

Till
Förvaltningsrätten i Stockholm
115 76 Stockholm

Gm
Exploateringsnämnden i Stockholms Stad
Box 8189
104 20 Stockholm

ÖVERKLAGANDE	
☒ EK	
Dnr E2010-513-01647: 3	
Avslutat	
11 -03 -21	
Byrå/ Enhet	2011-03-18
Sign	

Anm. i Explo

Överklagande av beslut i Stockholms Exploateringsnämnd, ärende DNR 2010-513-01647

Rättidsprövning

Överklagande av detta beslut ska ske inom tre veckor efter publicerandet, och insändas till Förvaltningsrätten via Exploateringsnämnden. Protokoll från nämnda möte publicerades/anslogs den 28 februari 2011. Enligt uppgifter lämnade den 10 mars av Exploateringsnämndens sekreterare ska ett överklagande ha inkommit senast den 22 mars.

Yrkande

Forum Nockebyhov, som representerar sakintresserade och sakägare i ovan nämnda ärende, överklagar det beslut som togs av Exploateringsnämnden i Stockholm vid dess möte den 17 februari, då ärendet behandlades som §12 på dagordningen (bilaga1).

Vi yrkar, på grunder som vi utvecklar vidare på de följande sidorna av detta överklagande, att Förvaltningsdomstolen fastställer att Exploateringsnämndens beslut upphävs då det inte tillkommit i laga ordning. Vi åberopar härvid Kommunalbesvärsrätten enligt kommunallagen 10 kap.

Vi yrkar i andra hand att Förvaltningsdomstolen fastställer att beslutet ändras i enlighet med de grunder som redovisas under avsnitt 4 i detta överklagande. Vi åberopar härvid Förvaltningsbesvärsrätten enligt Förvaltningslagen 22 – 25 §§.

Vi åberopar att vi som sakintresserade och sakägare har laglig rätt att kräva samråd innan beslut i Exploateringsnämnden. Vi vill i sådant samråd framlägga synpunkter som vi menar kommer att förbättra beslutsunderlaget. Vi anser samråd leder till att aktuellt område får behålla betydande kvaliteter, vilka annars riskerar att förloras om Nämndens nu aktuella beslut av plan och val av hustyper får avgöra hur nybyggnation ska gå till.

Vi utgår från att tagna Nämndbeslut i detta ärende inte vinner laga kraft, i väntan på slutlig rättslig prövning, såväl vad gäller laglighetsprövning som lämplighetsprövning.

1. Saken

Överklagandet avser följande beslut från Exploateringsnämnden (Nämnden) samt åberopad förhandsbedömning från Stadsbyggnadskontoret:

- **Exploateringsnämndens beslut** från möte den 17 februari 2011, §12, i ärende E2010-513-01647, gällande "Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Nockebyhov 1:1, invid Ferievägen och Tyska Bottens Väg i Nockebyhov, till Husab AB och AROS Management AB". I beslutet sägs följande:

Exploateringsnämnden beslutar enligt Exploateringskontorets förslag: Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Nockebyhov 1:1, invid Ferievägen och Tyska Bottens Väg, till Husab Bostad AB och AROS management AB och ger Exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolagen.

Markanvisningen gäller under två år från Nämndens beslut. Markanvisningsavtal tecknas med högsta anbudsgivare.

I Nämndens tidigare inriktningsbeslut under 2010 har preciserats hur nybyggnation ska utformas. Detta beslut visar sig nu vara avgörande för inriktningen på en önskad byggnation i området enligt följande beskrivning från Nämnden:

Området ska bebyggas med fyra stycken flerbostadshus, s k Stadsvillor, avsedda att placeras vid norrsluttning vid Tyska Bottens väg med sex lägenheter i varje, dvs. tjugofyra hushåll, samt med tjugotvå bostadslägenheter i radhus, avsedda att placeras på Ferievägens båda sidor i dess västra delar. Totalt fyrtiosex nya bostäder.

- **Stadsbyggnadsnämndens förhandsbedömning**, som åberopats av Exploateringskontoret i deras situationsbeskrivning inför sitt tjänsteutlåtande avseende exploateringsnämndens markanvisningsbeslut. Stadsbyggnadsnämnden bedömer att Exploateringskontorets förslag på byggnation enligt beslutet från exploateringsnämnden

...som ett varsamt och lagom projekt och en försiktig förtätning.

2. Ändring

2.1 Laglighetsprövning och Lämplighetsprövning

Vi ber härmed Förvaltningsrätten att i detta ärende i första hand göra **Laglighetsprövning** och i andra hand **Lämplighetsprövning**.

