas norra kust". Vidare skriver de att planområdet gränsar till Nationalstadsparken och att särskild hänsyn behöver tas till den. Miljövårdsrådet upplyser även om strandskyddet och att det kan återinträda då nya detaljplaner tas fram. Med hänsyn till ovanstående menar de att kommunens planering och exploatering ska utföras med stöd av kvalificerad kompetens så att tillräckligt ansvar kan tas för dessa frågor.

Nacka miljövårdsråd anser att programområdet och närområden är byggda med en mycket stor andel bostäder och att ändra kontor till bostäder skulle öka andelen boende och inte alls ge en blandad stad. Miljövårdsrådet kritiserar den suboptimering som de menar åstadkoms i Nacka genom att kommunen argumenterar utifrån små avgränsade områden och inte ser till helheten, de frågar om det är ett medvetet försök att dölja konsekvenserna av planerna. De skriver att de inte har något emot att Nacka bygger stad så länge det görs i lagom omfattning och på lämplig plats, men de vill inte att man ska göra Nacka strand till en sovstad med bara bostäder. De menar även att många idag reser till andra kommuner för att arbeta eftersom det för många saknas arbetstillfällen i större företag i Nacka. Det framhålls även att det är resursslöseri att bygga om ett så pass nytt kontorshus, att det inte heller kommer vara optimerat för bostäder samt att det framförallt kommer förstöra boendemiljön för de ca 100 befintliga bostäderna vid Augustendalsvägen. Nacka miljövårdsråd menar bland annat att tillkommande balkonger kommer att påverka kulturmiljön negativt och att det strider mot riksintressen.

Nacka miljövårdsråd anser att kontorslokalerna inte ska omvandlas till bostäder och att inga utbyggnader på taken får göras samt framhåller att de är tveksamma till om ytor för lek, rekreation och sportaktiviteter är tillräckliga i närheten av bostäderna. Miljövårdsrådet uttrycker en skepsis mot kommunens ambition att möjliggöra för bostäder till de som vill flytta till Nacka. De menar att kommunen inte ska underlätta inflyttningen till Stockholm genom att tillåta alldeles för hög exploatering med bostäder som försämrar för miljö och befintliga invånare. Nacka miljövårdsråd ställer sig positiva till en upprustning av snedbanehissen, men de tycker även att en vertikal hiss borde byggas som reserv, men skriver att de har förståelse för att det skulle innebära stora kostnader. De är även positiva till att kommunen tar över de anläggningar som har en funktion för allmänheten. Slutligen vill miljövårdsrådet att kommunen ska ställa krav på ekologiskt byggande om förslaget ändå går igenom och att energieffektivitet, grönytefaktor, transportbehov, dagvattenrening och solenergi mm ska beaktas.

Planenhetens kommentar. Det stämmer att planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, hänsyn har tagits till detta både i detaljplaneprogrammet samt i denna detaljplan. Riksintresset för kust och skärgård berörs dock inte enligt den tolkning som är gjord i Nackas översiktsplan, Länsstyrelsen ifrågasätter inte denna tolkning i deras granskningsyttrande om översiktsplanen eller i sina yttranden över denna detaljplan. Nacka strand omfattas inte av kvalitetsprogram för Nackas norra kust. Planförslagets påverkan på Nationalstadsparken bedöms vara begränsad, även om Nacka strand är synligt från bland annat vissa delar av Djurgården. Planenheten är medveten om strandskyddsfrågan och

bedömer att det finns särskilda skäl för att strandskyddet ska fortsätta vara upphävt, denna bedömning har inte heller ifrågasatts av Länsstyrelsen. Dock säkerställs allmänhetens tillgänglighet till vattennära områden genom att det som idag är privatägd kvartersmark planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunens ambition, som tydligt visas i detaljplaneprogrammet för Nacka strand, är att stadsdelen ska ha ett blandat innehåll med både bostäder och arbetsplatser. Idag innehåller Nacka strand till största delen kontorsbebyggelse. I programmet för Nacka strand gjordes en bedömning att det är lämpligt att konvertera dessa kontorshus till bostäder. Olika typer av verksamheter kommer att vara påtagliga inslag i Nacka strand även efter denna detaljplans genomförande, exempelvis i områdena i mässans närhet, Cylindervägen och västra kajen. I ett längre perspektiv kan nyetableringar av kontor bli aktuellt i södra delen av Nacka strand, närmare centrala Nacka och kommande tunnelbana.

Det finns gott om rekreationsytor i och i närheten av Nacka strand, dock är stadsdelen till stor del anpassad för kontor, därför kommer områden för lek och sportaktiviteter att behöva utvecklas i samband med de större detaljplaner som ska påbörjas i stadsdelen. I denna detaljplan bedöms gårdarna tillsammans med angränsande park- och naturmiljöer tillgodose behovet av rekreationsytor.

Många människor vill flytta till Nacka och kommunen är i grunden positiv till att få fler medborgare. En utveckling och förtätning av Nacka strand enligt detaljplaneprogrammet är ett sätt för kommunen att växa samtidigt som andra områden sparas för naturreservat mm, samt ett sätt att använda redan befintlig infrastruktur.

