



UTLÅTANDE

2015-03-10

Dnr KFKS 2014/372-214

Projekt 9233

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2, 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 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 och förskola tillåts, cirka 220 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras.

Detaljplanen reglerar, förutom tillåten byggnadsvolym, även utformning och placering av tillkommande byggnadsvolymer och balkonger. Detaljplanen innehåller bestämmelser om att befintliga parkeringsutrymmen inom kvartersmarken, som utgör en del av Torggaraget ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning. 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 natur.

De stora frågorna under granskningstiden har, precis som under samrådstiden, handlat om påbyggnader på den befintliga kontorsbyggnaden och om säkerställande av parkeringsplatser för befintliga boende. Av remissinstanserna har Tekniska nämnden haft synpunkter kring avfallshantering samt 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.

Från närboende och Nacka miljövårdsråd har det riktats kritik mot de påbyggnader av befintlig kontorsbyggnad som ryms inom de föreslagna planbestämmelserna, denna kritik var även påtaglig under samrådet och främst handlade den om negativ påverkan på utsikt, luftighet och ljusinstrålning. 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.

Under granskningen har det inkommit kritiska synpunkter på det ventilationstorn som föreslagits för att ta in frisk luft till byggnaden inom planområdet. Till följd av detta har byggrätt för ytterligare ett ventilationstorn i västra delen av planområdet tagits bort, byggrätt ges endast för det redan befintliga ventilationstornet. Istället förslås luftintaget lösas integrerat i den befintliga byggnadsvolymen.

Från närboende har det även riktats kritik mot detaljplanen när det gäller bilparkering, det har bland annat framförts att kommunen inte på tillräckligt sätt garanterar de boende på Fabrikörvägen rätt till parkering. Det nu aktuella planområdet omfattar inte befintliga bostäder och endast den del av torggaraget som är beläget under befintlig kontorsbyggnad, avsedd att konverteras till bostäder, på fastigheten Sicklaön 369:32. Aktuell del av Torggaraget omfattas av en bestämmelse som möjliggör bildande av en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Den framtida parkeringslösningen i denna del av Nacka strand är tänkt att lösas genom att bilda en gemensamhetsanläggning för hela Torggaraget. Detta innebär att boende på Fabrikörvägen medges en möjlighet till en långsiktigt säkrad parkeringslösning.

I övrigt har mindre redaktionella justeringar och förtydliganden gjorts i planbeskrivningen. Bland annat har avsnitten om markföroreningar och genomförandefrågor samt vissa illustrationer förtydligats och kompletterats.

Bakgrund

Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014, § 296. 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
- Nacka Energi

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Tekniska nämnden, Nacka kommun
- Kulturnämnden, Nacka kommun
- Södertörns brandförsvarsförbund

- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från den berörda fastighetsägaren Brf. Gustafshög vars fastighet gränsar till planområdet. 4 skrivelser från enskilda har inkommit, dessa är från närboende på Fabrikörvägen, i den ovan nämnda bostadsrättsföreningen.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Tekniska nämnden, Nacka kommun** skriver att avfallshanteringen för planområdet ska lösas genom soprum, men att fastigheten ingår i en utredning där förutsättningar för sopsugssystem utreds. Tekniska nämnden påpekar att om beslut om en sopsugslösning tas så ska aktuell byggnad kunna konverteras till att omfattas av sopsug.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

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.

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 plats i form av naturmark. I projekteringsskedet, när utformningen av allmän plats slutligen bestäms, kan givetvis konstnärlig gestaltning bidra till en god helhet givet att det finns förutsättningar för sådan medverkan.

3. **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 exploatör.

Inkomna synpunkter från föreningar

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

Nacka Miljövårdsråd uppger 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 uppger även om strandskyddet och att det kan återinträda då nya detalplaner 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 och framförallt att påbyggnader kommer förstöra utblickar från bakomliggande naturmark och från planerade bostäder i närheten. 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 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. Planförslagets påverkan på Nationalstadsparken bedöms vara begränsad, även om Nacka strand är synligt från bland annat Djurgården. Att utblickar från naturområdet söder om planområdet förändras är en av konsekvenserna som planförslaget kan leda till, omfattningen bedöms dock inte vara av den omfattningen att det föranleder någon justering av detaljplanens bestämmelser. I planförslaget regleras den tillåtna nockhöjden så att det i påbyggnadsvåningen blir tre ”släpp” längs med Fabrikörvägen där inte några nya våningsplan medges. 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 kommer nyetableringar för kontor sannolikt 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 starta 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.