Utöver laglighetsprövning och lämplighetsprövning vill vi därtill föreslå att Stadsbyggnadsnämndens bedömning överprövas. Man säger att *det föreslagna projektet är varsamt* och betyder *en försiktig förtätning*. Det kan knappast vara allvarligt menat att kalla den föreslagna bostadsvolymökningen från dagens 26 hushåll i området med en ökning av 46 nya hushåll till en total på 72 för en *"försiktig förtätning"*. Den föreslagna ökningen utgörs av nära nog en tredubbling.

Det är motsägelsefullt att föreslå en sådan ökningstakt när man pratar om försiktig förtätning och det har inte heller framhållits i några andra av Stadens framtagna utredningar att det är önskvärd för denna del av Södra Nockebyhov i den historiska och naturrika miljön som där avsiktligt byggts upp och bevarats.

2.1.2 *Överklagat beslut upphävs*

Förstahandsyrkandet att Nämndens beslut undanröjs såsom ej tillkommet i laga ordning utvecklas ytterligare i avsnitt 3 (sid 5).

2.1.3 *Överklagat beslut ändras*

Andrahandsyrkandet utvecklas ytterligare i avsnitt 4 (sid 6) men i huvudsak yrkar vi på att Nämndens beslutet ändras till följande:

1. Området ska närmast bli föremål för en områdesplan i vilken såväl exakta byggplatser som hustyper preciseras;
2. Nämnden ska samråda om sådan områdesplan med kringboende och sakägare;
3. Om det av Nämnden tidigare iordninggjorda planeringsunderlaget i vilket byggplatser och hustyper har preciserats ska betraktas som Nämndens förslag till områdesplan, så ska detta material utgöra underlag för samrådsförfarande;
4. Nämnden ska i beslut om områdesplan aktivt visa intresse för att tillvarata områdets naturtillgångar och så långt möjligt sakintresserades och sakägares synpunkter;
5. Samrådsresultatet ska ligga till grund för Stadens beslut om områdesplan
6. Markanvisning kan tilldelas utpekade byggfirmor först sedan det framkommit att dessa har intresse av att följa villkoren i sådan beslutad områdesplan.

2.2 Överklagandets innehåll

Vi invänder inte mot Stadens ambition att nybygga i detta område. Vi invänder däremot mot Stadens tillvägagångssätt i ärendet, i vilket man har valt att avstå från att samråda med intresserade och sakägare före beslut samt mot den av Staden tänkta områdesdispositionen, och tänkt byggomfattning.

I överklagandet framför vi

- dels att Nämndens **tillvägagångssätt i ärendet** har inneburit att man inte har genomfört samråd med kringboende, grannar, sakägare, och under ärendets behandling inte har tagit hänsyn till de synpunkter på framtaget byggplanförslag som kringboende, grannar och sakägare skriftligen framfört. Forum Nockebyhov, den samlande kraften för boendeföreningarna i Södra Nockebyhov, har tillställt Nämnden dessa underlag både inför inriktningsbeslutet och inför det nu överklagade beslutet;
- dels att den av Nämnden **beslutade dispositionsplanen** som anbefaller flerbostadshus på höjden och ett stort antal utspridda radhus, med en nästan tvåhundra procentig ökning av antalet hushåll inte är den bästa möjliga planen för området. Vi menar att det är fel att markanvisningsavtala om den aktuella marken med byggfirmor som har förevisats typlösningar man planerar att uppföra, typlösningar som alltså Nämnden principgodkänt innan förslag kunnat utarbetats med samråd med sakintresserade och sakägare,

I markanvisningstävlingen, som Exploateringskontoret utlyst till följd av Nämndens inriktningsbeslut angående exploatering av aktuellt område, ingick krav på att tävlande skulle uppge prisnivå på vilken man var beredd att avtala om markköp. I tävlingsvillkoren har emellertid inget sagts om vilka krav i övrigt som Staden ställer vad gäller hänsyn till områdets naturtillgångar, områdets befintliga huskaraktär, samt kringboendes, sakintresserades och sakägares synpunkter på vilka kvaliteter som bör vägas in i områdets fortsatta utveckling.