Att ha dubbla system med en snedbanehiss och en vertikal hiss har avfärdats i planarbetet eftersom det skulle innebära en svårmotiverad överstandard och medföra stora kostnader. Det är billigare att vid behov ha tillfälliga lösningar som minibuss eller liknande vid längre driftstopp än att ha dubbla system utifall att. Snedbanehissen föreslås byggas om just för att få en högre driftsäkerhet.

Plan- och bygglagen tillåter inte att kommunen reglerar exempelvis hur en byggnad värms upp. I Nacka strand är dock bebyggelsen redan ansluten till fjärrvärmenät och har även ett kylsystem som tar kyla från havet. Dagvatten inom planområdet betraktas som rent och behöver inte renas ytterligare.

Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet

Generella synpunkter

6. **En stor mängd boende på Augustendalsvägen 24, 26, 28, 30 och 32, samt boende på Jakobsdalsvägen och Fabrikörvägen, totalt 156 namn, har undertecknat en skrivelse som motsätter sig att påbyggnader tillåts på befintlig kontorsbyggnad. Nedan följer skrivelsen i oförkortad form.**

Vi boende på Augustendalsvägen, Fabrikörvägen och Jakobsdalsvägen har tidigare yttrat oss till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och sagt nej till planerna att bygga takvåningar på den befintliga kontorsfastigheten. Vi fick inget gehör för våra synpunkter.*

Vi ger oss inte och anser att den skada som uppkommer får oss i form av väsentligt förstörd och borttagen utsikt över sjö, land och himmel inte står i rimlig proportion till det antal lägenheter som det är fråga om. Riskkapitalbolaget Carlyle Group har fått förmånen att konvertera de till stor del tomma kontorslokalerna till bostäder. När det sker behöver inte den befintliga byggrätten på taken ingå. Det är helt och hållet ett politiskt beslut.

Det saknar all vett och sans att cirka 15 lägenheter ska få förstöra för nuvarande boende när fastighetsägaren får möjlighet att skapa närmare 500 lägenheter.

Vi äger inte vår utsikt men kommunfullmäktige äger rätten att besluta över den, ingen annan. Därför uppmanar vi kommunens förberedande beslutande organ och slutligen kommunfullmäktige att ändra detaljplanen så att den föreslagna byggrätten på taket tas bort.

* Alla gatunamn förekommer inte på alla listor

Även de som har lämnat in eget formulerade skrivelser är kritiska till de takpåbyggnader som skulle vara möjliga att bygga enligt förslaget till detaljplan, dessa yttranden sammanfattas längre ned i detta utlåtande. I de flesta yttranden presenteras ett antal skäl till varför takpåbyggnaderna anses vara olämpliga, först och främst är det den negativa påverkan på utsikt och solljus för de redan befintliga bostäderna i närheten som lyfts fram.

I flera yttranden framförs det också att det finns andra platser där motsvarande exploatering skulle kunna ersätta takpåbyggnaderna samt att den nytta som takpåbyggnaderna skulle innebära för exploatören inte är i rimlig proportion till de negativa konsekvenserna som det skulle innebära för de närboende. Flera av de närboende kritiserar även att den befintliga men outnyttjade byggrätten som finns i den gällande detaljplanen, och som funnits under lång tid, ”följde med” till det nu aktuella detaljplaneförslaget trots att den gällande detaljplanen avser kontorsändamål och den nya medger bostäder.

Planenhetens kommentar. De föreslagna påbyggnaderna på befintligt kontorshus kommer att påverka närområdet och de närmast boende. Möjligheten att bygga en högre volym än dagens finns redan i den gällande detaljplanen, en detaljplan som har pågående genomförandetid. Att ta bort byggrätten kan då bara göras med exploatörens medgivande. I avvägningen mellan de olika intressena som kommunen har att ta hänsyn till har exploatören gått med på att ta bort sådan befintlig byggrätt i tre ”släpp” längs Augustendalsvägen samt att sänka den högsta höjden, men vill i övrigt använda den befintliga byggrätten. Planenheten menar att förslaget till detaljplan innebär en rimlig avvägning mellan de närboendes intresse av bevarad utsikt och solinstrålning samt exploatörens intresse av att använda de befintliga byggrätten som skyddas av pågående genomförandetid.

Det är riktigt att den gällande detaljplanen medger kontorsändamål, men i dagsläget medges även hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är störande eller mer trafikalstrande än kontor, utöver detta medges även vårdändamål, ej störande småindustri samt skola som inte har krav på friytor för utevistelse på mark. I gällande detaljplan finns alltså redan många användningsområden som skulle kunna bli aktuellt, dock inte bostäder. Sett till de redan tillåtna användningsområdena bedömer planenheten att bostäder inte kan anses innebära någon större olägenhet än de verksamheter som redan tillåts. Planenheten anser inte att tillåtandet av bostäder automatiskt skulle utradera byggrätter som inte har utnyttjats. Dock har denna planprocess gett en möjlighet att se över byggrätterna och i den processen har, som nämnts ovan, vissa delar av den outnyttjade byggrätten tagits bort så att de planerade påbyggnaderna bryts upp i fyra grupper och att det därmed lämnas tre ”släpp” i de tillkommande byggnadsvolymererna samt att den högsta möjliga höjden har sänkts.