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 fastighetsägare utanför planområdet

5. **Brf. Gustafshög, ägare till fastigheten Sicklaön 369:38** som gränsar till planområdet i väster, har inkommit med en skrivelse där de ger sin syn på planförslaget. Föreningen vidhåller de tidigare inlämnade synpunkterna som de lämnat in under samrådsskedet, bostadsrättsföreningen menar att kommunen inte har tagit någon hänsyn till deras tidigare inlämnade synpunkter avseende säkerställande av föreningens rätt till parkeringsplatser samt avseende minskat ljusinsläpp och utsikt för vissa bostadslägenheter. I skrivelsen har föreningen samlat sina synpunkter under några teman som följer här nedan, skrivningarna har förkortats endast marginellt och vissa redaktionella justeringar har gjorts för att det tydligt ska framgå vem som tycker vad.

Parkeringsplatser

Föreningen vill understryka att när Föreningens hus byggdes gällde andra parkeringsnormer än vad som idag tillämpas. För Föreningens hus har 1,5 bilplatser/lägenhet beräknats (föreningen bifogar utdrag ur planbeskrivningen till den detaljplan som gäller för deras fastighet, detaljplan 173). Föreningen anser således att kommunen i detaljplanen måste säkerställa att Föreningen får tillgång till samma antal parkeringsplatser som man har rätt till enligt den för Föreningens fastighet gällande detaljplanen och att platserna kan lokaliseras till delen under kontorsbyggnaden, hus 15, där man har sin nuvarande parkering och har haft sedan inflyttning. Att avsikten varit att Föreningen skulle ha garage i hus 15 framgår, enligt föreningen, av utdrag ur gällande detaljplan för Föreningens fastighet och de menar att detta borde kommunen rätteligen tillförsäkrat Föreningen redan i samband med att Föreningens fastighet bebyggdes och färdigställdes. Föreningen menar att det är Kommunens ansvar att bostäderna får en funktionell utformning i varje enskild detaljplan och att detaljplanen och exploateringsavtal genomförs och fullföljs så att det inte senare drabbar de boende.

Luftintag

Föreningen anser att en flytt av det befintliga kontorshusets luftintag, som idag står på den södra sidan om Fabrikörvägen och vid ombyggnationen ska flyttas till väster om byggnaden, kommer att ha en negativ påverkan på flera av Föreningens bostadslägenheter i angränsande hus. Föreningen anser att tornet måste få en annan placering.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen vidhåller att inrättandet och anläggningen av parkeringsgaraget skall bekostas av exploitören. De menar också att det av den plan som gäller för Föreningens fastighet, under punkten "Ekonomiska frågor" i planbeskrivningen, framgår att erforderliga anläggningar skulle ha belastat den exploatering som genomfördes då. De menar därför att det har ålegat Kommunen att fullfölja sitt åtagande enligt den detaljplan som gäller för Föreningens fastighet och tillse att exploitören fullföljt sitt exploateringsavtal. Föreningen menar att Kommunen har underlåtit att fullfölja sin skyldighet i detta avseende och att detta inte skall drabba Föreningen i denna senare exploatering.

Föreningen skriver att exploatören i denna process medges ett så högt exploateringsstal som medför en förhållandevis omfattande förrättning vilket kan komma att drabba Föreningen hårt ekonomiskt. De skriver att Fabrikörvägen söder om Föreningens fastighet är planlagd som gemensamhetsanläggning där Föreningen skall vara en av ägarna och att det har ålegat Exploatören att genomföra dessa gemensamhetsanläggningar vilket inte Exploatören har fullföljt trots sitt åtagande därom till Kommunen. Föreningen beskriver att, såvitt har framkommit, har Kommunen nu planer på att planlägga Fabrikörvägen som allmän plats och att Kommunen därmed avser att frånta Föreningen den mark som idag används för parkeringsplatser nära Föreningens bostäder.