2.3 Överklagbart beslut

Nämnden kan komma att hävda att ärendet befinner sig i en beredningsfas och är därmed inte möjligt att överklaga. I detta ärenden är det Staden som har tagit initiativ till bebyggelse varför planarbetet hunnit längre än i traditionella byggbolagsstyrda ansökningar om markanvisning. Vi menar att ärendet förutsätter överklagande nu, sedan Nämnden tagit ett antal beslut om hustyp och husplacering, som ligger till grund för den fortsatta beredningen. Det är dessa beslut vi överklagar, och vill föreslå alternativ till. Vi vill försöka **förbättra beslutsunderlaget kring exakt var och hur området ska nybebyggas**.

Vi vill också medverka till att extra kostnader undviks som uppstår i den fortsatta ärendehandlingen, om samråd eller överläggningar kommer till först i ett senare skede.

3. Laglighetsprövning

3.1 Lagstiftarens mening

I Plan- och byggnadslagens sägs bl a följande

- 5 kap 20§: När program utarbetas och när förslag till detaljplan upprättas, skall Kommunen samråda...Sakägare och de bostadsrättshavare och boende som berörs av programmet eller förslaget samt de...sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av programmet eller förslaget skall beredas tillfälle till samråd (Lag 1995:1415)
- 5 kap 21§: Syftet med samråd är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Under samråden bör Kommunen redovisa övriga planeringsunderlag av betydelse samt de viktigaste följderna av förslaget...De synpunkter som har framförts vid samråden samt kommentarer och förslag med anledning av synpunkterna skall redovisas i en gemensam samrådsredogörelse (Lag 1995:1197)
- I rättsfall RÅ 1994, ref 66, sägs att Fastighetsägare och andra som är att betrakta som sakägare tillhör den besvärberättigade kretsen

3.2 Avsaknad av samråd

Vi har insänt skrivelse till Nämnden inför markanvisningsbeslutet med avsikt att förbättra underlaget inför det beslut som Nämnden avsett att fatta. Vi har förstått från de nämndledamöter som deltagit i beslutet att vår insända skrivelse har anmälts och registrerats som ankommen, men har inte diskuterats eller ens berörts under mötet före beslut. Det betyder att våra tankar om detta ärende har lämnats utan hänsyn och vi har därmed lämnats utan möjlighet att påverka detta beslut.

Vi finner det dessutom överraskande att de olika kvalitetshänsyn gällande områdets framtida disposition som Nämndens opposition framförde under mötet bemöttes av majoriteten med totalt ointresse, och inte i sak tillåts påverka eller nansera Nämndens beslut. Även om regeln säger att majoritetsbeslut ska gälla, så borde det i svåravvägda, långsiktigt krävande kvalitetsfrågor gällande nybygge i detta känsliga område vara möjligt att inför beslut ta intryck av andras kloka och eftertänksamma meningar. Detta understryker ytterligare behovet av att områdesplan borde föremål för samråd i detta skede där fortfarande föreslagen bebyggelses karaktär är under planläggning.

Detta överklagande grundas på det faktum att avgörande beslut om hur området ska disponeras har tagits utan att lagstadgat samråd har fått äga rum. Vi, sakintresserade och sakägare, har föreslagit och i skrivelse uttryckt önskemål om sådant samråd, men Nämnden har inte visat intresse för sådan ordning. Man har inte svarat på vår skrivelse, och har inte tagit initiativ till samtal eller samråd.

4. Lämplighetsprövning

4.1 Inledning

I de följande avsnitten beskrivs de omständigheter som vi anser visar på att överklagat beslut är olämpligt och i strid mot Plan- och Bygglagen 3 kap, 1-2 §§.

4.2 Områdets karaktär

I Plan- och Bygglagen 3 kap, §1 sägs att *Byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är "lämpligt med hänsyn till Stads- eller Landskapsbilden och till natur- och kulturområdena på platsen"*.

I det följande beskrivs hur områdets karaktär byggts upp och utvecklats. Vi visar också på alternativ till den byggnation som beslutet påvisar. Genom detta vill vi visa på att sådana hänsyn som Plan- och Byggnadslagen föreskriver inte har tagits i den av Nämnden beslutade dispositionsplanen.

Det aktuella området utgör en särskilt naturrik del av Staden. Omgivningarna inramas av Mälaren, Judarnskogen, bergspartier som minner om historisk tid. Tillkomsten av nuvarande bebyggelse har följt en plan i vilken småskalighet med enfamiljshus gäller, och mycket natur har bevarats, å ena sidan mellan befintliga hus och Mälaren, å andra mellan dessa hus och Judarnskogen.

Flerfamiljshus har enligt samma plan placerats ett stycke bortom den nu aktuella marken. I det området uppförs för just nu ett nytt flervåningshus.

Ett Koloniträdgårdsområde ligger strax norr om nuvarande bebyggelse. Staden har tidigare beslutat att det ska bestå. Nämnden uttryckte önskan om att få bebygga den marken för några år sedan, men avstod sedan man samrått med och visat respekt för "odlarna" samt sedan man insett skadorna en exploatering skulle ha på den struktur och harmoni mellan natur och bebyggelse som staden byggt upp under de 60 år som området funnits.

Det måste betraktas som en allmän önskan för stockholmarna och för de kringboende att områdets karaktär får fortbestå, och att plan för nybyggnation tar hänsyn till detta, och bevarar så mycket av befintlig natur som möjligt. Så kan ske om också nästa områdesplan utgår från att nya hus enbart ska bestå av enfamiljsbostäder med fria ytor emellan.

- Om hus av flerfamiljskaraktär bedöms som angelägna som komplement till befintlig bebyggelse, så ska höjden på dessa hus för att harmoniera med områdets karaktär begränsas till två våningar.

- Om hus ska placeras på norrsluttningen längs Tyska Bottens Väg, så ska dessa hus placeras nedanför befintlig växtlighet, så att dess omväxlande natur bevaras, och blir del av tomt-

mark och allmänning mellan eller vid sidan av tomterna, enligt planordning som gällt för området i övrigt.

- Om radhus ska byggas i området, så ska de grupperas på sätt som gör det tydligt att det är en ny från tidigare bebyggelse helt skild boendeform. Radhus samlas därför lämpligen inne på den s k Ängskilen, inte längs Ferievägens vägkant.

I Nämndens redan tagna beslut sägs att de båda sommarstugor som ligger längs Ferievägen (nr 68 och 70) måste rivas och ersättas av radhus. Vi kan inte se skäl till att detta måste ske. Dels kan två nya radhus bebos av högst två familjer, och två familjer bor redan i de båda sommarhusen. Därför kan boendevolymen inte ökas med sådant byte av ordning. Dels måste de båda sommarstugeägarna anses ha samma rätt att få bo kvar som alla andra, inte minst övriga områdets sommarstugeägare. Alla dessa hoppas få friköpa den tomtmark som deras sommarhus ligger på.

4.3 Utredningar av fristående arkitekter

I skriften "*De boendes Programunderlag*" författat av Eva Björklund, arkitekt SAR, Bostadslaget Arkitekter AB, och Jana Zupanc, arkitekt LAR, Malva Markplanering, 1992, sägs bl.a. att

Koloniträdgårdarna och sommarstugemiljön från sekelskiftet är omistliga inslag i Nockebyhovsmiljön. Därför finns bara två möjliga platser för eventuell tillkommande bebyggelse: dels mellan Tältgatans servicehus och koloniområdet, bakom trädridån mot Gubbkärrsvägen, dels på den s k Ängskilen nordväst om ferievägen/Tyska Bottens Väg. Enbart låga hus som nära ansluter till omgivande bebyggelsekaraktär är möjliga. De får ej inkräkta på sommarstugor eller koloniområdet.

I rapporten beskrivs "*nödvändiga och möjliga åtgärder som måste vidtas i området för att den för hela Stockholmsregionen värdefulla miljön inte ska förslitas*". Dessa åtgärder är också en nödvändig förutsättning för eventuell ny bebyggelse".

I analysen framhålls bl.a. frågor om *hur områdets karaktär ska bevaras och utvecklas*, att *naturen kräver underhåll*, att det finns *nyplanteringsbehov*, att svårigheter med *tung genomfartstrafik* borde lösas, liksom *bristen på parkeringsmöjligheter*.

4.4 Stockholms Stadsmuseum byggnads- och områdesklassificering

Stockholms Stadsmuseum framhåller att hela området Södra Nockebyhov är särskilt intressant ur byggnadsstilssynpunkt och har förordat att ett flertal hus i området klassificeras som *kulturrehistoriskt intressanta*. Man har särskilt också lyft fram tre områden som särskilt skyddsvärda varav ett är det nu aktuella området "Ängskilen" som är föremål för markanvisning.

Man beskriver området som en *förort inbäddad i grönska*. Man understryker i högaktuellt arbete (mars 2011) vikten av att *kuperad terräng* får styra placering av nya hus, och anbefaller ordning som i högsta grad är tillämpbar på detta område:

- *Planerare och politiker ska ha bättre underlag när ny bebyggelse planeras, främst i ytterstaden: Det gröna ska tillåtas vara avgörande när stadsdelar ska formas, områdesplaneras. Invånarna ska ha hälsobringande natur utanför dörren*
- *Det handlar om att hänsyn ska tas till formgivning, förekomsten av fornminnen, spår av samhällshistoria, stadsbyggnadsideal, samt hur husen placerades i naturen, hur man en gång tänkte och planerade*
- *Hellre än att anlägga park, tas avstamp i det lokala Mälarlandskapet, med mjuka hällar och slingrande stigar*
- *Vissa grönområden är försummade, igenvuxna, behöver åtgärdas för att komma till sin rätt, inte bebyggas*

4.5 De boendes områdeskunskap och engagemang

De boende arbetar sedan många år aktivt med området här, kan området väl, och vill delta i vidareutvecklandet

Boende i området, grannar till den aktuella marken, sakintresserade och sakägare, är aktivt engagerade i att sköta området, också Stadens obebyggda mark. Många är aktivt intresserade av och kunniga i områdets historia, dess naturgeografi. Alla har sökt sig hit bl a med anledning av områdets lantliga karaktär. Man har seriösa och värdefulla alternativa idéer om hur nybyggnation ska kunna ske utan förstörelse av betydande områdesvärden.

Boendeföreningarna har under många år årligen städat och rensat och skött naturen på parkskötselliknande sätt, och fått Parkförvaltningens erkännande för detta. I flera avseenden har dessa insatser varit sådana att man kan sägas ha utfört uppgifter som normalt åvilar Stadens ansvariga. Den ordning som valts för denna skötsel har avstämts med och förespråkats av Stadsträdgårdsansvariga, som gjort detaljplaner tillsammans med de boende. Av detta kan man finna att de boende har ett aktivt intresse för sitt område.

Det är logiskt att Nämnden söker kontakt med kringboende, sakintresserade och sakägare i avsikt att få tillstånd en konstruktiv dialog om hur området vidareutvecklas på klokaste sätt.

4.6 Byggvolym

Vi bedömer att den beräknade byggvolymen är för hög. Vi utgår emellertid från att nybyggnadsvolymen inte är av avgörande betydelse. Vi har respekt för det faktum att Nämnden önskar att många fastigheter delar på de kostnader som förestår vad gäller framdragnings av kommunalt vatten och avlopp. Men det vore beklagligt om frågan om byggvolym tilläts skugga kraven på långsiktig kvalitet på området.

Vi utgår från att de ekonomiska grunderna håller också för nybyggnation med en i förhållande till de preliminära beräkningarna något reducerad volym.

Nämndens skissade utbyggnadsvolym uppfattar vi som alltför hög, om inte områdets karaktär ska ändras och förstöras. I planerad byggvolum anser vi att följandet hänsyn måste tas:

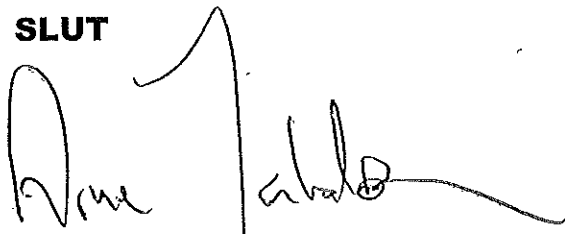
- Den lantliga karaktären ska bestå;
- Koloniträdgårdarna ska bestå;
- Skola och idrottsplats tål blygsam tillväxt;
- Trafik- och parkeringsmöjlighetsvårigheter finns redan för nuvarande volym;
- Områdets inre vägar borde slippa genomfart och ges karaktär av områdesgator, för att stärka lokalprägel, och av säkerhetsskäl i område med många barn.

4.7 Betydande olägenhet

I Plan- och Bygglagen 3 kap §2 sägs att *Byggnader ska placeras och utformas så att de inte inverkar menligt...eller medför...betydande olägenheter för omgivningen.*

Vi kan inte se att sådana hänsyn har tagits i den av Nämnden beslutade dispositionsplanen. Valda hustyper och deras skisserade placering i området kommer att inverka menligt och medföra betydande olägenheter för de boende längs Ferievägen och Tennisvägen, vars fastigheter på norrsidan gränsar till Tyska Bottens Väg.

SLUT



Arne Jakobsson
Ordförande, Forum Nockebyhov

Ferievägen 56
16841 Bromma
08 37 55 57
0708 30 66 18
arne.jakobsson@skatteverket.se
jakobson.08375557@tella.com

Bilaga: Exploateringsnämndens beslut avseende markanvisning i projektet Gubbkärrets Gård, §12.