Planenheten ser det inte som en möjlighet att ersätta de planerade påbyggnaderna med bebyggelse i andra delområden i Nacka strand, dels med tanke på den inriktning som detaljplaneprogrammet för Nacka strand pekar ut och dels med tanke på att det redan idag finns outnyttjade byggrätter på kontorsbyggnaden.

7. **Boende på Augustendalsvägen 28** anser att byggandet av takpåbyggnaderna med sina ca 15 bostäder skulle förstöra för 500 lägenheter genom att solljus blockeras samt tillgången till himmel och utsikt förstörs. Den boende menar att, eftersom skadan för de närboende är större än fastighetsägarens nytta, måste Nacka kommun skydda de som valt att bo i Nacka.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

8. **Boende på Augustendalsvägen 24** har skickat in samma yttrande som i namninsamlingens, men under sitt eget namn. I yttrandet beskriver den boende att de yttrat sig tidigare under processen och framfört sin kritik mot planerna på att göra takpåbyggnader på befintlig kontorsbyggnad utan att få gehör för synpunkterna. Den boende vidhåller sin kritik och menar att den skada som uppkommer för de närboende i form av väsentligt förstörd och borttagen utsikt över sjö, land och himmel inte står i proportion till det antal lägenheter som det är frågan om skall byggas. Det framhålls att exploatören nu får förmånen att konvertera de till stor del tomma kontorsbyggnaderna till bostäder, men att den befintliga byggrätten på taken inte behöver ingå i detta. Den boende menar att detta helt och hållet är ett politiskt beslut. Avslutningsvis menar den boende att det saknar all vett och sans att ca 15 lägenheter ska få förstöra för nuvarande boende när fastighetsägaren får möjlighet att bygga närmare 500 lägenheter. Den boende uppmanar kommunens förberedande beslutande organ och slutligen kommunfullmäktige att ändra detaljplanen så att den föreslagna byggrätten på taket tas bort.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

9. **Boende på Augustendalsvägen 32** protesterar mot den planerade tillbyggnaden på höjden av den befintliga kontorsbyggnaden på Augustendalsvägen, i Norra branten 1. Den boende menar att tillbyggnaden försämrar möjligheten till dagsljus och utsikt får många boende.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

10. **Boende på Augustendalsvägen 32** har uppmärksammat att bostadsprojektet som bostadskonverteringen utgör marknadsförs som "The View" och de menar att det ökar intresset och exklusiviteten kring boendet. De boende menar dock att det både är cyniskt och girigt att skapa "view" för framtida bostadsrättsköpare när det innebär att nuvarande boende på Augustendalsvägen berövas sin "view". De avslutar med att planerna på takpåbyggnader borde läggas ned och menar att det blir tillräckligt med utsikt i huset ändå.

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras, kommunen styr dock inte över hur en privat fastighetsägare marknadsför sina projekt. I övrigt angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

11. **Boende på Augustendalsvägen 23** sedan 1994 vill kraftigt protestera mot planerna att tillåta takpåbyggnader på den befintliga byggnaden i Norra Branten 1. Den boende menar att dessa "extra" hus förfular hela området och förstör utsikt, himmel och tar bort ljus för många.

Planenhetens kommentar. Den föreslagna detaljplanen reglerar användning, volym och till viss del utformning, den slutliga gestaltningen prövas i detalj i den efterföljande bygglovsprocessen. För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

12. **Boende på Augustendalsvägen 28** har lämnat in ett yttrande som till stor del är formulerat som skrivelsen som hör till den ovan beskrivna namninsamlingen. Den boende framför att de skickat in yttranden tidigare under processen och opponerat sig mot planerna på att göra takpåbyggnader på befintlig kontorsbyggnad utan att få gehör för synpunkterna. Den boende vidhåller sin kritik och menar att den skada som uppkommer för de närboende i form av väsentligt förstörd och borttagen utsikt över sjö, land och himmel inte står i proportion till det antal lägenheter som det är frågan om skall byggas. Det framhålls att exploatören nu får förmånen att konvertera de till stor del tomma kontorsbyggnaderna till bostäder, men att den befintliga byggrätten på taken inte behöver ingå i detta. Den boende menar att detta helt och hållet är ett politiskt beslut. Avslutningsvis menar den boende att det saknar all vett och sans att ca 15 lägenheter ska få förstöra för nuvarande boende när fastighetsägaren får möjlighet att bygga närmare 500 lägenheter. Den boende uppmanar kommunens förberedande beslutande organ och slutligen kommunfullmäktige att ändra detaljplanen så att den föreslagna byggrätten på taket exkluderas.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

13. **Boende på Augustendalsvägen 26** protesterar mot påbyggnad av ett nytt våningsplan på taket i Nacka strand, Norra branten delplan 1. Den boende skriver att kommunen hänvisar till att det redan finns en byggrätt för ett tak på kontorshusen som är 20 år gammalt, men nu handlar det om att bygga boende på taken, det är väl inte samma sak?