Ljusinsläpp och utsikt

Föreningen skriver att Kommunen har anfört att en solstudie har genomförts och föreningen konstaterar att solstudien är gjord en dag innan Föreningens yttrande inkommit till Kommunen och avser solstudier för hus 15 inom planområdet – inte Föreningens bostäder. Föreningen vidhåller att ljusinsläppet och utsikten blir försämrade för vissa av Föreningens lägenheter vilket inte är acceptabelt. De menar att Kommunen måste utföra en solstudie som har till uppgift att mäta hur den planerade påbyggnaden specifikt påverkar ljusinsläppet/solen på Föreningens byggnad. De menar att någon sådan inte synes ha gjorts och Föreningen begär att en sådan genomförs som Föreningen får ta del av innan detaljplanen fastställs.

Brist på helhetssyn

Föreningen vill återigen påpeka de problem som det innebär att ta ställning till enskilda planer när helheten inte är klar. Föreningen vidhåller att parkeringsproblemet inte kan skjutas på framtiden i framtida planläggning. De menar att varje plan måste kunna "bära" sig själv. I Föreningens fall framgår den olägenhet det innebär att Kommunen inte tar ansvar och reglerar det som ankommer på kommunen i varje detaljplan utan hänvisar till "kommande plan" genom att Föreningen nu står utan en tillfredsställande lösning på parkeringsfrågan. Föreningen menar att Kommunen måste vidare säkerställa att de mellan kommunen och exploatörerna upprättade exploateringsavtalen genomförs i sin helhet och att det inte är acceptabelt att Kommunen låter exploatören slippa fullfölja sina exploateringsavtal, i den del det medför kostnader, och därefter hänvisar till att de boende själva skall initiera förrättningar och påta sig kostnader härför, för att säkerställa att nya planer genomförs. Föreningen skriver att det är Kommunen som bär ansvar för att detaljplaner och ingångna exploateringsavtal genomförs.

Det framhålls att det för Föreningen innebär att Föreningen nu går miste om sin rätt till parkeringsplatser enligt den norm som gällde vid tiden när Föreningens byggnader uppfördes.

Enskilda och allmänna intressen

Föreningen skriver att Kommunen vid planläggning skall ta hänsyn till såväl allmänna som enskilda intressen men menar att Kommunen inte har beaktat Föreningens enskilda intressen i planarbetet. Föreningen skriver att det genom att tillföra en våning på grannfastigheten medför försämringar för vissa av Föreningens bostäder som redan idag har ett litet solinsläpp och att även en liten försämring

därför kan ha en stor inverkan på bostäderna. Föreningen framför att påbyggnaden medför endast ett mycket litet tillskott av bostäder varför det inte kan överväga Föreningens intresse av att få behålla det ljusinsläpp som bostäderna idag har och är i behov av.

Såvitt avser Föreningens parkeringsbehov är det Föreningens uppfattning att Kommunen måste tillse att Föreningen tillförsäkras rätt till den parkeringsnorm som gällde vid den tid som Föreningen uppförde sina hus. De skriver att genom det förslag som Kommunen nu föreslår synes inte Föreningen bli tillförsäkrad någon parkeringsplats eftersom det bygger på en norm för hela området där den slutliga parkeringsfördelningen inte är reglerad och som Kommunen har skjutit på framtiden.

Brf. Gustafshög menar att förslaget till detaljplan är ofullständigt och att det inte kan accepteras av Föreningen. Med anledning av vad som ovan anförts hemställer Föreningen att, med hänsyn till att tidigare plan inte genomförts till fullo, Kommunen tar tillvara Föreningens enskilda intressen i den kommande detaljplanen så att Föreningen kompenseras för bristerna i den tidigare planläggningen och genomförandet av denna genom att i det aktuella planförslaget tillförsäkra Föreningen parkeringsplatser i garaget under hus nr 15.

Planenhetens kommentar:

Parkeringsplatser

I en detaljplan är det plankartan som är styrande och planbeskrivningen samt genomförandebeskrivning är en hjälp att tolka en detaljplans bestämmelser vid bland annat bygglovgivning och övrigt genomförande. I Brf. Gustafshögs yttranden hänvisas det till att detaljplanen anger 1,5 bilplatser/lägenhet för deras hus och att det därför ska säkerställas ett sådant antal platser. Uppgiften om 1,5 bilplatser/lägenhet står inte att finna varken på gällande detaljplans plankarta eller i planbeskrivningen respektive genomförandebeskrivningen, däremot så finns uppgiften på sid. 19 i den miljökonsekvensbeskrivning som togs fram i samband med exploateringen, en formulering om parkeringstal i en miljökonsekvensbeskrivning har ingen rättsverkan när en detaljplan ska genomföras. Brf. Gustafshög menar även att avsikten är att deras parkeringsplatser ska lokaliseras till hus 15, dvs. inom planområdet för Nacka strand, Norra branten 2, och att detta skulle framgå av den gällande detaljplanen DP 173. Planenheten kan, i den gällande detaljplanens planbeskrivning, endast hitta en formulering som lyder ”Angörings- och handikapparkering ordnas längs vägens sydsida och i anslutning till vändplanen vid kontorshuset. Resterande parkeringsbehov för bostäderna ordnas i garage i hus 15 och i det centrala torggaraget. Vid kajen finns också en stor parkering”. Det som beskrivs är alltså en tanke kring att parkering kan lösas på olika platser, inte endast i hus 15. Av detta bedömer planenheten att bostadsrättsföreningens ståndpunkt om antal parkeringsplatser och läge för dessa inte har en tydlig grund i tidigare fattade beslut. Föreningens uppfattning kan därför inte anses vara en självklar utgångspunkt för kommande gemensamhetsanläggning utan hanteringen av inrättandet avgörs inom ramen för en lantmäteriförrättning. Kommunen kommer dock självklart kräva att parkeringsfrågan för denna del av Nacka strand, inklusive Brf. Gustafshög, får en tydlig och långsiktig lösning, detta genom att en gemensamhetsanläggning föreslås bildas för Torggaraget (där befintligt parkeringsgarage

inom Norra branten delplan 2 är en integrerad del). För denna gemensamhetsanläggning är tanken att inte låsa specifika platser för de deltagande fastigheterna utan ha ett samutnyttjande av samtliga befintliga parkeringsplatser för att uppnå en så effektiv nyttjandegrad som möjligt.

Luftintag

Det befintliga luftintaget till kontorsbyggnaden inom Norra branten delplan 2, som är lokaliserat söder om Fabrikörvägen, har inte bedömts vara möjligt att ha kvar sin nuvarande funktion. Bedömningen grundar sig i att dagens lösning med luftintag på södra sidan om Fabrikörvägen, med kulvert under gatan, inte är långsiktigt lämpligt. Utöver detta ändras även ventilationsbehovet i och med denna detaljplan och systemet behöver ses över oavsett. I granskningsförslaget fanns det med ett nytt luftintag i form av ett ventilationstorn bredvid det befintliga tornet för utgående luft i västra delen av planområdet, nära Brf. Gustafshögs fastighet. Som en följd av de kritiska synpunkterna kring detta så har förslaget omarbetats i detta avseende. I antagandeverversionen av detaljplanen har därför möjligheten till nytt ventilationstorn tagits bort, istället förslås luftintaget ske på annat sätt, mer integrerat i den befintliga byggnadsvolymen. En sådan mer komplicerad lösning har i sammanhanget bedömts som rimlig med hänsyn till de närmast boende. Utformning och exakt placering behöver utredas vidare och kommer slutligen avgöras i den efterföljande bygglovsprocessen.

Gemensamhetsanläggning

I det exploateringsavtal som tecknades mellan kommunen och exploatören rörande uppförande av bostäderna på Fabrikörvägen nämns, vad kommunen kan uttyda, inte parkeringsfrågan. Vad det gäller ansvar avseende ansökan och inrättande av behövliga rättigheter åläggs detta enligt avtalet exploatören. Dåvarande exploatör finns inte längre kvar som fastighetsägare då den rollen övertagits av Brf Gustafshög. En bedömning av parkeringsmöjligheter och vilka rättigheter som finns för dessa bör ha ingått i den överenskommelse som gjordes vid ägarbytet. Nacka strand som område är nu under förändring med upprustningar av infrastruktur, tillkommande bostäder och en förtydligad uppdelning mellan privat och allmän mark. För denna nya situation krävs samlade och långsiktigt hållbara lösningar. Planenhetens uppfattning är att parkeringsfrågan bäst löses i samlade grepp med inrättandet av gemensamhetsanläggningar i befintliga garageanläggningar. En rättighet att parkera är normalt förknippat med en kostnad. Hantering av inrättande av gemensamhetsanläggning, och därmed förknippade kostnader för anläggningen, hanteras i lantmäteriförrättning.

Ljusinsläpp och utsikt

Den solstudie som är daterad 2014-09-02 och hör till detaljplanens granskningsskede inleds med att undersöka den påverkan på solljuset som påbyggnader inom planområdet skulle ha på den närmast lokaliserade befintliga bebyggelsen. Studien visar solförhållandena den 20:e mars samt den 20:e juni. Av studien kan man se att föreslagna påbyggnader på det befintliga kontorshuset påverkar solljuset under morgon och förmiddag för det närmaste punkthuset. Påverkan är som minst under sommaren och större under vintern då solen står lågt. Den 20:e juni är solinstrålningen marginellt påverkad eftersom solen då står högre, den 20:e mars är solinstrålningen mer påverkad, dock inte till den grad att en påbyggnad bedöms som olämplig. När det även vägs in att det redan idag finns en outnyttjad bygggrätt som medger en påbyggnad, som även omfattas av pågående genomförandetid, så är kommunens

sammantagna bedömning att detaljplanen inte innebär en större skada än vad som är skäligt. När det gäller utsikt så kommer påverkan att vara olika stor för olika lägenheter, helhetsbedömningen är dock att påverkan på utsikten är inom vad som bedöms som godtagbart med hänsyn till de övriga enskilda och allmänna intressen som kommunen har att beakta.

Brist på helhetssyn

Avgränsning och etappindelning av detaljplaner är något som kommunen rör över i kraft av planläggande myndighet. Det är en stor mängd faktorer som avgör hur denna indelning görs, bland annat ingår avvägningar kring markägförhållanden, tekniska frågor som påverkar utbyggnadsordning, begränsande av störningar och mycket annat. Det innebär en stor utmaning att planlägga och genomföra den typ av omfattande förändring i en befintlig miljö lik den i Nacka strand i en enda samlad process. Nuvarande struktur saknar tydliga gränser mellan allmänt och enskilt vilket i vissa fall innebär avsaknad av formella rättigheter för nödvändiga nyttigheter. Kommunens avsikt är att hantera dessa frågor dels i de enskilda detaljplanerna men även i samlade lösningar för flera detaljplaner. Detta gäller bland annat för parkeringsfrågan där befintliga och tillkommande bostäder och verksamheter ska beredas utrymme via gemensamhetsanläggningar i befintliga parkeringsgarage. Då befintliga bostäder på Fabrikörvägen saknar formell rättighet till parkering innebär den föreslagna lösningen en förbättring i den delen.

Enskilda och allmänna intressen

I planarbetet har kommunen gjort en avvägning mellan de olika enskilda intressena, exempelvis att bevara utsikten och solljus för de redan boende samt exploatörens intresse att utnyttja en befintlig byggrätt där genomförandetiden fortfarande pågår. Utöver detta har även de allmänna intressena som helhetsmiljö och uttryck mot farleden som ingår i riksintresse och andra faktorer vägts in i bedömningen.

Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet

Utöver yttrandet ovan, från Brf. Gustafshög, så har det under granskningstiden inkommit 4 yttranden från boende i samma förening på Fabrikörvägen som gränsar till planområdet i väster.

6. **Boende på Fabrikörvägen 12** anser att den viktigaste frågan är parkeringsfrågan och den boende tycker inte att kommunen har kommit med en tillfredsställande lösning utan att det är för mycket ”rundsack”. Det efterfrågas konkreta förslag för att få klara avgränsningar när det gäller tid, rum och villkor, så att inte allt skjuts på framtiden. Den boende är tveksam till att detta kommer lösa sig utan klara avgränsningar och ser istället att det kommer bli framtida diskussioner, kontroverser och extra kostnader och även rättsliga processer. Den boende anser att det är kommunens plikt att lösa parkeringsfrågan och inte överlämna ansvaret och kostnaderna på deras bostadsrättsförening, samt att det är sannolikt att de som flyttar in i de nya lägenheterna inom planområdet kommer kräva en garanterad anvisad parkeringsplats i det hus där man bor.

Den boende lyfter fram att kommunen i dagsläget använder delar av parkeringsgaraget som infartsparkering och att kommentar kring detta saknas och den boende lyfter fram detta som en möjlig förklaring till kommunens ovilja att lösa parkeringsfrågan på ett hållbart sätt.

Den boende menar att en gemensamhetsanläggning för parkering bör begränsas till den fastighet som det gäller, alltså för Fabrikörvägen 4-8, och att nya gemensamhetsanläggningar sedan får bildas för de andra fastigheterna som exempelvis Torggaraget. Den boende har som ett krav att gemensamhetsanläggningen har kommit till stånd så att alla avtal, kostnader, avgränsningar, röstetal är klara *innan* någon som helst inflyttning sker, detta för att inte kommunen ska kunna smita från sitt ansvar och hänvisa till övriga parter.

Den boende skriver att kommunen anger att trapphuset på Fabrikörvägen 6 ska samla fler funktioner än för de som bor i huset, men frågar vad det är för funktioner.

I skrivelsen framgår också att den boende tycker att kommunen tar för lätt på frågan om ljusinsläpp och framhåller att boende på Fabrikörvägen 12 kommer att drabbas orimligt hårt av byggnationen. Den boende noterar att kommunen angivit att solljuset påverkas mellan klockan 6 och 10 på morgonen, men påpekar att detta är den enda tid där det kommer in sol överhuvudtaget på den sidan. Den boende lyfter också fram planerna på att bygga ytterligare på södra sidan om Fabrikörvägen (finns med i planprogrammet för Nacka strand), byggnader som ytterligare skulle förmörka för bostadsrättsinnehavarna på Fabrikörvägen 12. Det framhålls som omoraliskt och cyniskt att inte ta hänsyn även till den bebyggelsen eftersom den också kommer att påverka de redan boende, även om den inte omfattas av denna detaljplan.

Avslutningsvis skriver den boende att Nacka strand kommer vara en byggarbetsplats under lång tid, kanske upp till 10 år och att det medför stora påfrestningar till följd av sprängningar och transporter osv. från tidig morgon till kväll. Av skrivelsen framgår att det, just därför, behöver vara tydligt hur parkeringen för de boende i Brf. Gustafshög samt för Fabrikörvägen 4-8 avgränsas så att kamp om parkeringsplatser undviks mellan boende och hantverkare, entreprenörer och hyresgäster, någon möjlighet att avtala om parkering med entreprenörer tror inte den boende på eftersom entreprenader idag är så uppdelade med mängder av olika inblandade som inte kan styras av beställare eller kommunen.

Planenhetens kommentar:

En gemensamhetsanläggning kan inte inrättas för enskild fastighet utan ska avse nytthet som är gemensam för flera fastigheter. Om en funktion för en fastighets behov inte kan lösas på den egna fastigheten kan detta via olika typer av rättigheter lösas på annan fastighet. Detta är normalt förknippat med en kostnad. Vad det gäller kostnaden för uppförande och drift av gemensamhetsanläggningar hanteras det i lantmäteriförrättning.

Användning av parkeringsutrymmen för infartsparkering är en tillfällig åtgärd och påverkar inte processen avseende bildande av gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål.

Trapphuset i på Fabrikörvägen 6 föreslås kunna fungera som entré både till bostäderna och till den planerade förskolan.

I övrigt, se svar till Brf. Gustafshög ovan där parkeringsfrågan samt frågan om påverkan på utsikt och solljus kommenteras ytterligare.

7. **Boende på Fabrikörvägen 12** ställer sig positiva till ombyggnaden av kontorshuset till bostäder, men motsätter sig bland annat påbyggnadsmöjligheterna som de anser förfular befintliga byggnader samt det område som är porten till Stockholm från skärgården. De undrar varför inte behålla terrasserna som de är och låta de vara uteplatser med sol och fantastisk utsikt för de boende, något som de anser skulle vara positivt för alla lägenheter i det nya huset både kvalitetsmässigt och ekonomiskt. De boende anser också att den plats för ventilationstorn som förslaget till detaljplan medger är olämplig med tanke på utsikt, avgaser, buller och att sovrum är närmaste grannar.

När det gäller parkering skriver de boende att 220 nya lägenheter + 67 befintliga innebär totalt 287 lägenheter, och de boende frågar sig var alla dessa ska parkera. De beskriver att idag har alla minst en bil vilket totalt skulle bli omkring 300 bilar. De frågar sig även var boendes gäster samt var föräldrarna till barnen i förskolan ska parkera. Utöver detta måste det också finnas platser i gatuplan för i- och urlastning av bagage och tunga varor.

Avslutningsvis frågar de boende om det verkligen finns en efterfrågan på 500 lägenheter i kontorshuset och ytterligare lägenheter i Nacka strand som ska byggas, de framhåller även de många bostäder som i snar framtid kommer i exempelvis Bergs oljehamn, Kvarnholmen och Finnboda varv. De ifrågasätter om det verkligen finns ett intresse och en så stor köpkraft för en sådan mängd bostäder som kommer att kosta en hel del, de vill inte att tomma kontorslokaler byts ut mot osäljbara lägenheter.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna om påbyggnadernas utformning noteras. Exploatören har redan i gällande detaljplan en möjlighet att bygga på det befintliga kontorshuset och de har nu för avsikt att använda sig av denna rättighet. Eftersom den gällande detaljplanen har pågående genomförandetid kan kommunen inte minska byggrätten mot fastighetsägarens vilja. Under planprocessen har exploatören gått med på att ta bort delar av den befintliga byggrätten i tre ”släpp” längs Fabrikörvägen, för de glappen anger detaljplanen en byggrätt som motsvarar dagens volym. Om exploatören vill kan de även med den nya detaljplanen avstå från att göra några påbyggnader och istället använda terrasserna som uteplatser för de boende, men detta är frågor där kommunen inte har kunnat ställa krav.

Det ventilationstorn som fanns med i granskningsversionen har tagits bort som en följd av kritiska synpunkter kring detta. Luftintaget till kvarteret föreslås lösas mer integrerat i den befintliga byggnadsvolymen. En sådan mer komplicerad lösning har i sammanhanget bedömts som rimlig med hänsyn till de närmast boende. Utformning och exakt placering behöver utredas vidare och kommer slutligen avgöras i den efterföljande bygglovsprocessen.

När det gäller parkering så planeras Brf. Gustafshög, de boende inom Norra branten delplan 2, samt ytterligare byggnader att ingå i en gemensamhetsanläggning som omfattar parkeringsutrymmen i Torggaraget, där garaget i Norra branten delplan 2 ingår. I denna gemensamhetsanläggning finns det ett stort antal parkeringsplatser och det väntade parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses. Parkeringstalet för den tillkommande bebyggelsen är satt till 0,8 parkeringsplatser per lägenhet.

Viss besöksparkering planeras kunna ske på gatan precis som idag och angoringsplatser för lastning nära bostadscentrerna kommer att säkerställas.

Efterfrågan på bostäder kan variera över tid beroende på konjunkturer och övrig utveckling i samhället. I dagsläget finns, och har funnits under lång tid, en mycket stor efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen. Detaljplanen medger även en flexibilitet, det befintliga kontorshuset får också i framtiden användas för kontor men även för handel och annan verksamhet som ryms inom användningen centrumändamål. Därmed fastläser inte detaljplanen att hela byggnaden behöver bli bostäder, och möjligheten till uppdelning i etapper finns också.

8. **Boende på Fabrikörvägen 12** upplyser om att de varit med på två samrådsmöten samt lämnat in flera skrivelser med synpunkter i positiv anda med förslag på justeringar, särskilt avseende den planerade påbyggnaden. De boende skriver att de har förstått att någon slags torn planeras att byggas mellan deras hus och den befintliga kontorsbyggnaden och att detta inte framgår av detaljplanen. Vidare menar de att ett sådant torn inte är acceptabelt utan att det tydligt redogörs för de närmast boende hur det är tänkt att se ut, vad det är till för och varför det måste klämmas in och negativt påverka utsikten/ljuset och marknadsvärdet för de befintliga bostadsrätterna på Fabrikörvägen.

De boende skriver att oavsett vilka kompromissförslag de har eller skulle ha lämnat in har mottagarna redan bestämt sig för att inte ta hänsyn till detta utan hänvisar till att planerad påbyggnad kvarstår då några på kommunen har bedömt att det innebär skäligt intrång på befintligt boende, en bedömning som gjorts utan att någon från kommunen har besökt berörda lägenheter för att se hur en påbyggnad skulle påverka boendet med insyn och försämrad utsikt. De boende skriver att det ser ut som att Nacka kommun månar om att påbyggnaden ska tillföra högt ekonomiskt värde för byggaren på bekostnad av en värdeminskning för grannarna, bostadsrätten är en livsinvestering. De skriver att detta inte känns särskilt rättvist eller skäligt, de ifrågasätter även om det påverkar hela utbyggnaden av Nacka strand eftersom det handlar om kanske 10-15 lyxlägenheter. De boende menar att en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget inte är i linje med hänsynsfull utbyggnad av Nacka strand.

De boende föreslår att kommunen gör en ny plan som tar hänsyn till ovanstående, dvs. 1, inte tillåter någon påbyggnad alls, eller 2, påbyggnaden görs så att det inte försämrar värdet. De menar att det annars bara finns en utväg och det är att gå vidare med ett överklagande av antagandebeslutet, något som antagligen inte är önskvärt från någon av parterna.

Avslutningsvis skriver de boende att de har noterat kommunens och exploatörens förslag att ha en vändplan för lastbilar, byggtransporter samt transporter till förskolan utanför Fabrikörvägen 12, de menar att det på denna plats redan finns en vändplan som innebär att lastbilar har trångt att vända och kommer mycket nära husets port. De ser denna vändplats som helt olämplig då barn och deras kompisar som bor på Fabrikörvägen 12 utsätts för höga risker till följd av trafiken. De anser därför att en alternativ placering av vändplan kommer att vara viktig om det ska kunna bli en hänsynsfull utbyggnad.

Planenhetens kommentar: Det ventilationstorn som fanns med i granskningsversionen har tagits bort som en följd av kritiska synpunkter kring detta. Luftintaget till kvarteret föreslås lösas på annat sätt, mer integrerat i den befintliga byggnadsvolymen. En sådan mer komplicerad lösning har i sammanhanget bedömts som rimlig med hänsyn till de närmast boende. Utformning och exakt placering behöver utredas vidare och kommer slutligen avgöras i den efterföljande bygglovsprocessen.

När det gäller de föreslagna påbyggnaderna har kommunen varit tydlig med att det blir en påverkan på omgivningen och på de närmast belägna bostäderna. Att äga en fastighet eller bostadsrätt i en del av regionen där det finns många anspråk på marken innebär att det finns en risk att omgivningen förändras. Det finns begränsningar i närboendes möjligheter att påverka ett område som ägs av en annan privat fastighetsägare, särskilt då det finns en outnyttjad bygg rätt som omfattas av pågående genomförandetid.

Kommunens menar att man i planförslaget har hittat en rimlig avvägning mellan de olika berörda intressena. En befintlig bygg rätt med genomförandetid är starkt skyddad och kan bara minskas med exploatörens medgivande. Exploatören har gått med på att minska sin bygg rätt i och med tre ”släpp” längs Fabrikörvägen så att påverkan på utblickar från närliggande naturområde ska kunna begränsas samt att det arkitektoniska sammanhanget håller ihop relaterat till pågående planering i Nacka strand, norra branten delplan 1.

Den vändplan som de boende tar upp i sitt yttrande har idag en otillräcklig utformning och den behöver ses över så att vändning kan ske utan risk för oskyddade trafikanter eller närliggande byggnader. Det enda alternativet till att utveckla den redan befintliga vändplanen är att bygga ut vändplanen vid Fabrikörvägens slut, i så fall skulle trafik ledas förbi alla de befintliga bostadshusen vilket inte bedöms vara lämpligt innan Fabrikörvägen har byggt ut till kommunal standard med gångbanor på båda sidor.

9. **Boende på Fabrikörvägen 12** anser att påbyggnaderna på befintligt kontorshus längs Fabrikörvägen bör begränsas till de tre östliga huslängorna och ej omfatta huskroppen längst västerut, närmast de befintliga bostadshusen med början på Fabrikörvägen 12.

Vidare föreslår de att det befintliga ventilationstornet närmast Fabrikörvägen 12 bibehålls i sin nuvarande storlek och utformning och inte ersätts av en ny konstruktion.

Planenhetens kommentar: Eftersom att den gällande detaljplanen, där den befintliga men outnyttjade bygg rätten finns, har pågående genomförandetid har bygg rätt bara kunnat

plockas bort med exploatörens medgivande. I övrigt så skulle det påverka helhetsgestaltningen om vissa delar plockades bort och andra blev kvar vilket skulle påverka uttrycket mot farleden.

Det befintliga ventilationstornet föreslås bli kvar och möjligheten att uppföra ännu ett torn har tagits bort i antagandehandlingarna. För utvecklat svar om ventilationstornet, se svar till Brf. Gustafshög ovan.

Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

Inga formella synpunkter har inkommit efter granskningstidens utgång.

Planenheten

Angela Jonasson
Tf. Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt