

Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten KFKS 2015/19-214
131 81 NACKA

E-post (översändes endast per e-post):
registrator.plan@nacka.se

2018-03-27

Ang dnr KFKS 2015/19-214, projekt 9251

**Yttrande rörande förslag till ny detaljplan för Jarlabergsvägen, Sicklaön
367:5 m.fl, Jarlaberg på västra Sicklaön, Nacka kommun**

Som ombud för Bostadsrättsföreningen Fjädersn ("Brf Fjädersn"), med organisationsnummer 716418-0650, får jag härmed, med hänvisning till tidigare under planförfarandet ingiven fullmakt, inkomma med följande yttrande under granskningsfasen under pågående planförfarande rörande förslag till ny detaljplan för Jarlabergsvägen, fastigheterna Sicklaön 367:5 m.fl, i Jarlaberg på västra Sicklaön i Nacka kommun.

Bakgrund

Brf Fjädern är lagfaren ägare till de till planområdet direkt gränsande grannfastigheterna Sicklaön 367:3 och Sicklaön 367:4. Det hänvisas till bifogad karta för lokalisering av fastigheternas läge i förhållande till planområdet, se bifogad karta med rödmarkering av fastighetsgräns (bilaga 1).

Brf Fjädern omfattar 182 bostadsrättslägenheter, uppdelade på fyra flerfamiljshus om tre till fem våningar samt ett antal radhus och radhusliknande längor med två till tre våningar, delvis i souterrängläge. Husen är placerade runt två kringbyggda innergårdar. Brf Fjäderns gårdar ingår i den för området karaktäristiska och sammanhållna Jarlabergs-bebyggelsen. Brf Fjädern ingår, jämte övriga bostadsrättsföreningar i området, i Jarlaberg samfällighetsförening, som omfattar samtliga fastigheter i området förutom det nu aktuella nya planområdet.

Inställning

Brf Fjädern vidhåller sin sedan tidigare framförda inställning och motsätter sig planförslaget i dess helhet.

Man motsätter sig särskilt införandet av de fortsatt höga byggnadshöjderna och stora huskropparna samt uppförandet av ny bebyggelse med avvikande och artsfrämmande arkitektur och utformning/uttryck jämfört med områdets befintliga bebyggelse.

Omständigheter

Brf Fjädern vidhåller och hänvisar till vad som framförts i yttrande av den 6 december 2016, under då pågående samråd. De argument och omständigheter som framförts därvid äger samma relevans och bärighet i det nu föreliggande granskningsskedet. Brf Fjäderns uppfattning är att de ändringar som har genomförts efter samrådet är ytterst begränsade i sammanhanget och att

de i sig inte medför någon avgörande skillnad vad gäller negativ inverkan på de skyddsvärden, såväl enskilda som allmänna, som behandlats närmare i det tidigare yttrandet.

Mot bakgrund av vad som utvecklats närmare i det tidigare samrådsyttrandet daterat den 6 december, och vilket således vidhålls, får kortfattat framhållas följande.

Vid planläggning för tillskapande av ny bebyggelse ska i varje enskilt fall avvägning göras mellan å ena sidan det allmänna intresset av att få uppföra viss byggnation och å andra sidan de enskilda, eller allmänna, intressen som projektet kan komma att inkräkta negativt på. I föreliggande fall skulle uppförande av den planerade bebyggelsen innebära påtaglig negativ inverkan både på det enskilda intresset hos de på platsen redan boende och på det allmänna intresset av att bevara området Jarlaberg i befintligt skick. Den negativa påverkan byggnationerna skulle få måste således vid en samlad bedömning och avvägning anses väga tyngre än det allmänna intresset av att få bygga plansökt byggnation på aktuell plats.

Vid planläggning gäller vidare enligt det plan- och byggrättsliga regelverket de lagstadgade så kallade anpassnings-, hänsyns- och varsamhetskraven, enligt vilka nya byggnader ska placeras och utformas så att en god anpassning uppnås med omgivningarna och på platsen befintlig bebyggelses karaktär och funktion. En särskilt varsam hantering erfordras då området och den befintliga bebyggelsen är av särskilt kulturhistoriskt värde eller på annat sätt skyddsvärd utöver det vanliga. En ny byggnad måste passa in i och finna sitt läge bland den äldre bebyggelsen. Det gör inte nybyggnationen enligt gällande planförslag eftersom de planerade husen är för höga och för stora och ligger för tätt ihopklämt med den befintliga bebyggelsen, dessutom har de en avvikande och artsfrämmande arkitektur och utformning/uttryck jämfört med områdets befintliga bebyggelse.

Den plats som planeras att bebyggas med fyra stora, mycket höga nya hus utgörs av en smal markremsa inklämd mellan Jarlabergsvägen och befintlig bebyggelse, se bifogade foton med markremsan markerad ([bilaga 2-3](#)).

Området Jarlaberg är i många avseenden ett högst bevarandevärt samhälle med arkitektoniskt genomtänkt och tidstypiskt karaktäristisk och funktionell bebyggelse, se bifogade foton på befintligt bostadsområde (bilaga 4-6). Mot bakgrund av att området inte är skyddsklassat i sådant avseende sedan tidigare framfördes under samrådet begäran om att kommunen skulle initiera genomförandet av erforderlig antikvarisk utredning samt eventuell påföljande skyddsklassificering avseende området som sådant. Detta skulle både fylla en funktion som nödvändigt underlag i planprocessen, innan man överväger att anta den föreslagna nya, omfattande detaljplanen, och vara en adekvat åtgärd för området som sådant. Brf Fjäders noterar att detta inte har medfört några åtgärder från kommunens sida.

Brf Fjäders ställer sig undrande till de uppgifter som förekommer i planunderlaget om att Brf Fjäders skulle vara avtalspart/kommande avtalspart avseende vissa angelägenheter, exempelvis rördragning etc för genomförande av den nya planen. Brf Fjäders har ännu inte i något avseende kontaktats av kommunen eller annan avseende dessa frågor. För det fall att planen aktualiserar denna typ av frågor förutsätts att Brf Fjäders kontaktas och informeras om detta separat omgående.

I samrådsunderlaget anförts att de nya husen inte kommer att synas från vattnet; Brf Fjäders ifrågasätter den uppgiften och finner ingen genomförd fackmässig studie i samrådsunderlaget som stöder den. Överhuvudtaget saknas i planhandlingarna material/visualiseringar som åskådliggör planförslagets påverkan på vyn/bebyggelsesiluetten från olika omkringliggande punkter. Detta torde vara ett nödvändigt underlag för att rätt kunna bedöma planförslagets, med dess mycket höga byggnader, påverkan, såväl från vattnet som från land, inte minst då kustområdet med farleden utgör riksintresse för kulturmiljövården.

Det ska framhållas att man från kommunens sida tidigare under planprocessen bedömde att vad som skulle kunna uppföras var "...cirka fyra nya flerbostadshus i ungefär fyra våningar...", se Nacka kommuns startpromemoria daterad 2015-06-05, sid 7. Både i kommunens översiktsplan och i den av kommunen genomförda och framtagna skrivelsen "Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad, version 1.2", daterad så nyligen som 2016-01-11, framhålls vikten av att inte exploatera kommunen med för höga hus på fel ställen. Jarlaberg är inte angivet bland de områden

där högre hus anges kunna tillåtas. Det konstateras således att ett antagande av planförslaget med dess nuvarande innehåll skulle innebära såväl ett avsteg från dels kommunens egna nyligen antagna policy vad gäller byggande av höga hus, som ett konkret avsteg från de ramar som drogs upp för projektet. Det ifrågasätts lovlighet och lämplighet i sådant förfaringssätt från myndighets sida.

Det noteras också att stor del av den mark som planeras att bebyggas enligt planförslaget utgörs av så kallad "prickad mark" enligt i nuläget gällande planer för platsen. Detta innebär att man tidigare har gjort ställningstagandet att den marken överhuvudtaget inte ska tillåtas att bebyggas. Brf Fjädern ifrågasätter grunden och lämpligheten i denna ändrade inställning.

Genomförande av föreslagen ny bebyggelse enligt planförslaget skulle, alldeles oavsett de mindre förändringar som har genomförts sedan samrådet, få mycket negativ inverkan på utsikt, insyn och inte minst sol-, ljus- och skuggförhållandena för flertalet boende i Brf Fjädern. De planerade fyra husens höjd, omfång och placeringen mycket nära befintlig bebyggelse, 16 meter, gör att de får påtaglig och omfattande inverkan på samtliga lägenheter med fönster mot den sidan av fastigheterna. Det ska framhållas att många av lägenheterna har fönster endast mot den sida som vetter mot planerad nybyggnation. Eftermiddags- och kvällssol skulle i det närmaste försvinna på grund av skuggbildning, detta framgår tydligt även av den begränsade studie som utgör del av granskningsunderlaget. Ljusinflödet genom fönstren blir självfallet betydligt sämre om så höga och omfångsrika byggnader placeras på så nära avstånd från befintlig bebyggelse. För det fall att planerad byggnation genomförs kommer såväl utsikt som inflöde av dagsljus i en stor mängd lägenheter helt att skärmis av, se exempel från lägenheter på plan 4 och 3 vilka skulle få en hög vägg placerad mycket nära de egna fönstren (bilaga 7-10).