Den boende skriver att det inkommit flera alternativa förslag om att bygga ytterligare lägenheter, exempelvis att bygga på samma höjd som befintlig byggnad men på sidan mot vattnet. Den boende hoppas att kommunen tittar på detta igen för att visa att ni lyssnar på Nacka kommuns medborgare. Till yttrandet bifogades även den boendes yttrande under detaljplanens samrådsskede.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

Det stämmer att det kommit in alternativa förslag på bebyggelse från vissa närboende. Att bygga ytterligare volymer norr om den befintliga kontorsbyggnaden har inte bedömts lämpligt av flera skäl, sådan bebyggelse inte varit med i planprogrammet för Nacka strand, det har heller inte funnits något intresse från exploatören för en sådan lösning. I de förslag som handlar om att bygga nya byggnadsvolymer på kontorsbyggnadens gårdar skulle skyddsvärd vegetation påverkas samt de redan begränsade gårdsytorna ianspråkats.

14. **Boende på Augustendalsvägen 26** skriver att de som Nacka strandbor gläder sig mycket åt den planerade om- och tillbyggnationen och att det ska blir spännande att se en levande stadsmiljö växa fram. De ser även positivt på att de befintliga tomma kontorshusen och omgivningarna planeras bli mer levande. De boende är dock kritiska till den planerade påbyggnaden av det befintliga kontorshuset som förslaget till detaljplan medger. De menar att de inte kan se hur påbyggnader kan tillföra mer än det fördärvar för bakomliggande fastigheter, tvärtom! De skriver att den planerade påbyggnaden endast gynnar några enstaka lägenheter medan det raserar en vacker utsikt för åtskilligt fler samt att vyn av området från havet får ett märkligt utseende om vissa befintliga byggnader skymms av en helt dominerande byggnad. De boende vill därför som nackabor och som hyresgäster i Nacka strand önska att deras valda politiker säger ”ja” till ombyggnaden av Nacka strand, men ”nej” till att tillåta ytterligare en våning på det befintliga kontorshuset i Norra branten delplan 1.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

Vyn sett från havet påverkas av de föreslagna takpåbyggnaderna, ett sådant tillägg har dock inte bedömts påverka vyer och kulturmiljö på ett sådant sätt att förändringen ansetts vara olämplig.

15. **Boende på Augustendalsvägen 24** skriver att denne, tillsammans med över hundra grannar, redan har protesterat mot planerna att bygga på ytterligare ett

våningsplan på befintlig kontorsbyggnad. Den boende menar att det är helt galet att förstöra havsutsikten för alla de boende på Augustendalsvägen och Jakobsdalsvägen för att bereda bostad åt ett drygt dussin nytilkomna lägenhetsinnehavare. Det framhålls att kommunen hävdar att en flera decennier gammal byggrätt för att göra ett takparti på ett kontorshus skulle ligga till grund för att ge bygglov till dessa bostäder, den boende menar att det resonemanget är oetiskt och saknar relevans. Avslutningsvis skriver den boende att de fortsättningsvis kommer att göra allt de kan för att ändra planerna och att det vore enklast för alla parter att stryka den planerade påbyggnaden omgående.

Planenhetens kommentar: För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

16. **Boende på Augustendalsvägen 30** vidhåller sin ståndpunkt att de planerade påbyggnaderna ovanpå husen framför dem ska undvikas. De skriver att påbyggnaderna inte redovisades i samrådsversionen av detaljplaneprogrammet samt att man inte tagit hänsyn till att de aktuella byggnaderna omvandlas från kontorslokaler till bostäder. De menar att detta borde föranleda en helt ny process.

Vidare menar de boende att de, eller övriga närboende, inte har haft vare sig fullständig insyn i eller någon faktisk möjlighet att påverka planerna. De framhåller att syftet med dialoger, enligt PBL:s portalparagraf, är att ge invånare inflytande, men att dialogen i detta fall ordnats på ett sätt där detta syfte inte är huvudanledningen. De boende menar att lagens mening inte uppfylls med tanke på den felaktiga informationen kring byggrätten som de anser att kommunen givit.

De boende citerar Plan- och bygglagen (2010:900) 1 kap 1 §, den så kallade portalparagrafen, och menar att den aktuella detaljplanen inte lever upp till lagen med tanke på de konsekvenser som den får för de redan boende i husen vid Augustendalsvägen. De menar att detaljplanen måste syfta till en god helhetslösning för hela området. De boende skriver att det är uppenbart att det bakomliggande syftet är att bygga ett stort antal bostäder, men att planförslaget inte tar tillräcklig hänsyn till de redan boende eftersom det medför påtagliga förändringar vilka kommer leda till sociala försämringar med andra klassens bostäder i de nuvarande husen och första klassens bostäder i de ombyggda kontorshusen. De framhåller att det i planbeskrivningen konstateras att ”mycket attraktiva bostäder med närhet till vatten kan bidra till en boendesegregation” och menar att den vetskapen borde leda till försök att motverka segregation genom att undvika åtgärder som försämrar för de redan boende, alltså vill de att de föreslagna påbyggnaderna ska slopas.

De boende menar även att de föreslagna påbyggnaderna innebär negativa konsekvenser genom ökade bullernivåer i gaturummet, ändrade ljusförhållanden i lägenheter, förstörda utsikter och utblickar från de övre delarna i bostadshusen samt påtaglig risk för förvanskning av arkitektoniska värden. De framhåller att planförslagets illustrationer visar hur den strikta och eleganta arkitekturen riskerar att förvanskas genom ”bulliga” tillägg på taket samt att den trappning som nu finns i både bebyggelse och terräng förstörs. De menar även att planen knappast tillgodoser plan- och bygglagens krav på byggnaders utformning.

Planenhetens kommentar. Det är riktigt att specifika påbyggnader inte redovisades i samrådsversionen av detaljplaneprogrammet, i samrådsversionen fördes det istället ett mer generellt resonemang om påbyggnader, ombyggnader och tillbyggnader av befintliga kontorsbyggnader. Till antagandet av detaljplaneprogrammet uppmärksammades det att det fanns befintliga byggrätter på de aktuella kontorsbyggnaderna och exploatören började titta mer på frågan. Exploatörens huvudspår var först att hela den outnyttjade byggrätten skulle redovisas som möjliga påbyggnader men i processen innan antagandet av detaljplaneprogrammet valdes istället en påbyggnad som var uppdelad och lämnade ”släpp” mot Augustendalsvägen, detta för att mildra de negativa konsekvenserna för omgivningen. Den nu aktuella planprocessen är just den process där markanvändningen prövas, detta är en ny fullständig process som innehåller de moment och politiska beslut som fordras, dock har de befintliga rättigheterna enligt den nu gällande detaljplanen behövt vara en utgångspunkt i processen eftersom den innehåller byggrätter som skyddas av pågående genomförandtid.

Det är oklart vad de boende menar med fullständig insyn. De föreslagna påbyggnaderna fanns med i detaljplaneprogrammets antagandeverision samt nämndes i start-PM för det aktuella projektet. Sedan har påbyggnaderna redovisats under detaljplanens samråd och under granskningstiden. Besluten och planhandlingarna är offentliga handlingar som bland annat har publicerats på projektets webbplats. Ett detaljplanesamråd syftar visserligen till insyn, ska ge möjligheter att påverka processen samt bidra till ett bättre beslutsunderlag, det betyder inte att det finns en självklar rättighet till inflytande över planhandlingarnas bestämmelser. Kommunen anser sig ha uppfyllt vad som krävs av den lagstadgade detaljplaneprocessen och anser sig inte ha gett någon felaktig information angående någon byggrätt.

De planerade bostäderna ligger i en attraktiv del av regionen och i ett vattennära läge, det är därför troligt att de blir attraktiva på marknaden. Planenheten har inte sett det som en möjlighet att ta bort den befintliga outnyttjade byggrätten helt utan exploatörens medgivande.

Planenheten anser att detaljplanens bestämmelser är förenliga med plan- och bygglagens bestämmelser om utformning och anpassning. Dessa frågor kommer även att bevakas i bygglovskedet. Eventuella skillnader i ljudreflektion med de föreslagna påbyggnaderna bedöms ge en försumbar effekt på bullernivåerna vilket framgår av den framtagna trafikbullerutredningen (ÅF, 2014-05-28, sid 10).

För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

17. **Boende på Augustendalsvägen 30** skriver att de betraktar argument som att ”fastighetsägarens rätt skyddas av lag” och att man inte juridiskt äger sin utsikt, samt resonemang om planskada som svepskal. Vidare tycker de boende inte att det är troligt att en fastighetsägare som lidit av stora vakanser de senaste 20 åren skulle vilja bygga ytterligare kontor ovanpå befintlig byggnad, de betraktar den risken som noll. De menar vidare att det inte finns något som säger att den nu gällande byggrätten ska följa med vid en planändring till bostadsändamål. De frågar sig hur stor planskadan kan vara för en exploatör som får konvertera tomma kontor till 500

lägenheter. Det framförs av de boende att de anar att kommunen i avtal låst fast sig med exploitören, om så är fallet hävdar de att det skulle strida mot plan- och bygglagens portalparagraf.

De boende fortsätter skrivelsen med att avvägningen mellan de olika intressena saknar rimliga proportioner eftersom en fastighetsägare som får möjlighet att bygga 1500 lägenheter i området, med cirka 15 lägenheter, för alla framtid förstör utsikt och ljusinsläpp för nuvarande kommunmedlemmar.