Det framgår också av studien att de gårdar som planeras anläggas mellan de nya husen även de skulle ligga i skugga under stora delar av dag och kväll. Det är ett faktum att tillgång på dagsljus och sol är väsentlig för människors boendemiljö. Betydelsen i detta avseende som ett genomförande av planförslaget skulle få innebär att det redan av den anledningen inte kan tillåtas.

Av samrådsredogörelsen framgår att man från kommunens sida synes underskatta eller inte har satt sig in i de faktiska effekter som planförslaget torde komma att innebära avseende trafik- och parkeringssituationen i området. Bättre underlag och analys efterfrågas.

Brf Fjädern ifrågasätter om exempelvis avlopps- och uppvärmningssystem i Jarlaberg har erforderlig kapacitet för planerad byggnation och det höga tillskottet av boende i området.

Det får åter framhållas att det i granskningsunderlaget saknas en barnkonsekvensanalys och att barnperspektivet saknas i sin helhet. Detta är än mer bristfälligt då det bor många barn i Jarlaberg och de mindre av dessa, från dagis och upp till årskurs 6, har sin dagliga vistelse på dagis och i skolan alldeles intill den planerade nybyggnationen.

Detaljplaneförslaget har av kommunen bedömts inte medföra betydande miljöpåverkan, varför någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte har tagits fram avseende projektet. Istället har en så kallad miljöredovisning tagits fram som underlag. Brf Fjädern ifrågasätter kommunens bedömning i detta avseende. I en planprocess avseende ett så pass i flera avseenden ingripande och omfattande projekt/byggnadsprojekt som det aktuella torde presumtionen vara att betydande miljöpåverkan kan antas bli följden. En utförligare och mer ingående inventering och analys av förväntade följder för miljön borde därför ha genomförts och en regelrätt miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Vad gäller bullerförhållandena så framgår av underlaget att det skulle innebära svårigheter att hålla gällande gränsvärden för planerad bebyggelse. Det ifrågasätts lämpligheten av att genomföra ett nybyggnadsprojekt där dessa för människors boendemiljö så viktiga gränsvärden inte torde kunna hållas utan vidtagande av specifika åtgärder, vilka i sig inte minskar bullernivåerna.

Vad gäller befarande störningar under byggskedet och risken för skador på Brf Fjäderns fastigheter orsakade av exempelvis sprängningar, får anföras följande. För det fall att planprojektet genomförs, oavsett slutlig utformning och omfattning, är det av största vikt att det faktiska genomförandet sker på sådant sätt, och under sådan begränsad tid, att störningar i form

av buller och andra ljud, vibrationer, transporter, damm och andra emissioner, minskad framkomlighet m.m. minimeras i möjligaste mån. Vidare måste på ett adekvat och tillräckligt omfattande sätt säkerställas att skador, exempelvis orsakade av sprängningar och sättningar, inte uppkommer på Brf Fjäders fastigheter. Brf Fjädern utgår från att Nacka kommun kommer att stå samtliga kostnader/skador som skulle kunna komma att orsakas genom projektets genomförande. Det är av vikt att erforderliga besiktningar, mätningar etc görs avseende befintliga fastigheters byggnader före, under och efter projektets genomförande, för att säkerställa erforderlig hantering/åtgärdande och även kostnadsreglering.

För det fall att planförslaget inte omarbetas till ett acceptabelt alternativ överväger Brf Fjädern att i ett senare skede överklaga ett beslut om antagande av planen samt att närmare utreda möjligheterna till kompensation för den skada som drabbar de boende i området. Brf Fjädern ifrågasätter den brist på bemötande som man från kommunens sida har presenterat genom samrådsredogörelsen och de mycket små ändringarna i planunderlaget, gentemot det massiva motstånd som föreligger från de boende i Jarlaberg.

Stockholm dag som ovan



Eva Larsson Widman