Planenhetens kommentar: Att en befintlig byggrätt ska ”följa med” vid ny planläggning är inte självklart. Men då en detaljplan har pågående genomförandetid kan en byggrätt endast minskas om fastighetsägaren medger det. I det nu aktuella förslaget har inte den befintliga byggrätten följt med rakt av utan en minskning föreslås i både genom en minskad högsta höjd samt att tre ”släpp” lämnas mot Augustendalsvägen. Frågan om eventuell planskada är svår att uttala sig om eftersom detta slutligen bedöms vid en eventuell rättsprövning. Kommunen har inte låst fast något i avtal när det gäller planprocessen eller hur den slutliga detaljplanen utformas, i de avtal som finns ges endast en inriktning kring vad som ska prövas i detaljplanen, men det låser inget från kommunens sida eftersom en kommun aldrig kan lova något innan en detaljplan har vunnit laga kraft.

För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

18. **Boende på Augustendalsvägen 24** protesterar mot förslaget att tillåta en påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad. Den boende skriver att samhällsnyttan med de ca 16 lägenheterna, som byggrätten på taken skulle innebära, är svår att se, samt att den boende hoppas på att det beslut som politikerna fattar tar hänsyn till de boende i området och inte till exploitörens ekonomiska vinning.

Synpunkterna som den boende lämnade in under samrådsskedet kvarstår och hänvisning görs till dessa. I den skrivelsen framförs kritik mot de föreslagna påbyggnaderna bland annat med hänsyn till utsikt, stadsbild och kulturmiljö, det framförs också att motsvarande byggrätt måste kunna skapas på annan plats i området där inga utsikter förstörs.

Planenhetens kommentar: För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

19. **Boende på Augustendalsvägen 32** har kommit in med två stycken yttranden under granskningstiden. I det första yttrandet skriver den boende att de kommer att främtas all sjöutsikt vid en eventuell påbyggnad. De anger att den sektion som redovisas i planbeskrivningen inte stämmer för deras del eftersom den visar ett snitt i kvarterets västra del, och inte visar hur det blir vid Augustendalsvägen 32. Den boende föreslår att påbyggnadsmöjligheten närmast Augustendalsvägen 32 tas bort.

Vidare menar den boende att de föreslagna påbyggnaderna kommer att påverka ca 60 lägenheter i området, samt att den gällande byggrätten endast gäller för kontor och inte för bostäder. Avslutningsvis skriver den boende att det utöver de angivna

höjderna även tillkommer ventilation etc. vilket försämrar utsikten ännu mer för resterande hyresgäster. Det framförs även att eftersom hyresnivån är mycket hög i de befintliga bostadshusen kommer det vara svårt att få hyresgäster i aktuell del.

I det andra yttrandet som skickats in skriver den boende att processen som kommunen följt inte har tagit hänsyn till att den gällande byggrättens användning ändras från kontor till bostäder vilket torde föranleda en helt ny process och att byggrätten blir en förhandlingsfråga mellan fastighetsägaren och kommunen. Den boende skriver att kommunens företrädare vid ett flertal tillfällen påstått att "det redan finns en byggrätt", underförstått att den följer med vid konverteringen. Den boende menar därför att kommunen har vilselett medborgarna. Varför valde kommunen att fortsätta samma process som för den tidigare byggrätten trots att det egentligen kräver en helt ny process?

Vidare menar den boende att dialogen inte har varit en dialog utan snarare en presentation av ett färdigt förslag, dvs. de boende har inte haft vare sig fullständig insyn i eller någon faktisk möjlighet att påverka. Den boende hänvisar till samrådsredogörelsen och menar att det av den framgår att påbyggnader på befintligt kontorshus saknar rimliga proportioner. Det framhålls att fastighetsägaren borde vara nöjda med att få bygga 500 lägenheter och inte ytterligare 15 som förstör för nuvarande boende. Den boende hänvisar till planenhetens bedömning att en rimlig avvägning gjorts mellan de olika berörda allmänna och enskilda intressena, men att denna bedömning saknar motivering. I skrivelsen nämns att dialogen i processen varit en ren formalitet och inte till för att låta sig påverkas av de synpunkter som boende i området hade. Den boende menar att syftet med samråd enligt PBL:s portalparagraf är att ge invånare inflytande, men att dialogen i detta fall inte ordnats av den anledningen. Avslutningsvis skriver den boende att lagens mening inte uppfyllts med tanke på den felaktiga informationen kring byggrätten.

Planenhetens kommentar: Det är riktigt att den sektion som redovisas i planbeskrivningen är ett exempel i ett visst läge. Bland annat i och med detta yttrande har ytterligare illustrationsmaterial tagits fram som redovisar relationen mellan befintliga punkthus, befintligt kontorshus, befintlig outnyttjad byggrätt samt den nu föreslagna påbyggnaden. Ett antal sektioner har tagits fram längs den sträcka där befintliga bostadshus gränsar till planområdet, dessa redovisas separat i en bilaga till detaljplanens antagandeversion. Just bostadshuset på Augustendalsvägen 32 står en bit öster om planområdet, en motsvarande sektion i det läget skulle bara visa det angränsande grönområdet, därmed inte sagt att påverkan uteblir för bostäder på Augustendalsvägen 32. Det har inte tagits fram illustrationsmaterial från varje specifik lägenhet utan planenheten hänvisar till övriga sektioner samt till illustrationen på sid 8 i planbeskrivningen, utöver detta finns de tillåtna nockhöjderna angivna på plankartan.

Planenheten bedömer att avvägningen som är gjord i granskningsförslaget är riktig och föreslår inte någon minskning av tillåten byggnadsvolym. För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

De angivna höjderna är så kallade nockhöjder, över den nivån kan mindre byggnadsdelar få sticka upp, detta prövas i bygglovskedet. När det gäller ventilation är tanken att sådan anläggning ska uppföras just öster om den befintliga kontorsbyggnaden och inte på taken.

I rollen som planläggande myndighet har kommunen ingen möjlighet att ha synpunkter på hyresnivåer i privatägda hyreslägenheter.

Planenheten vill betona att en gällande, men outnyttjad, byggrätt inte utraderas automatiskt då en ny plan tas fram. Befintliga rättigheter behöver vägas in även i den nya detaljplanen, särskilt då genomförandetiden fortfarande pågår, trots att det innebär en helt ny planprocess. I det nu aktuella planförslaget har dock exploatören medgivit att den idag gällande byggrätten tas bort i vissa delar.

Det är oklart vad den boende menar med fullständig insyn. De föreslagna påbyggnaderna fanns med i detaljplaneprogrammets antagandeverision samt nämndes i start-PM för denna, nu aktuella, detaljplan. Sedan har påbyggnaderna redovisats under detaljplanens samråd och nu i granskningen. Besluten och planhandlingarna är offentliga handlingar som bland annat har publicerats på projektets webbplats. Ett detaljplanesamråd syftar visserligen till insyn, ska ge möjligheter att påverka processen samt bidra till ett bättre beslutsunderlag, det betyder inte att det finns en självklar rättighet till inflytande över planhandlingarnas bestämmelser. Vad gäller motivering till avvägningen gällande påbyggnader av befintligt kontorshus har kommunen framfört dessa i planhandlingar samt i samrådsredogörelse. Planenheten menar att förslaget till detaljplan innebär en rimlig avvägning mellan de närboendes intresse av bevarad utsikt och solinstrålning samt exploatörens intresse av att använda den befintliga byggrätten som skyddas av pågående genomförandetid. Utöver dessa enskilda intressen har även allmänna intressen i form av stads- och landskapsbild, helhetsgestaltning och påverkan på kulturhistoriskt intressanta miljöer vägts in. Kommunen anser sig ha uppfyllt vad som krävs av den lagstadgade detaljplaneprocessen och anser sig inte ha gett någon felaktig information angående någon byggrätt.

För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

20. **Boende på Augustendalsvägen 26**, skriver att de i grunden är för en förtätning av Nacka strand, men den bör göras med stor hänsyn till de som redan bor i området. De anser att det nuvarande planförslaget kommer att ge klart negativ påverkan och att man i förslaget gjort en mycket tveksam avvägning mellan nyttan och skadan i detta fall. De skriver att det finns oklarheter kring hur s.k. ljusinsläpp kommer att nyttjas, kan det bli uteplatser? De skriver att de bilder som de tagit del av är datoranimerade och måtten därmed är något diffusa vilket gör att det är svårt att få en klar bild.

De boende menar att det känns fel att nyttja en byggrätt som inte använts så länge huset varit en kommersiell fastighet under ca 20 år. De skriver att det med lätthet borde gå att kompensera för de få lägenheterna i påbyggnaderna i andra byggen i stadsdelen, om man vill ta hänsyn till de som redan bor i området så ökar man inte höjden på den aktuella byggnaden. De menar att kommersiella intressen inte bör få styra i så stor grad.

Planenhetens kommentar. Hur de tre ”släppen” som lämnas bland de föreslagna påbyggnaderna längs Augustendalsvägen får användas regleras inte närmare i detaljplanen. Om det bedöms som planenligt och byggnadstekniskt möjligt kan de befintliga ytorna byggas om och användas som uteplatser. De illustrationer som finns över de planerade påbyggnaderna ska ge en så rättvis bild som möjligt av vad som tillåts genom detaljplanen. I bygglovskedet finns dock alltid möjligheter till små avsteg och justeringar, det är därför ingen garanti att volymerna blir exakt så som illustrationerna visar. Det som är juridiskt bindande är de planbestämmelser som anges på plankartan, där anges exempelvis vilka delar där en högre respektive lägre höjd tillåts.

För ytterligare kommentarer kring föreslagna påbyggnader och alternativa placeringar, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

21. **Boende på Augustendalsvägen 24** protesterar mot förslaget, även om den skrivande menar att det känns meningslöst att protestera. Den boende menar att en protest är hopplös med tanke på de aktörer som är på ”motståndarsidan”, aktörer som har kortsiktiga vinster som intresse och inte hyresgästernas bästa som det primära.

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras, alla synpunkter och protester som kommer in behandlas i detta utlåtande samt registreras i ärendet. På så vis kommer yttrandena fram till de beslutande politiker som beslutar i ärendet.

22. **Boende på Augustendalsvägen 26** har även tidigare protesterat mot planerna på att bygga ytterligare ett våningsplan på den befintliga kontorsbyggnaden. Den boende menar att de planerade taklägenheterna skulle förstöra harmonin för många boende bakom kontorshuset, det är inte bara en politisk fråga utan en fråga om livsmiljö. Vidare framhålls att det inte bara är de boende på Augustendalsvägen som skulle bli påverkade, även övriga föreningar och boende i området uttrycker samma åsikt och organiserar sig mot orättvisan.

Den boende menar att deras livskvalitet skadas eftersom de förlorar solljus och utsikt över hav och land. Vidare menar den boende att skadan för de boende på Augustendalsvägen och Jakobsdalsvägen inte står i proportion till den nytta som 14 taklägenheter skulle innebära. Den boende menar att motsvarande byggrätt skulle kunna ges på annan plats i Nacka strand, samt att en befintlig byggrätt för kontorsverksamhet inte är samma sak som en byggrätt för bostadsändamål. Det framhålls att exploatören kommer att tjäna stora pengar, pengar som kommer försvinna från Nacka, Sverige och Europa, och att de enda som tjänar på de nya lägenheterna är det fåtal som kommer att ha råd att flytta in. Den boende ifrågasätter ifall någon på Nacka kommun har sett planlösningarna för de föreslagna påbyggnaderna samt om någon på kommunen besökt någon av lägenheterna för att se effekten av ytterligare ett våningsplan? Hittills har endast media kommit på besök.

Den boende vill att möjligheten till påbyggnader ska tas bort och att de nuvarande invånarnas liv ska respekteras eftersom de boende ska vara kvar i området långt efter att exploatören lämnat området och sålt alla lägenheter, det borde vara en liten

sak för fastighetsägaren att justera sitt förslag. Den boende avslutar med att de inte äger sin utsikt men att den är av stort värde för de som bor i området, och framför att kommunen har möjlighet att göra rätt saker för de som påverkas.

Planenhetens kommentar. Planlösningar för påbyggnaderna har tagits fram på skissnivå av exploatören, eftersom detaljplanen reglerar den tillåtna byggnadsvolymen och inte hur planlösningarna får se ut invändigt så saknar det betydelse exakt hur lägenhetsindelningen ser ut på insidan. Besök i berörda lägenheter påverkar inte det faktum att det finns en outnyttjad byggrätt i en gällande detaljplan som har pågående genomförandetid. Exploatören vill utnyttja delar av denna byggrätt, men de medger även att andra delar tas bort vilket delvis minskar de negativa konsekvenserna för omgivningen.

För ytterligare kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

23. **Augustendalsvägen 26** skriver att de yttrat sig tidigare under processen och framfört sin kritik mot planerna på att göra takpåbyggnader på befintlig kontorsbyggnad utan att få gehör för synpunkterna. Den boende menar att det är häpnadsväckande att man planerar en höjning av en byggnad med hänvisning till gamla byggrätter. Ett förhållande som ingen boende i området rimligen kunde förväntat sig. Den boende vidhåller sin kritik och menar att den skada som uppkommer för de närboende i form av väsentligt förstörd och borttagen utsikt över sjö, land och himmel inte står i proportion till det antal lägenheter som det är frågan om skall byggas, en negativ effekt är också att behöva bo nära en byggarbetsplats. Det framhålls att exploatören nu får förmånen att konvertera de till stor del tomma kontorsbyggnaderna till bostäder, men att den befintliga byggrätten på taken inte behöver ingå i detta utan det finns andra möjligheter som inte försämrar utseende och trivsel så radikalt. Den boende menar att detta helt och hållet är ett politiskt beslut. Avslutningsvis menar den boende att det saknar all vett och sans att ca 15 lägenheter ska få förstöra för nuvarande boende när fastighetsägaren får möjlighet att bygga närmare 500 lägenheter. Den boende uppmanar kommunens förberedande beslutande organ och slutligen kommunfullmäktige att ändra detaljplanen så att den föreslagna byggrätten på taket tas bort.

Planenhetens kommentar. För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

Efter granskningstidens utgång har det inkommit en skrivelse med ”gruppen för protester mot Norra Branten 1’s påbyggnad” som avsändare. De föreslår att påbyggnader endast ska tillåtas på de fyra flyglarna och att dessa skulle kunna byggas på i flera våningar utan att det påverkar de närboende. Planenheten har i utlåtandet ovan bemött liknande synpunkter om alternativa placeringar av byggnadsvolymer. Det nuvarande förslaget har tagit utgångspunkt i den befintliga detaljplanens bestämmelser, och det som sedan har föreslagits är en minskning av gällande byggrätt men som dock fortfarande tillåter en vånings påbyggnad.

Den lösning som ”gruppen för protester mot Norra Branten 1’s påbyggnad” föreslår skulle kraftigt avvika från gällande detaljplan och från det nyligen antagna detaljplaneprogrammet, sådan lösning är heller inte aktuell att genomföra från exploatörens sida.

Planenheten

Angela Jonasson
Tf. Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt