

2025-11-10

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

KFKS 2015-00023

Standardförfarande

# **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

## **Detaljplan för Fingerörtsvägen, del av fastigheten Sicklaön I 43:I, på västra Sicklaön, Nacka kommun**

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett nytt flerbostadshus om cirka 50 lägenheter vid Fingerörtsvägen. Detaljplanen var ute på granskning under perioden 28 november 2024 och 16 januari 2025. Under granskningen inkom 57 yttranden, varav 43 från bostadsrättsföreningar och privatpersoner. De främsta synpunkterna från privatpersoner och bostadsrättsföreningar rörde bebyggelseförslagets höjd och utbredning samt dess påverkan på befintliga bostäders utsikt, insyn, solförhållanden och dagsljus. Vidare framfördes även synpunkter på att den nya bebyggelsen tar parkeringsplatser och grönområde i anspråk.

Länsstyrelsen hade inga synpunkter på förslaget. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun hade synpunkter på illustrationstext i plankartan samt redaktionella synpunkter i planbeskrivningen och att fastighetskonsekvensbeskrivningen borde utvecklas. Trafikförvaltningen i Region Stockholm framförde synpunkter gällande brister i bullerberäkningarna samt att det borde framgå var de riktvärdesuppfyllande uteplatserna är lokaliserade.

Efter granskningen har bebyggelseförslaget inte ändrats. Planbeskrivningen har på vissa ställen förtydligats och mindre justeringar har gjorts utifrån inkomna synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 november 2024, § 224 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

## Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanen syftar till att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med cirka 50 lägenheter. Den nya bebyggelsen ska i sin skala och utformning ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen och bidra till en god rumsbildning. Vidare syftar planen till att lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov samt att bebyggelsen ska utformas för att minimera störningar från väg- och järnvägsbuller. Detaljplanen syftar även till att skyfallsåtgärder genomförs som inte förvärrar situationen för nedströms liggande fastigheter. Vidare syftar detaljplanen även till att ge skydd för de ädellövträd som inte påverkas av bebyggelsen och att dagvatten ska kunna fördröjas och renas lokalt inom kvartersmarken genom gröna lösningar som bidrar till växtlighet på bostadsgården och i stadsrummet.

Planområdet är beläget intill Fingerörtsvägen på Ekudden och omfattar del av fastigheten Sicklaön 143:1. Planförslaget föreslår en nybyggnation i form av en högdel motsvarande sju våningar som sitter ihop med en lamell om fem våningar samt ett underliggande garage med bostadsgård ovanpå. Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 november 2024, § 224 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 13 november 2024. Granskningstiden varade mellan den 28 november 2024 och 16 januari 2025, sammanlagt 7 veckor. Under granskningstiden fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall i Nacka stadshus, på biblioteket i Nacka Forum samt på kommunens webbplats.

Under granskningen inkom 57 yttranden, varav 43 från bostadsrättsföreningar och privatpersoner.

Planförslaget var utsänt på samråd under perioden 2 november och 7 december 2023. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 18 oktober 2024. Under samrådstiden hölls ett öppet hus i Nacka stadshus som besöktes av cirka 15 personer. Länsstyrelsen framförde synpunkter gällande beskrivning av miljö kvalitetsnormer för vatten i planbeskrivningen samt att ytor för dagvattenanläggningar och skyfallsytor bör säkerställas i plankartan. Länsstyrelsen framförde även att de delar kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Lantmäterimyndigheten framförde synpunkter om illustrationstext i plankartan och delar i planbeskrivningen som bör utvecklas. Trafikförvaltningen framförde synpunkter gällande brister i bullerberäkningarna samt att det bör framgå av plankartan var de riktvärdesuppfyllande uteplatserna är lokaliserade. Inkomna synpunkter från boende i området berörde främst

bebyggelseförslagets höjd och utbredning samt dess påverkan på befintliga boendes utsikt, insyn, solförhållanden och dagsljus. Vidare framfördes även synpunkter på att den nya bebyggelsen tar parkeringsplatser och grönområde i anspråk.

Efter samrådet uppdaterades dagvattenutredningen och bullerutredningen uppdaterats. Vidare genomfördes en rotkartering för att säkerställa hur den äldre eken inte tar skada av bebyggelsen. En dagsljusutredning togs även fram för att undersöka hur planförslaget påverkar närliggande lägenheter. Utifrån dagsljusutredningen gjordes inför granskningen bedömningen att bebyggelseförslagets volym och gestaltning kvarstår. Plankartan kompletterades dock med bestämmelse om att inte tillåta balkonger på del av fasaden i nordost, som hamnar närmast befintlig bostadsbebyggelse, för att minska insyn för befintliga närboende.

## Yttranden under granskning

Under granskningen inkom 57 yttranden, varav 43 från bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Ellevio
- Försvarsmakten
- Länsstyrelsen Stockholm
- Lokalpolisområde Nacka
- Postnord Sverige AB
- Stockholm Exergi
- Swedavia AB
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Vattenfall Eldistribution AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Energi AB (NEAB)
- Nacka vatten och avfall (NVOA)
- Trafikförvaltningen i Region Stockholm

Luftfartsverket har lämnat in ett yttrande. Synpunkter har även inkommit från 41 boenden och två bostadsrättsföreningar i närheten av planområdet.

## Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

## **Återkommande synpunkter**

### **Synpunkter gällande bebyggelsens placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn**

Flera yttranden från privatpersoner framför att området redan är färdigbyggt, att området redan har förtätats tillräckligt och att det finns andra platser i kommunen som är mer lämpade för ny bebyggelse. Det inkom även synpunkter om att det redan finns ett stort antal nybyggda bostäder som står tomma i Nacka och pågående byggprojekt som bör byggas klart istället för att bygga ytterligare på dessa gröna områden som bör bevaras.

Flera boende har även framfört synpunkter på varför bebyggelsen är placerad på mark som redan är planlagd som prickmark och förstår inte varför detta nu ska frångås. Vidare anser vissa att detta skulle innebära en avvikelse från tidigare praxis och skapa ett prejudikat.

Vissa boende anser även att det upplevs som att föreslagen bebyggelse har pressats in i området på ett som inte är charmigt och som inte harmoniserar med omkringliggande bebyggelsestruktur. De anser att bebyggelsen har en helt annan arkitektur och utformning än kringliggande bebyggelse och att mer respekt bör tas till områdets karaktär.

Det är även flera boende som anser att bebyggelsen är placerad för nära befintlig bebyggelse och att det tillsammans med bebyggelsens höjd innebär väldigt begränsat med solljus och dagsljus för närboende. Framförallt nämns påverkan för boende på Fingerörtsvägen 4 och 6 samt påverkan för boende i små lägenheter med endast ett fönster på Ekuddsvägen 1. Det framförs även att dagsljusvärdet hamnar under det de rekommenderade värden för flera rum i befintliga lägenheter som vetter mot den nya bebyggelsen och att dagsljusinsläppet kommer försämrats för betydligt fler än vad som nämns i utredningen. Synpunktsinlämnarna anser även att dagsljusutredningen försöker tona ned att tre lägenheter hamnar under den rekommenderande dagsljusfaktorn. Vissa undrar om dagsljusutredningen och solstudien har tagits fram objektivt eller utifrån kommunens intresse. Försämringarna gällande sol och dagsljus talar för att bebyggelsen inte borde komma till. Synpunktsinlämnarna framför att minskat dagsljus ökar risken för depression, ångest och trötthet samt kan påverka barns inlärning negativt. Flera framför även att planförslaget innebär försämrade boendemiljöer som inte är acceptabla eller som kan förväntas av närboende i området.

Vidare framförs från boende att detaljplanen innebär betydligt mer insyn för de befintliga boende, speciellt de som bor så nära som 12 meter från den nya bebyggelsen. De skriver att det inte kommer ha någon utsikt kvar och att de kommer se rakt in till grannarna och att balkongen blir omöjlig att använda. De anser att det inte är något som boende i området har kunnat förvänta sig, även om det byggs mycket i Nacka.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkten om val av plats för ny bebyggelse pågår en stor omvandling av västra Sicklaön med nya arbetsplatser och bostäder till följd av utbyggnaden

av tunnelbanan. Det är flera områden som kommer förtätas och det sker i olika skeden beroende olika genomförandefrågor. För detta projekt är området utpekad i översiktsplanen för en mer tät stadsbebyggelse och det finns sedan 2015 ett start-pm för att i en detaljplaneprocess pröva området för flerbostadshus. De boende i området har därför anledning att räkna med en förtätning i området. En successiv utveckling av stadsbebyggelsen pågår vilket innebär konsekvenser för de bor och verkar i det aktuella området.

Enligt den gällande stadsplan från 1965 är området som nu föreslås bebyggas markerat som prickmark. För att möjliggöra föreslagen bebyggelse och tillskapa fler bostäder på platsen har delar av det som enligt gällande detaljplan är prickmark nu planlagts med byggrätter för bostäder. En detaljplan gäller tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. I processen som krävs för att ersätta del av befintlig detaljplan med en ny prövas konsekvenserna av förändringen och det finns möjlighet för myndigheter och närboende att inkomma med synpunkter. Det innebär inte någon avvikelse från tidigare praxis, utan det är så lagstiftningen är utformad.

Den ny bebyggelsen hamnar mellan två olika tidsåldrar av bebyggelse – Ekuddens ljusa punkthus och Järla sjös lägre bebyggelse som karaktäriseras av sadeltak och takkupor. Bebyggelseförslagets gestaltning och utformning har på olika sätt anpassats för den omkringliggande bebyggelsestrukturen. Utöver att planen möjliggör en högdal mot Ekudden och en lägre del mot Järla sjö, så regler detaljplanen byggnadens fasadmateriell, sadeltak, omfattning av takkupor och balkongers placering för att anpassa till den omkringliggande bebyggelse. Planenheten bedömer därför att gestaltningen är lämplig på denna plats.

Planenheten har stor förståelse för att boende anser att bebyggelsen är stor och är placerad nära befintliga bostäder. Bebyggelsen innebär framför allt en förändring av närmiljön för de boende närmast planområdet som får minskat dagsljus och påverkad utsikt. Dagsljusutredningen framhäver tydligt vilka tre lägenheter som får en dagsljusfaktor under det rekommenderande värdet och den informationen har även lyfts in i planbeskrivningen. Både dagsljusutredningen och solstudien har tagit fram sakligt och kommunen har inte på något sätt påverkat utredningarna till detaljplanens fördel. Detaljplanen bedöms innebära en olägenhet för de boende i de lägenheter som påverkas mest. Samtidigt är de mest berörda lägenheterna genomgående, och har goda möjligheter till sol under förmiddagar. Detaljplanen bedöm inte medföra en betydande olägenhet för de boende. Detaljplanen innebär även att närboende kommer påverkas av mer i insyn till följd av den nya bebyggelsen. Hänsyn och anpassning till den befintliga bostadsmiljön har skett genom bland annat utformningsbestämmelser, skydd av ädellövträd, en lägre volym i öst samt att översta våningen förses med sadeltak. Den nya bebyggelsens fasad som är placerad närmast befintlig bebyggelse i öster (12,5 - 16,0 meter) har i plankartan reglerats med att balkong inte får uppföras för att minska möjligheten och upplevelsen av insyn. Insyn för de befintliga boende bedöms därför inte innebära betydande olägenhet. Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus med 3-11 våningar. I en växande stad behöver denna typ av förändring för omgivningen normalt accepteras om de bostadspolitiska målen ska kunna uppfyllas och

inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås. Sammantaget bedömer planenheten att påverkan på närboende är acceptabla konsekvenser av att området förtätas i ett centralt läge som i framtiden har mycket goda kommunikationer med tunnelbanan.

### **Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden**

Flera synpunktslämnare anser att det generellt byggs för mycket i området, att det finns få grönområden kvar och att det därför är särskilt viktigt att detta område bevaras som det är idag. Boende framför att området har ett stort rekreativt värde, både för boende som har utsikt över det gröna området, men även för andra boende i området. Att ha utsikt och närhet till grönska innebär en hälsosam upplevelse och en god boendemiljö. Flera synpunktslämnare framför att området används av många barn under hela året och att barns tillgång till naturnära områden för lek och rekreation är viktig för en stimulerande miljö att växa upp i. Boende framför att även hundägare med deras hundar använder området för rastning.

Flera synpunktslämnare framför även att det är negativt att träd behöver tas ned, framförallt rödlistade ädellövträd vilket påverkar landskapsbilden och det nord-sydliga spridningssambandet för ädellövträd negativt. Flera anser att kommunen bör ersätta den sjuka almen med en ny frisk alm istället för att använda almsjuka som ett argument för att ta ned almen och bygga bostäder. Synpunktslämnare anser även att nedtag av träd strider mot Nacka kommuns egna lokala miljömål om ett rikt växt- och djurliv samt undrar om kommunen verkligen har laglig rätt att ta ned dessa träd.

Vidare är det flera synpunktslämnare som framför att träd, buskar och grönska på platsen spelar en viktig roll för ekosystemet och att området är ett hem för många rödlistade arter. De framför att detaljplanen innebär minskad grönska på platsen vilket försämrar den biologiska mångfalden. Bland annat påverkas arter negativt som bör skyddas, så som grönfink, björktrast, svartvit flugsnappare och fladdermöss. Det framförs även att träden på platser bidrar till en renare luft, reglerar temperaturer samt har ett kulturarv. Vidare anser flera synpunktslämnare att detaljplanen strider mot kommunens egna klimatmål genom att ta ned ädellövträd tas ned och det framförs även synpunkter om att det inom området finns en gammal vikingagrav som kommer förstöras.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten förstår att det grönområde som finns på platsen bidrar till rekreativa värden för närboende och att det har ett ekologiskt värde. Det är därför förståeligt att det är flera synpunktslämnare som tycker att grönområdet borde bevaras som det är.

Grönområdet är däremot inte planlagt som allmän plats utan som kvartersmark för bostadsändamål. Den övergripande inriktningen att bygga fler bostäder med närhet till nya tunnelbanan innebär att det är oundvikligt med bebyggelse på grönområden även om kommunens ambition är att i första hand bygga på redan ianspråktagen mark. Delar av bebyggelsen omfattar idag hårdgjord mark för parkering, vilket bedöms som positivt.

Det är inte kommunen som kommer ta ned dessa träd, utan det är fastighetsägaren som gör det inför byggnationen. Det är generellt möjligt för fastighetsägare att ta ned träd som inte har ett

generellt skydd eller har ett skydd i en detaljplan. De träd som inte behöver tas ned till följd av exploatering förses med skyddsbestämmelse i plankartan och får därmed ett starkare skydd än idag. För att motverka konsekvenser för den biologiska mångfalden kommer även kompensationsåtgärder genomföras, så som uppförande av fågelholkar och plantering av buskar, vilket säkerställs i exploateringsavtal. Lika så kommer åtgärder för att inte utlösa artskyddet att regleras i exploateringsavtal.

Nacka kommun jobbar på olika sätt för ett rikt växt- och djurliv. Bland annat genom öka andelen skyddad natur och utföra skogsskötselplan som gynnar naturvärden. I detta område har dock det allmänna intresset av befintligt grönområde inom kvartersmark vägts mot det allmänna intresset av att möjliggöra bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärläge, där även befintlig infrastruktur kan nyttjas. I avvägningen har intresset av bostäder bedömts väga tyngre.

### **Synpunkter gällande parkering och trafik**

Flera synpunktslämnare framför synpunkter på att det generellt redan idag är mycket trafik på Ekudden och att den föreslagna kvartersgatan med endast en körbana kommer innebära framkomlighetsproblem med den ökade trafik som den nya bebyggelsen innebär, vid exempelvis inflyttning och hemleveranser. Miljörummets placering innebär att sopbilen kommer blockera trafik på Fingerörtsvägen vid sophämtning. Flera oroar sig över att det kommer innebära trafikstockning vid Fingerörtsvägen och framkomlighetsproblematik för räddningstjänsten. Vidare framförs att det råder brister i redovisningen och kvaliteten gällande trafikplanering. Boende i bostadsrättsföreningen Vikingaleden framför att den ökade trafiken på kvartersgatan kommer innebära ett ökat slitage på deras staketet vid fastighetsgränsen.

Flera boende beskriver att det redan nu är svårt att hitta lediga parkeringsplatser och att denna detaljplan innebär att gatuparkeringen och parkeringsplatser i närområdet belastas ytterligare. Vissa boende i området kommer förlora sin parkeringsplats som de har idag och de undrar var de ska parkera sin bil framöver. Fler boende framför att 0,5 parkeringsplatser per lägenhet är alldeles för lågt och att parkeringstalet borde vara minst 0,8-1,0. De boende framför att även om många pendlar med cykel eller kollektivtrafik använder många bilen på kvällar och helger.

**Planenhetens kommentar:** I samrådshandlingarna redovisades ett körfält längst med hela kvartersgatan. Till granskningsförslaget omarbetades kvartersgatans utformning för att bättre klara av mötande trafik, framför allt vid in- och utfart för markparkeringen och garaget. Den omarbetade utformningen innebär att det finns utrymme för mötande trafik, vilket innebär att långa backningar undviks och minskad risk för framkomlighetsproblem vid Fingerörtsvägen. Angöringsplatsen för sopbilen har även flyttats längre österut, vilket gör det möjligt att passera sopbilen, vilket minskar risken för framkomlighetsproblem.

Planenheten förstår att det är besvärande att staketet inom bostadsrättsföreningen Vikingaleden kommer få ett ökat slitage jämfört med idag. Antalet parkeringsplatser på platsen kommer däremot vara ungefär detsamma som idag. Antalet trafikrörelse, vilket påverkar slitaget, bedöms



därför inte öka markant från befintlig situation. Exploatören har även erbjudit sig att ersätta det befintliga staketet med ett nytt staket vid projektets genomförande.

Detaljplanen styr inte antalet parkeringsplatser för tillkommande bebyggelse utan kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov används som underlag vid bygglov. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. Bostäderna kommer att ligga i anslutning till tunnelbana, buss och Saltsjöbanan, vilket möjliggör resande med kollektivtrafik i stället för med bil. Dessutom ligger området intill cykelpendlingsstråket på Värmdövägen. För att underlätta ett boende utan bil säkerställs mobilitetsåtgärder, så som cykelpool och bilpool.

### **Synpunkter gällande byggskedet**

Flera närboende lyfter oro kring bullerstörningar, byggdamm, vibrationer och sprickbildning på fasader under byggtiden. Vissa kräver att noggranna utredningar av deras byggnader sker innan byggprojektet startar. Närboende är även oroliga över mängden byggtrafik och hur parkeringen ska ske under byggskedet. Vidare är det flera boende som är framförallt oroad över hur byggskedet kommer påverka de äldre personer som är hemma mycket under dagtid. Byggandet kommer att orsaka mycket stress och frustration för de som redan bor där och det kommer att påverka deras förmåga att slappna av och njuta av sina hem. Framför allt är det många som är oroliga för de barn som bor eller går i skola i området och undrar om kommunen har för avsikt att informera grundskolan och om kommunen kommer tillhandahålla alternativ vistelse för att skydda barns hörsel. Fler undrar om någon riskanalys har genomförts.

**Planenhetens kommentar:** Det praktiska genomförandet vid byggnation och dess eventuella störningar kan inte regleras i detaljplanen. Buller vid byggarbetsplatser klassas som tillfälliga verksamheter och regleras av Naturvårdsverkets allmänna råd. Exploatören ansvarar för säkerheten under byggskedet och kommer innan exploateringen börjar, ta fram ett egenkontrollprogram för de miljöaspekter som kan påverka miljö eller tredje man, som exempelvis barn och äldre. Egenkontrollprogrammet ska vara skriftligt och vid behov redovisas för tillsynsmyndigheten. I programmet hanteras bland annat frågor om buller. Vid eventuell sprängning görs besiktning av fasader inom bestämt avstånd, detta ansvar ligger på den som utför arbetet. Gällande byggtider behöver utövaren följa kommunens riktlinjer, se kommunens lokala ordningsföreskrifter. Exploatören har för avsikt att inför byggskedet utreda möjligheten till tillfälliga parkeringsplatser under byggskedet.

### **Synpunkter gällande värdeminskning**

Flera boende framför att kommunen i granskningshandlingarna skriver att värdeökning väntas när detaljplanen vinner laga kraft. Det anser synpunktslämnarna är ett helt felaktigt påstående i strid mot vad mäklare i området säger.



Flera boende anser att bebyggelsen kommer minska områdets attraktivitet och att värdet på deras lägenheter kommer minska drastisk.

**Planenhetens kommentar.** I planbeskrivningen beskrivs att värdet på fastigheten som planläggs kommer att öka i värde till följd av att detaljplanen vinner laga kraft. Detta för att detaljplanen tillskapar byggrätter för bostäder inom fastigheten. Texten i planbeskrivningen syftar alltså inte på värdet på kringliggande bostäder till följd av att detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplanen innebär att bostäder i närområdet bedöms kunna få en initial värdeminskning till följd av påverkad utsikt samt även under byggtiden av de nya bostäderna. Avvägningen har gjorts mellan enskildas värdeminskning och det allmänna behovet av bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Olika bostäder kommer att påverkas olika mycket av bebyggelsen. Kommunens motprestation för att tunnelbanan ska byggas ut är att nya bostäder byggs nära nya tunnelbanan. Den viktigaste värdeökningsskäl för bostadsrätter i Stockholmsområdet är närheten till tunnelbanan. På längre sikt finns det möjlighet att värdeökning uppstår som följd av utbyggnaden av tunnelbanan. I avvägningen har intresset av bostäder bedöms väga tyngre.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i sin granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.
2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har skriver att illustrationstext bör undvikas i plankartan av tydlighetsskäl. I planbeskrivningen anges att bostadsrättsföreningen Sicklaörna även äger Sicklaön 140:6, vilket är fel. Sicklaön 140:6 ägs av bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden. Lantmäterimyndigheten undrar om det ska stå Sicklaön 140:7 istället för 140:6. I sista stycket om gemensamhetsanläggning står att *Kostnaderna för drift och underhåll av de gemensamma anläggningarna bestäms i lantmäteriförrättning vid bildandet av gemensamhetsanläggningarna*, vilket är fel. Det som bestäms i förrättningen är hur kostnaderna, för utförande och drift, ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna. Slutligen framför lantmäterimyndigheten att fastighetskonsekvensbeskrivningen bör utvecklas. Blivande ledningsrätt inom u-område bör omnämnas och vilka fastighetskonsekvenser det får för belastad/-e fastigheter/-er. Planerade gemensamhetsanläggningar omnämns endast som hastigast. Det bör utvecklas vilka konsekvenser dessa har, dels för de deltagande fastigheter, dels för den/de belastade fastigheten/fastigheterna. Bland annat gällande ersättningsfrågor för upplåtet utrymme.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten bedömer att illustrationstexten skapar en bättre förståelse för plankartan. Planbeskrivningen har justerats till fastighet Sicklaön 140:7. I sista stycket om gemensamhetsanläggningar har det förtydligats att det är fördelningen av kostnaderna som bestäms i en lantmäteriförrättning. Fastighetskonsekvensbeskrivningen har utvecklats enligt lantmäterimyndighetens synpunkter.

3. **Luftfartsverket** hänvisar till det sekretessbelagda yttrande som lämnades in i samrådsskedet.

**Planenhetens kommentar:** Yttrandet är hanterat.

4. **Nacka Energi AB** skriver i sitt yttrande att det inom planområdet finns lågspänningsnät på 0,4 kV med tillhörande kabelskåp och att mellanspänningsnät på 10kV finns i dess närhet. Nacka Energi AB skriver att det i samrådsdialog gav svar om att den nya byggnaden kan försörjas från närliggande nätstation, förutsatt att fastigheten efterfrågar max 400 amper totalt. Nacka Energi AB framhäver att om ett större behov efterfrågas behöver en transformatorstation inom planområdet tillskapas som förstärkning till nätstationen.

**Planenhetens kommentar:** Föreslagen bebyggelse kräver inte mer än 400 amper, varför en ny transformatorstation inte är nödvändigt.

5. **Nacka vatten och avfall AB (NVOA)** har inkommit med följande synpunkter:  
NVOA önskar ett par förtydliganden i planbeskrivningen under rubriken Dagvatten. Det ena är att detaljplanens område ingår i verksamhetsområde för Dagvatten Gata (DG). Det andra är att NVOA är huvudman för det allmänna dagvattennätet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av dagvattensystemet fram till anvisad förbindelsepunkt och att den enskilda fastighetsägaren ansvarar från förbindelsepunkten för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll.

Vidare önskar NVOA att namnet anslutningspunkt ska bytas ut till förbindelsepunkt under rubrikerna *Vatten o spillvatten* samt *Dagvatten*.

NVOA yttrar sig även gällande under rubriken *Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar*. Om/när ny fastighet bildas upprättar NVOA ny förbindelsepunkt för dricksvatten, spillvatten samt dagvatten. Därmed betalar fastighetsägaren anläggningsavgift för dessa förbindelsepunkter enligt vid den tidpunkten gällande VA-taxa.

NVOA anser att ambitionen och tanken för avfallslösning för de nya bostäderna är bra. Vidare skriver de att tillräcklig yta behöver avsättas för att få plats med full sortering i miljörum med hämtning högst 1 gång i veckan per fraktion. En beräkning av ytbehovet och en princip för angoringsplats för sopbilar inom 10 meter från miljörummet behöver tas fram för att säkerställa en fungerande avfallshantering.

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen har justerats avseende texten om ledningarna enligt yttrandet. Detaljplanen har redovisar placering av angoringsplats som uppfyller Nacka vatten och avfalls tekniska handbok. Ytbehovet kan variera beroende på storlek på lägenhet, och det bedöms finnas goda utrymmen i markplan för avfallshantering. Någon specifik beräkning har därför inte gjorts, utan sker i genomförandeskedet.

6. **Trafikförvaltningen i Region Stockholm** framför att det i bullerutredningen nämns att ”alla lägenheter har tillgång till gemensamma uteplatser och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå”. Trafikförvaltningen anser att detta behöver förtydligas, då det inte framgår var uteplatsen för den nordöstra delen av byggnaden är lokaliserad.

Trafikförvaltningen anser att bullerutredningen ska vara baserad på vedertagna beräkningsprogram, då planförslagets bullerutredning förfaller vara ritad i Autocad. Trafikförvaltningen skriver att det inte framgår vilket beräkningsprogram som använts för att utföra bullerutredningen. Trafikförvaltningen kan komma att överklaga planen om inte utredningen görs på ett fackmannamässigt sätt.

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen har förtydligats avseende var uteplatsen är lokaliserad. Beräkningarna av trafikbuller har utförts enligt de samnordiska beräkningsmodellerna i beräkningsprogram Buller väg och Buller tåg från Trivector, vilka är väl etablerade beräkningsprogram. Ljudnivån har beräknats i en stor mängd punkter vid fasader och på uteytor. Vid fasad har beräkningar utförts för samtliga våningar med 5 meters mellanrum i sidled. Därefter har en kvalitetskontroll samt rimlighetsbedömning av framräknade nivåer gjorts. Redovisningen sker enligt anvisningar i forskningsprogrammet Trafikbuller och planering samt från Boverket i steg om 5 dB.

7. **Ellevio AB** har ingen erinran.
8. **Försvarsmakten** skriver att ärendet inte behöver remitteras till Försvarsmakten och att de därför inte har handlagt remissen vidare.
9. **Polisen** har inte synpunkter på detaljplanen.
10. **Postnord** informerar om att dialog ska hållas med dem gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

**Planenhetens kommentar:** Informationen har vidarebefodrats till byggherren som ansvarar för utförandet av postboxar.

11. **Stockholm Exergi** framför att de kan erbjuda fjärrvärme.

**Planenhetens kommentar:** Den nya bebyggelsen planerar att anslutas till fjärrvärmenätet.

12. **Swedavia AB** har ingen erinran.

13. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget ytterligare att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt.
14. **Vattenfall Eldistribution AB** har ingen erinran.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende**

15. **Styrelsen för brf Sicklaöarna samt synpunktslämnare 5, 6** anser att Ekudden redan är tillräckligt förtätad och att det finns många andra platser i närområdet som är mer lämpade för förtätning än aktuellt planområde.

Synpunktslämnarna skriver att föreslagen bostadsbebyggelse som provas till stor del är placerad på prickad mark (mark som inte får bebyggas) enligt stadsplan S36.

Synpunktslämnarna ifrågasätter starkt denna ändring eftersom bostadsrättsföreningen fick avslag att bygga murar på prickad mark i samband med ombyggnation av lokaler till bostäder med hänvisning att marken är prickad som skydd mot bebyggelse. Synpunktslämnarna anser att kommen väljer att i detta projekt frånga sitt ställningstagande gällande prickad mark samt kommunens miljömål om begränsad klimatpåverkan och ett rikt växt- och djurliv.

Synpunktslämnarna skriver att detaljplanen innebär att träd tas ned, däribland rödlistade almar, och att borttagandet av träden får viss negativ effekt på landskapsbilden och det nord-sydliga ädellövsspridningssambandet som redan i dag är försvagat i och med exploateringen på centrala Sicklaön. Vidare får detaljplanen även vissa negativa effekter på artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter och som också minskar. Synpunktslämnarna anser att detta strider mot Nacka kommuns lokala miljömål om ett rikt växt- och djurliv.

Synpunktslämnarna skriver att bergschakt kommer ske i planområdet, varför berget behöver undersökas avseende svavelförekomst och förurningspotential. Vidare skriver de att analysresultaten vid jordprovtagning påvisar halter över de generella riktvärdena för MKM (mindre känslig markanvändning) i ett av proverna samt att tre av proverna översteg KM (känslig markanvändning). Synpunktslämnarna undrar hur kommunen kan garantera att resterande grönområde samt arter inte påverkas av detta.

Synpunktslämnarna skriver att deras byggnader redan idag har sprickbildningar som uppkom vid sprängning av tunnelbanan. Vidare skriver de att hänsyn ska tas till omkringliggande byggnader och verksamheter i samband med arbeten som skapar vibration om risk för skada föreligger. Synpunktslämnarna skriver att det finns en stor oro för ytterliga skador vid sprängning.

Synpunktslämnarna skriver vidare att det i planbeskrivningen står att värdeökningar i samband med detaljplanen vinner laga kraft förväntas uppkomma. Synpunktslämnarna anser att detta påstående är totalt i strid med flera mäklare och tidigare rapporter gällande förtätning

av denna grad. Synpunktslämnarna anser att en värdeminskning är ett mer troligt scenario och att kommunen saknar faktaunderlag som styrker utsagorna i planbeskrivningen.

Synpunktslämnarna skriver att ambitionen om att sätta upp solceller på taket på den nya bebyggelsen kommer innebära att husen kommer upplevas som ännu högre än de är i förslaget. Synpunktslämnarna önskar en reglering av placering av solceller samt total höjd på dessa.

Synpunktslämnarna anser att slutsatsen av utredningen gällande ljusinsläpp är orealistisk. Utredningen anger att endast de två nedre våningsplanen på de befintliga bostäderna på Fingerörtsvägen som kommer att påverkas. Synpunktslämnarna anser att utredningen utelämnar nio små lägenheter i huset på Ekuddsvägen 1 vars enda ljusinsläpp är ett fönster placerat rakt mot den nya bebyggelsen och att ljusinsläpp för våning 1-5 kommer att utebli efter ombyggnation.

Synpunktslämnarna anser att kommunen inte verkar ha utrett det faktum att det civilrättsliga avtalet mellan Vasakronan och bostadsrättsföreningen Sicklaöarna är bräckligt i förhållande till sin giltighet. Synpunktslämnarna anser att kommunen borde säkerställa att avtalet verkligen är giltigt innan vidare handläggning av detaljplanen sker.

Synpunktslämnarna ställer sig frågande till att planområdet omfattar delar som inte innefattas av avstyckningsavtalet. Bland annat att planområdet omfattar den outnyttjade byggrätten som finns i gällande stadsplan S36, som till största del är placerad på bostadsrättsföreningens tomtmark och som inte innefattas av avstyckningsavtalet. Denna outnyttjade byggrätt vill bostadsrättsföreningen Sicklaöarna behålla för en eventuell framtida exploatering.

**Planenhetens kommentar:** Vad gällande synpunkter om att området redan är tillräckligt förtätat och att placeringen sker på mark som idag är prickmark så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsens utformning, höjd, volymer, dagsljus, utsikt och insyn*”

Vad gäller påverkan på träd, rödlistade arter och landskapsbilden så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*”.

Vad gäller synpunkterna om svavelförekomst och försurningspotential så är det inte utredningsfråga för detaljplanen utan en genomförandefråga. Det är inte heller något som bedöms påverka möjligheten för detaljplanens genomförande. Vad gäller synpunkten om markföroreningar och dess påverkan på omgivningen så kommer samtliga massor som tas upp fraktas bort från området och tas hand om enligt gällande regler. Förorenade massor kommer därför inte spridas vidare i området.

Vad gäller synpunkter om befintliga sprickbildningar i husen och sprängningens påverkan så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande byggskedet*"

Vad gäller synpunkter om markens värdeökning så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande värdeminskning*"

Solceller är i regel mycket smala och är placerade mycket nära taket. Solceller med dess installation uppgår i regel maximalt en decimeter från taket. De placeras även en bit in från takfoten, vilket gör att solcellerna inte syns när man står på gatan/gården i närheten av huset. Att solcellerna bör placeras en bit in från takfoten beskrivs också i planbeskrivningen. Planenheten bedömning är att byggnaden inte kommer att upplevas som högre med solceller och att reglering av en exakt placering och totalhöjd inte är nödvändigt.

Den dagsljus- och solljustillgångutredningen som har tagits fram visar att de berörda lägenheterna idag har en hög tillgång till direkt solljus och att planförslaget innebär att de kommer få en medelhög tillgång med direkt solljus. Dagsljuset för de nedersta lägenheterna vända mot öster kommer bli svagt begränsade av den nya bebyggelsen, men bedömningen är att de fortsatt kommer ha goda möjligheterna att uppnå en dagsljusfaktor på 1,0% i de rum som berörs.

Planenheten bedömer att det civilrättsliga avtalet mellan Vasakronan och bostadsrättsföreningen Sicklaöarna inte är ett hinder för framtagandet av detaljplanen.

Planenheten förstår att det finns ett intresse för bostadsrättsföreningen att behålla den outnyttjade bygggrätten. Befintlig detaljplan är från 1965 och dess genomförandetid har gått ut. Bygggrätten har användningen handel, vilket innebär att den inte går att nyttja för bostadsändamål. För att tillskapa den nya bebyggelsen är det nödvändigt att ersätta bygggrätten med prickmark och för att skydda den natur och de träd som finns inom den outnyttjade bygggrätten är det lämpligt att med planbestämmelser skydda träden. Planenheten har därför gjort avvägningen att tillskapande av de nya bostäderna samt skyddandet av träden inom den befintliga bygggrätten har ett högre värde än att bibehålla den outnyttjade bygggrätten för handel.

16. **Styrelsen för brf Vikingaleden samt synpunktlämnare 15, 21, 23, 24, 25, 26, 37** skriver att de fortsatt är negativt inställda till förslaget i sin helhet. De anser att området bör bevaras som det är och att de inte ser några fördelar med förslaget för vare sig dem eller närliggande bostadsrättsföreningar.

### **Grönområdet**

Synpunktslämnarna skriver att grönområdet inom fastigheten Sicklaön 143:1 nyttjas av de boende inom brf Vikingaleden och andra i området som drar nytta av och uppskattar det för rekreation, promenader med mera. De skriver att om föreslagen bebyggelse skulle accepteras

försvinner nästan all möjlighet att nyttja grönområdet på detta sätt, inte bara boende i brf Sicklaöarna får försämrade tillgång till grönområde, utan alla brf:er i området. Vidare skriver de att med tanke på att grönområden försvinner i samband med detaljplan för Järila station norr, ser de som ett stort värde att bevara de grönområden som finns kvar. Synpunktslämnarna skriver att det finns en stor alm inom planområdet som representanter från kommunen säger är sjuk och behöver tas ner. De menar att kommunen bör plantera en ny alm alternativt importera en frisk alm istället för att använda almsjukan som ett argument för att inte behöva behålla almen.

### **Parkeringstal**

Synpunktslämnarna skriver att de anser att kommunens förslag om 0,5 parkeringsplatser per lägenhet är ett alldeles för lågt parkeringstal. Synpunktslämnarna skriver att kommunens vision om ett Nacka med färre bilar förvisso är en god vision men ser själva ingen vidare verklighetsförankring i det. Vidare skriver de att många pendlar till arbete med cykel eller buss, men använder bilen på kvällar och helger samt att Nacka kommun lockar invånare som har råd att ha bil och som vill ha bil. De menar att förslaget riskera att ytterligare belasta gatuparkeringarna samt parkeringarna i närområdet på ett sätt som inte är hållbart. Synpunktslämnarna anser att parkeringstalet bör höjas till minst 0,8 parkeringar per lägenhet.

### **Byggnadens placering, storlek, dagsljus och insyn**

Synpunktslämnarna skriver att förslaget som illustreras är väldigt högt och ligger väldigt nära brf Vikingaleden jämfört med den byggrätt som finns i dagens detaljplan. De skriver att förslaget får stora konsekvenser för de boende och att dessa konsekvenser kan lindras genom att den höga delen utgår och att resterande del flyttar närmare Sicklaön 143:1.

Synpunktslämnarna framför även att de som bor på Fingerörtsvägen 4 och Fingerörtsvägen 6 ser ut att få väldigt begränsat med solljus under stora delar av året till följd av bebyggelseförslaget. Synpunktslämnarna anser att bebyggelsens närhet till deras byggnad samt höjden på höga delen av byggnaden innebär att skuggning sker över deras byggnad som drastiskt minskar tillgången på solljus för de boende.

Synpunktslämnarna skriver att planförslaget innebär att dagsljusvärdet hamnar under de rekommenderade värden för flera av deras medlemmar och att detaljplanen hänvisar till andra rum i dessa lägenheter. Synpunktslämnarna anser att detaljplanen inte har tagit hänsyn till att dessa rum skymms av föreningens andra huskroppar som utgörs av Fingerörtsvägen 8 och 10. Synpunktslämnaren anser att det är oacceptabelt att deras medlemmar kommer få försämrade kvalitet i sina bostäder till följd av föreslagen bebyggelse. Vidare anser synpunktsinlämnarna att dagsljusinsläppet kommer påverkas starkt för fler än de lägenheter som anges i den nya dagsljus- och solmätningen.



Synpunktslämnarna skriver att planförslaget innebär att deras boende kommer få nya grannar 12 meter från sitt fönster vilket innebär en stor förändring gällande insyn. Synpunktslämnarna anser inte att det kan anses som något som de borde förvänta sig i ett förtätat Nacka med tanke på att det inte fanns planer på ny bebyggelse vid köpet av deras bostäder.

### **Trafik och skiljeplank**

Synpunktslämnarna har noterat den väg som ska gå längst med gränsen till Sicklaön 143:2 till bebyggelseförslagets garageinfart samt till den existerande parkeringen på Sicklaön 143:1. De anser att denna väg är extremt smal och ser det som osannolikt att vägen kommer att kunna hantera all den trafik som är att vänta. De framför att de redan idag ser problem med ökad trafik på Fingerörtsvägen med frekventa stopp vid vändzonen. De är oroliga att den föreslagna smala och enfiliga vägen kommer innebära frekventa stopp som kommer sprida sig ut på Fingerörtsvägen. Vidare framför de att de ser problem för räddningstjänsten att ha en effektiv tillgång till byggnaden och baksidan av den på grund av den smala vägen. De framför även att miljörummets placering kommer innebära att sopbilen kommer blockera Fingerörtsvägen vid sophämtning. Synpunktslämnarna framför även att ökad trafik vid deras fastighetsgräns kommer innebära ett ökat slitage på bostadsrättsföreningen Vikingaledens staket vid fastighetsgränsen.

### **Ändrad marknivå**

Synpunktslämnarna framför att de inte vill se någon förändring av marknivån inom deras fastighet, eller bekosta ökat slitage på planket som separerar fastigheterna eller kostnader på grund förändrade marknivån på grannfastigheten. De anser att marknivån ska justeras helt och hållet utanför deras fastighet, så att marknivån blir oförändrad inom deras fastighet och att trafiken inte riskerar att skada skiljeplanket.

### **Demokratisk process**

Synpunktslämnarna framför att de har uppmärksammat ett avtal mellan Vasakronan och brf Sicklaöarna som hindrar ledamöter i bostadsrättsföreningen Sicklaöarna från att yttra sig om exploateringen med ett hot om vite på 10 miljoner kronor. De anser att ett sådant avtals existens är extremt oroväckande och att avtalet är i strid mot brf Sicklaöarnas medlemmarnas vilja och utan rimlig kompensation för marken som tas i anspråk. Att ledamöterna har "fått lov att yttra sig under samrådsprocessen" anser de inte är tillräckligt, utan anser att kommunen inte ska gå vidare med processen förrän avtalet är hävt och ledamöterna kan yttra sig helt fritt utan risk för repressalier.

Synpunktslämnarna skriver att det har framkommit att samtliga fastighetsägare runt fastigheten Sicklaön 143:1 inte har delgivits information om detaljplanen eller tid och plats för samrådsmötet i stadshuset. De framför att Järla Sjö samfällighetsförening exempelvis inte delgivits någon information och därmed inte kunnat yttra sig kring all information i ärendet.

De anser att ett till samråd behövs där samtliga grannfastigheter informeras och ges möjlighet att yttra sig.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller det rekreativa värdet grönområdet har och den sjuka almen så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*”. Vad gäller brist på parkering och risk för trafikproblem så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”. Vad gäller synpunkter på bebyggelsens placering, höjd och dess påverkan på dagsljus och insyn så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsens placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”.

Planenhetens bedömning är att projekt är möjlig att genomföra utan att fysiskt påverka bostadsrättsföreningens fastighet. Om exploatören önskar justera skiljeplank eller marknivå inom bostadsrättsföreningens Vikingaledens fastighet behöver exploatören och bostadsrättsföreningen nå en överenskommelse om det. En sådan överenskommelse ligger utanför detaljplanen.

Gällande avtalet mellan Vasakronan och bostadsrättsföreningen Sicklaöarna har ett tillägg till avtalet tagits fram där det förtydligas att brf Sicklaöarna har möjlighet att yttra sig under hela planprocessen utan några repressalier. Planenheten bedömer därför att avtalet inte är ett hinder för bostadsrättsföreningen Sicklaöarna att yttra sig under hela planprocessen. Avtalet medför inte heller något hinder för bostadsrättsföreningen Sicklaöarna skulle kunna överklaga detaljplanen om de så önskar. Gällande delgivning av information om detaljplanen skickades inbjudan till samråd med post enligt fastighetsförteckning. Lagfarna ägare till de fastigheter som angränsar till planområdet finns med i fastighetsförteckningen. Planenheten bedömer därför att ett nytt samråd inte är nödvändigt.

17. **Synpunktslämnare 1** undrar hur det är möjlig att förstöra hela Nackas natur genom att tränga ihop bostäder på detta sätt. Synpunktslämnaren anser att detta påverkar inte bara dem som bor i området utan även de som tros vilja bo i ett hus som trängs in mellan andra hus utan någon tillgång till parkering och grönområden. Synpunktslämnaren skriver även att det står många tomma lägenheter i Nacka som är nybyggda som ingen har råd att bo i.

Synpunktslämnaren anser att det är bättre att göra klart de dyra byggen som redan är halvvägs i stället för att börja bygga nytt som bara skapar mer konflikter. Synpunktslämnaren skriver vidare att det har gått för långt med allt byggande i Nacka och vill att det i alla fall ska finnas kvar små plättar med grönt som denna yta.

Synpunktslämnaren undrar även hur det är tänkt med parkeringsplatser vid Ekudden om det kommer ett hus på den enda parkering som finns i nuläget.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkter på bebyggelsens placering och att det redan byggs för mycket i Nacka så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsens placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”. Vad gäller brist på parkering så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”.

18. **Synpunktslämnare 2** anser att det är ett dåligt förslag att ta bort befintliga parkeringsplatser i ett område där det redan råder brist på parkering. Vidare skriver synpunktslämnaren att bristen på parkering riskerar skapa ytterligare problem för boende och besökare i området, vilket bör beaktas noggrant innan beslut fattas.

Synpunktslämnaren skriver vidare att det planerade bostadshuset känns som att det trycks in i området vilket är en väldigt ocharmig lösning som inte harmoniseras med den unika och välgenomtänkta Järla Sjö-stilen. Synpunktslämnaren anser att planförslaget försämrar helhetsintrycket av området och riskerar att påverka dess attraktionskraft negativt.

Synpunktslämnaren uppmanar till att hitta en lösning som respekterar områdets karaktär och tar hänsyn till de praktiska behoven för de som bor och vistas i området.

Synpunktslämnaren förbli kritiskt till förslaget i dess helhet och anser att området bör bevaras i nuvarande skick eftersom det inte finns några fördelar med ändringen, vare sig för de boende i brf Vikingaleden eller för andra närliggande bostadsrättsföreningar.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller brist på parkering så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”. Vad gäller synpunkter på bebyggelsens placering så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”.

19. **Synpunktslämnare 3** antar att ingen av beslutsfattarna bor i området. Synpunktslämnaren skriver att hänsyn borde tas till det fina gamla området med dess rödlistade fågelarter och fladdermöss som bor i träden samt den gamla vikingagraven. Synpunktslämnaren undrar varför det inte byggs i Lillängen, Storängen eller i Hästhagen.

Synpunktslämnaren skriver att de inte kommer ha någon utsikt kvar, att de kommer se rakt in till grannarna och att balkongen blir omöjlig att använda. Vidare skriver synpunktslämnaren att värdet på bostaden kommer minska ordentligt samt att de inte kommer ha en parkering och att det är svårt redan nu för gäster att hitta parkeringsplatser.

Synpunktslämnaren skriver vidare att det är ledsamt att bostadsrättsföreningen lurades på detta sätt samt att de redan bor på gatan som kommunen glömt.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkter om rödlistade fågelarter så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*”. Vad gäller synpunkten om fladdermöss har det inte rapporterats några fladdermusarter till SLU Artdatabanken sedan år 2000 och området är utsatt för ljusföroreningar från belysta gator, markparkeringen samt intilliggande bostäder. Det har vid platsbesök och vid inventeringstillfället för natur och fåglar inte funnits tecken på fladdermöss. Någon inventering av fladdermöss har därför inte bedömts som nödvändig. Vad gäller synpunkten om vikingagraven har Länsstyrelsen varit på plats och gjort bedömningen att det inte finns skäl till att göra en arkeologisk undersökning och att fornlämningarna inte är av sådan betydelse att de påverkar planens utformning.

Vad gäller synpunkter på försämrad utsikt så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”. Vad gäller synpunkter om värdeminskning så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande värdeminskning*”. Vad gäller brist på parkering så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”

20. **Synpunktslämnare 4** skriver att utsikten över Järla sjö begränsades betydligt som en följd av påbyggnaden på den gamla tegelbyggnaden centralt i Järla sjö och anser att den är oestetisk och undrar hur det kunde godkännas. Vidare skriver synpunktslämnaren att påbyggnaden inrymmer bland annat en högstadieskola som varken har matsal eller gård för raster, vilket inte talar för att gynna god hälsa hos eleverna. Synpunktslämnaren skriver att denna förtätning är obegriplig, med har tänkt att den är förlåtande med sin utsikt åt andra hållet, med en grön kulle, stora vackra träd och en sjöglimt utanför fönstret.

Synpunktslämnaren skriver att det i träden finns ett rikt fågelliv och att kullen besöks frekvent av hundar och deras ägare, samt av barn, framför allt vintertid för snölek. Dessa vyer ger en positiv och hälsosam upplevelse av markkontakt och årstiders växlingar. Synpunktslämnaren undrar var det ska finnas plats för alla boende barn, när det snart inte finns några ytor kvar för dem?

Synpunktslämnaren anser att området redan har bidragit till förtätningen, trots att fler bostäder behövs. Synpunktslämnaren hoppas att politiker tar ansvar för ett mer humant samhälle och framför att synpunktslämnaren är villig att betala högre kommunalskatt för högre värden. Synpunktslämnaren skriver att planförslaget helt kommer ta bort sjöglimten, vyn över grönområdet och kullen, mellan Järla sjö och Ekudden. Vidare skriver synpunktslämnaren att utsikten kommer ersättas av en fasad med fönster så nära att en ser

rakt in till grannarna och vice versa. Vidare skriver synpunktlämnaren att de tänkta byggnaderna kommer få en helt annan arkitektur och utformning än dess omgivning. Synpunktlämnaren skriver vidare att boendemiljön kring brf Vikingaleden återigen kommer förändras på ett sätt som är inhumant, och att planförslaget skulle påverka synpunktlämnaren väldigt personligt och att det även gäller flera.

Synpunktlämnaren skriver att framkomligheten redan nu är ansträngd och kommer begränsas ytterligare av bland annat flyttbilar, budbilar, taxibilar, hemtjänst, sophämtning och snöröjning med mera. Synpunktlämnaren undrar var det ska finnas plats för de boende samt besökares fordon? Synpunktlämnaren undrar även hur det kommer vara möjligt att bygga husen på ett smidigt och säkert sätt samt om någon riskanalys har genomförts?

Synpunktlämnaren anser att det är ett hån att kalla den förtätning som sker för "naturban" och att exploatering eller urbanisering är mer korrekta begrepp. Synpunktlämnaren undrar vad forskning och byggnormer säger och hur trygg och säker miljö garanteras för boende, skolor och nödvändiga instanser. Synpunktlämnaren uttrycker oro för hur sociala kontakter ges utrymme och parkeringsytor påverkas av begränsad framkomlighet. Synpunktlämnaren delar även en länk från Naturvårdsverket med fakta kring samhällsplanering och hälsa.

**Planenhetens kommentar:** Påbyggnaden i Järla sjö är inte en fråga som hanteras inom ramen för denna detaljplan. Vad gäller synpunkterna gällande fågellivet och att många besöker grönområdet så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*”. Vad gäller synpunkter om att området redan är tillräckligt förtätnat, att utsikten försämrats och att föreslagen bebyggelse har en annan arkitektur så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsens placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”.

Vad gäller synpunkter på brist på parkering och risk för trafikproblem så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”. Vad gäller synpunkter på genomförandet av byggprojektet så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande byggskedet*”.

I detaljplanehandlingarna används inte begreppet “naturban”, utan det är i regel begreppet “exploatering” som används. Inom ramen för detaljplaneprojektet har miljö- och klimatambitioner och åtgärder tagits fram som på olika sätt både främjar miljön och boendes hälsa. Exempelvis genom gröna gårdar och underlätta att använda cykel.

21. **Synpunktslämnare 7** skriver att detta inte kan vara rätt och att det inte accepteras samt att det finns flera aspekter att ta hänsyn till.

Synpunktslämnaren skriver att kommunen har i gällande detaljplan lagt in prickad mark och förstår inte varför detta ska frångås. Synpunktslämnaren skriver att det finns många ekar på området som skulle behöva huggas ned, men att det finns en miljölag som skyddar gamla ekar. Synpunktslämnaren skriver att inventeringen visar att ädellövträd som ask, alm, ek, lind och lönn bedöms vara äldre än 100 år och att det finns beslut på att ädellövträd inte ska tas ner hur som helst.

Synpunktslämnaren skriver att det finns fåglar att ta hänsyn till, inklusive tre rödlistade fågelarter (björktrast, grönfink och stare) och två rödlistade trädslag (alm och ask). Synpunktslämnaren skriver att fältbesöket noterade att två par fåglar bedömdes häcka i en alm respektive lönn. Synpunktslämnaren skriver att fältbesöket anger att rödlistade trädarter som skogsalm och ask bör undantas helt från avverkning och att arbeten och anslutningsvägar bör planeras så att påverkan på träd och dess rötter inte skadas.

Synpunktslämnaren skriver att det inte har framlagts var parkeringen för fordon ska ställas och att den miljötekniska markundersökningen anger att det ska bli ett underjordiskt garage, vilket kräver sprängning. Synpunktslämnaren skriver att tidigare sprängningar för tunnelbanan har orsakat sättningar i byggnader och att det finns oro för ytterligare skador vid mer sprängning.

Synpunktslämnaren skriver att det finns en gravhög där eventuell byggnation beräknas och att tidigare gravar har skövlats bort under byggnationen av deras hus på 50-talet, med undantag för gravarna under tvåans hus som dokumenterades av en arkeolog.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkter om att området redan är planlagt som prickmark och att det inte borde frångås så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”. Vad gäller synpunkterna berörande att värdefulla träd tas ned och att fåglar påverkas av planförslaget så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*”. Vad gäller synpunkten om parkering så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”.

Vad gäller synpunkter på sprängning och dess omgivningspåverkan så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande byggskedet*”.



Vad gäller synpunkten om gravhögen har Länsstyrelsen varit på plats och gjort bedömningen att det inte finns skäl till att göra en arkeologisk undersökning och att fornlämningarna inte är av sådan betydelse att de påverkar planens utformning.

22. **Synpunktslämnare 8** skriver att det planerade bygget av flerfamiljshus efter Fingerörtsvägen sker i en grön backe med gamla, bevarade ekar och ett rikt fågelliv. Synpunktslämnaren skriver att Ekuddsboende får ett hus precis utanför sina balkonger och undrar var de ska parkera sina bilar när uteparkeringen försvinner.

Synpunktslämnaren skriver att de boende på Fingerörtsvägen, som tillhör Järla sjö, har köpt ljusa, fina lägenheter som nu riskerar att sjunka i värde. Synpunktslämnaren skriver att Montessoriskolan i Järla sjö ligger granne med den fina backen. Synpunktslämnaren skriver att många projekt i Nacka kommun idag verkar mycket dåligt underbyggda.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkten om att området omfattas av gamla ekar och ett rikt fågelliv så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*”. Vad gäller synpunkter på bebyggelsens placering utanför boendes balkonger så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”.

Vad gäller synpunkten om var parkering ska ske när parkeringen försvinner så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”. Vad gäller synpunkter om värdeminskning så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande värdeminskning*”.

23. **Synpunktslämnare 9** skriver att boende på Ekuddsvägen 1 med lägenheter mot öster kommer att förlora all sin utsikt. Synpunktslämnaren skriver att den nuvarande parkeringsplatsen för boende på Ekuddsvägen 1 kommer att försvinna, vilket är orimligt då det redan är svårt att hitta parkeringsplatser i närliggande områden.

Synpunktslämnaren skriver att det inte är visat att överenskommelsen med bostadsrättsföreningen på Ekuddsvägen 1 om att ta området för nuvarande parkeringsplatser i anspråk är bindande. Synpunktslämnaren skriver att brister i detta avseende kan leda till utdragna processer som kan drabba Nacka kommun.

Synpunktslämnaren skriver att kommunens förslag till detaljplan är illa genomtänkt och saknar stöd i plan- och bygglagen. Synpunktslämnaren skriver att om förslaget genomförs



kommer detaljplanen att prövas i högre instans på grund av att den inte tar hänsyn till närliggande grannars intressen.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkter på att bebyggelsen kommer innebära en försämrad utsikt så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”. Vad gäller synpunkten på att parkeringsplatser försvinner så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”.

Planenheten bedömer att det civilrättsliga avtalet mellan Vasakronan och brf Sicklaöarna inte är ett hinder för framtagandet av detaljplanen.

Planenheten bedömer att detaljplanen är framtagen och utformad i enlighet med plan- och bygglagen samt att planen har anpassats till platsen i tillräcklig stor utsträckning med tanke på områdets karaktär och vad som kan förväntas. När detaljplanen har antagits finns det möjlighet för berörda att överklaga beslutet till mark- och miljödomstolen.

24. **Synpunktslämnare 10** skriver att de är fortsatt negativt inställda till förslaget i sin helhet och anser att området bör bevaras som det är. Synpunktslämnaren skriver att husen kommer ligga alldeles för nära bostadsrättsföreningen Vikingaledens tomtgräns och vara för höga, vilket inte fanns med i detaljplanen när många köpte sina lägenheter. Synpunktslämnaren skriver att dagsljusvärden kommer hamna under rekommenderade värden för boende i port 4 och 6, vilket är oacceptabelt. Synpunktslämnaren skriver att det redan idag är svårt med parkeringar i närområdet och att det kommer bli ännu mer trafik och svårare med parkeringar om förslaget går igenom. Synpunktslämnaren skriver att det inte känns tryggt för barnfamiljer som dagligen går till den närliggande lekparken på Ekudden.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkter på bebyggelsens placering, höjd och dess påverkan på dagsljus så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”. Vad gäller brist på parkering och risk för trafikproblem så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”. Planenheten förstår oron för barn som rör sig i området under byggskedet, se planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande byggskedet*”.

25. **Synpunktslämnare 11** skriver att de förblir fortsatt kritiska till förslaget i dess helhet och anser att det saknar både relevans och fördelar för gemenskapen. Synpunktslämnaren skriver att området bör bevaras i sitt nuvarande skick, då det utgör en väsentlig del av den lokala miljön och trivselen. Synpunktslämnaren skriver att förslaget inte erbjuder några påtagliga

fördelar för de som bor längs Vikingaleden och inte heller gagnar de närliggande bostadsrättsföreningarna. Synpunktslämnaren skriver att förslaget riskerar att försämra boendemiljön och skapa oönskade konsekvenser.

Synpunktslämnaren skriver att det är viktigt att tänka på barnens framtid och deras tillgång till säkra och naturnära områden för lek och rekreation. Synpunktslämnaren skriver att bevarandet av området intakt är avgörande för att ge barnen en trygg och stimulerande miljö att växa upp i. Synpunktslämnaren skriver att det är av yttersta vikt att området skyddas och att förslaget omprövas med hänsyn till både de boendes välbefinnande och barnens framtid.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten förstår att synpunktslämnaren inte anser att föreslagen bebyggelse innebär någon direkt positiv påverkan för bostadsrättsföreningarna eller de boende. Planenheten noterar synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*". Vad gäller synpunkterna om att platsen har ett rekreativt värde för boende i området samt att platsen har ett stort värde för många barn så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*".

26. **Synpunktslämnare 12** skriver att tidigare synpunkter inte har beaktats och förväntar sig att de nu tas på allvar. Synpunktslämnaren skriver att de har granskat förslaget noggrant och framfört synpunkter som adresserar allvarliga brister i planeringen.

### **Kritiska överväganden kring bebyggelsen**

Synpunktslämnaren skriver att det kvarstår betydande frågor kring förslagens lämplighet för området och att det finns utmaningar kopplade till projektets påverkan på boendemiljö och områdets långsiktiga hållbarhet. Synpunktslämnaren anser att det är svårt att se hur den föreslagna bebyggelsen kan genomföras utan att skapa negativa konsekvenser för omgivande fastigheter och grönområden. Synpunktslämnaren skriver att det saknas tydliga lösningar på viktiga frågor som trafikflöden, dagsljus och grönområdets bevarande.

### **Grönområdets betydelse**

Synpunktslämnaren skriver att grönområdet vid Sicklaön 143:1 är en central rekreationsyta av stort värde för de boende. Synpunktslämnaren skriver att förlusten av detta grönområde skulle påverka livskvaliteten negativt och att förslaget saknar en konkret plan för hur grönområdet ska kompenseras eller ersättas. Synpunktslämnaren skriver att planförslaget behöver justeras för att antingen bevara eller ersätta grönområdet på ett sätt som säkerställer dess rekreativa och ekologiska funktion.

### **Trädbeståndet och den stora almen:**

Synpunktslämnaren skriver att planen innebär att den sjuka almen i området ska tas bort,

vilket innebär en förlust av ett betydelsefullt träd som skapar skugga, förbättrar luftkvaliteten, ger livsmiljöer för fåglar och andra arter samt dessutom är viktiga visuella inslag och bidrar till områdets unika karaktär. Synpunktslämnaren skriver att en frisk alm eller ett annat träd med liknande egenskaper bör planteras som ersättning.

### **Parkering och trafik**

Synpunktslämnaren skriver att det planerade parkeringstalet på 0,5 platser per lägenhet är orealistiskt lågt och föreslår att det höjs till minst 0,8 platser per lägenhet för att bättre återspegla de faktiska behoven hos boende.

### **Byggnadens placering och utformning:**

Synpunktslämnaren skriver att byggnadens föreslagna höjd och placering försämrar dagsljuset och ökad insyn vilket riskerar att minska boendekvaliteten avsevärt för de närboende.

Synpunktslämnaren skriver att byggnadens höjd bör reduceras och dess placering justeras för att minimera negativa konsekvenser för dagsljus och insyn.

### **Trafik och skiljeplank**

Synpunktslämnaren skriver att den föreslagna smala vägen vid fastighetsgränsen inte är tillräckligt dimensionerad för att hantera den ökade trafiken. Synpunktslämnaren skriver att en bredare och bättre planerad trafiklösning bör implementeras. Synpunktslämnaren skriver att ökad trafik vid fastighetsgränsen skulle medföra ökat slitage på bostadsrättsföreningen Vikingaledens staket.

### **Ändrad marknivå**

Synpunktslämnaren skriver att de är emot förändringar av marknivån inom fastigheten Sicklaön 143:2 och föreslår att marknivån justeras innanför planområdet.

### **Demokratiska aspekter:**

Synpunktslämnaren skriver att inte alla grannar till Sicklaön 143:1 har informerats om detaljplanen eller viktiga möten, vilket påverkar den demokratiska processen.

### **Slutsats:**

Synpunktslämnaren skriver att förslaget är otillräckligt genomarbetat för att möta områdets behov och utmaningar. Synpunktslämnaren skriver att detaljplanen bör revideras med hänsyn till ovanstående synpunkter och att samtliga berörda parter bör involveras i framtida diskussioner.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkterna om grönområdet rekreativa och ekologiska värde samt synpunkterna om den sjuka almen så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*". Vad gäller brist på parkering och risk för trafikproblem så

noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”. Vad gäller synpunkter på bebyggelsens placering, höjd och dess påverkan på dagsljus och insyn så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”.

Planenhetens bedömning är att projektet är möjligt att genomföra utan att fysiskt påverka bostadsrättsföreningens fastighet. Om exploatören önskar justera skiljeplank eller marknivå inom bostadsrättsföreningens Vikingaledens fastighet behöver exploatören och bostadsrättsföreningen nå en överenskommelse. En sådan överenskommelse ligger utanför detaljplanen.

Gällande delgivning av information om detaljplanen skickades inbjudan till samråd med post enligt fastighetsförteckning. Lagfarna ägare till de fastigheter som angränsar till planområdet finns med i fastighetsförteckningen. Planenheten bedömer därför att ett nytt samråd inte är nödvändigt.

27. **Synpunktslämnare 13** skriver att de är fortsatt negativa till förslaget i sin helhet och anser att området bör bevaras som det är och ser inga fördelar med förslaget. Synpunktslämnaren skriver att deras lägenhet vetter mot Ekuddsvägen, grönområden och en flik av Järlasjön och en nybyggnation skulle medföra att de ser rakt in i en husfasad. Synpunktslämnaren skriver att insynen skulle bli påtaglig och besvärande både för dem och deras nya grannar.

Synpunktslämnaren skriver att bullernivån under byggnationen skulle bli besvärande och utemiljön, tryggheten och säkerheten för de gamla och för barnen skulle försämrast.

Synpunktslämnare undrar även om antalet parkeringsplatser kommer att räcka till. Synpunktslämnaren skriver att de tillbringar många av dygnets timmar i sin lägenhet och hoppas att det inte kommer att bli någon nybyggnation.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkterna om försämrad utsikt och ökad insyn så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”. Vad gäller synpunkter om buller under byggskedet så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande byggskedet*”. Vad gäller synpunkten om antalet parkeringsplatser så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”.

28. **Synpunktslämnare 14 och 34** är negativt inställda till förslaget i sin helhet. Vidare skriver synpunktslämnarna att området bör bevaras som det är och att de inte ser några fördelar med

förslaget, varken för dem i bostadsrättsföreningen Vikingaleden eller närliggande bostadsrättsföreningar.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”.

29. **Synpunktslämnare 16** är extremt negativ till förslaget i sin helhet och anser att området bör bevaras som det är och ser inga fördelar med planförslaget för dem i bostadsrättsföreningen Vikingaleden eller för närliggande bostadsrättsföreningar. Synpunktslämnaren anser inte att planförslaget presenterar några fördelar, tvärtom. Vidare anser synpunktslämnaren att bygget skulle innebära att naturområden förvinns, att de får en betydande insyn samt att deras ljusinsläpp minskas. Synpunktslämnaren framför att ingen önskar ett höghus ett fåtal meter in på sin fastighet.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkten om att naturområdet försvinner så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*”. Vad gäller synpunkterna om ökad insyn och minskat ljusinsläpp så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”.

30. **Synpunktslämnare 17** skriver att de är fortsatt negativt inställda till förslaget i sin helhet och anser att området bör bevaras som det är. Synpunktslämnaren skriver att Nacka kommuns samrådsredogörelse inte tar många synpunkter på allvar och att vissa synpunkter inte bemöts alls eller avfärdas utan övertygande argument. Synpunktslämnaren skriver att kommunen verkar ha bestämt sig för att bygga enligt förslaget och endast skickar ut ärendet för samråd eftersom det är ett krav enligt plan- och bygglagen.

Synpunktslämnaren skriver att det föreslagna parkeringstalet om 0,5 parkeringsplatser per lägenhet är alldeles för lågt och kommer att belasta närliggande parkeringar negativt. Synpunktslämnaren skriver att utmaningarna med parkeringstalet talar emot kommunens förslag och att kommunen inte ska gå vidare med planen innan de kan garantera ett parkeringstal om minst 0,8-1 parkeringsplatser per lägenhet.

Synpunktslämnaren skriver att grönområdet inom fastigheten Sicklaön 143:1 är mycket uppskattat av boende och att förlusten av detta grönområde skulle påverka livskvaliteten negativt. Synpunktslämnaren skriver att kommunen borde överväga att plantera en ny alm eller importera en frisk alm för att ersätta den sjuka. Synpunktslämnaren skriver att de negativa effekterna på djur- och naturliv talar emot kommunens förslag.

Synpunktslämnaren skriver vidare att kommunens utredning visar att befintliga boenden i närliggande hus kommer att få sämre solljus- och dagsljusinsläpp, vilket är orimligt. Synpunktslämnaren skriver att de undrar om utredningarna har gjorts objektivt eller utifrån kommunens intressen. Synpunktslämnaren skriver att försämringarna gällande sol- och dagsljus för boenden i närliggande byggnader talar emot kommunens förslag.

Synpunktslämnaren skriver att den föreslagna byggnaden är mycket hög och ligger nära befintliga huskroppar, vilket påverkar solljus- och dagsljusinsläppet negativt och försämrar helhetsintrycket i området. Synpunktslämnaren skriver att kommunen bör ta större hänsyn till befintliga boenden och bör därför i första hand inte gå vidare med bygget, och i andra hand bör kommunen överväga en lägre och mer diskret byggnad.

**Planenhetens kommentar:** Samtliga inkomna synpunkter under samråd och granskning tas på allvar och är med som underlag vid framtagande av detaljplanens utformning och vid olika överväganden. Både i samrådet och granskningen inkom flera synpunktslämnare med likartade synpunkter. Dessa har, både i samrådsredogörelsen och i detta granskningsutlåtande, sammanfattats och besvarats i en tematisk sammanställning. Det innebär att vissa synpunkter inte besvaras i direkt anslutning till sammanfattningen av yttrandet utan i den tematiska delen av respektive dokument.

Vad gäller brist på parkering så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande parkering och trafik*". Vad gäller grönområdets rekreativa värde för de boende samt synpunkten gällande den sjuka almen så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*". Vad gäller synpunkterna på bebyggelsens placering samt påverkan på närområde gällande sol- och dagsljus så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*".

31. **Synpunktslämnare 18** är mycket negativ till förslaget i sin helhet och anser att området bör bevaras som det är och ser inga fördelar med planförslaget för dem i bostadsrättsföreningen Vikingaleden eller för närliggande bostadsrättsföreningar. Synpunktslämnaren skriver vidare att bygget skulle innebära att naturområden försvinner och att boende får en betydande insyn samt minskat ljusinsläpp.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkten om att naturområdet försvinner så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*". Vad gäller synpunkterna om ökad insyn och minskat ljusinsläpp så noterar planenheten synpunkterna och



hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsens placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”.

32. **Synpunktslämnare 19** skriver att de uppskattar den lilla del som inte är bebodd och som ger möjlighet att ha bil och enkelt kunna promenera utan insyn till grannar. Synpunktslämnaren skriver att det vore tråkigt att denna del tas bort för att ge plats för bostäder. Synpunktslämnaren skriver att bostäder behövs, men att de bör kunna förläggas till en redan befintlig bostadsexpansionsplan, likt vid Nacka Forum eller Sickla.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar att synpunktslämnaren uppskattar området så som det är idag. Vad gäller synpunkterna om att det i stället borde byggas på andra ställen samt synpunkterna om insyn så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsens placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”.

33. **Synpunktslämnare 20** skriver att de är fortsatt negativt inställda till förslaget i sin helhet och anser att området bör bevaras som det är. Synpunktslämnaren skriver att Nackas grönområden är en av anledningarna till att de trivs så bra där och att det är sorgligt att se hur även mindre grönytor successivt försvinner. Synpunktslämnaren skriver att det aktuella grönområdet är en viktig plats för dem och många andra i området, och att de ofta går promenader där, leker med sin hund och ser sina brorsbarn åka pulka på vintern. Synpunktslämnaren skriver att de är djupt oroad över de negativa konsekvenserna som bygget kommer att ha, särskilt eftersom grönområdet ligger så nära deras fastighet.

Synpunktslämnaren skriver att byggandet kommer att orsaka mycket stress och frustration för de som redan bor där, och att buller och störningar under byggtiden kommer att påverka deras förmåga att slappna av och njuta av sitt hem. Synpunktslämnaren skriver att den ökade trafiken och parkeringsproblemen kommer att påverka hela området och skapa kaos för de boende. Synpunktslämnaren framför vidare att de är övertygade om att bygget kommer att sänka områdets attraktivitet och fastighetsvärden.

Synpunktslämnaren skriver att det finns många andra ytor i Sickla och Nacka som skulle vara bättre lämpade för exploatering. Synpunktslämnaren skriver att de ber kommunen att ta dessa allvarliga synpunkter på stort allvar och överväga att bevara grönområdet som det är.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkterna om grönområdets rekreativa värde för boende och barn i området så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*”. Vad gäller synpunkten om att byggskedet kommer innebära mycket stress och frustration så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande byggskedet*”. Vad



gäller synpunkterna om ökad trafik och parkeringsproblem så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande parkering och trafik*". Vad gäller synpunkter om områdets attraktivitet och värdeminskning så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande värdeminskning*".

34. **Synpunktslämnare 22** är negativ till förslaget i sin helhet och anser att området bör bevaras som det är samt ser inga fördelar med förslaget för dem som bor i bostadsrättsföreningen Vikingaleden eller närliggande bostadsrättsföreningar. Vidare anser synpunktslämnaren att föreslagen bebyggelse hamnar så nära andra byggnader att det inte kommer uppskattas varken av de befintliga boende eller av de boende i det kommande huset. Synpunktslämnaren framför att grönområdet är en uppskattad del och att förslaget skulle påverka värdet på deras lägenhet negativt.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkten om att bebyggelsen hamnar så nära andra byggnader så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*". Vad gäller synpunkten om att grönområdet är uppskattat så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*". Vad gäller synpunkten om lägenhetens värdeminskning så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande värdeminskning*".

35. **Synpunktslämnare 27** är tveksam till hur solstudien och ljusaspekter har beräknats. I fastigheten Ekuddsvägen 1 finns det från nedre botten till våning 9 lägenheter om 19 kvadratmeter som endast har ett fönster för ljusinsläpp. Synpunktslämnaren framför att detaljplanen innebär inte bara ett minskat värde på dessa lägenheter, utan också stora konsekvenser för deras boende och vardagsliv.

Synpunktslämnaren framför att ingen hänsyn har tagits till att fler boende på Ekudden innebär en ökad belastning på idrottsytor eller hur kommunen tänker utveckla och förvalta andra ytor så som fotbollsplaner eller andra typer av mervärden för boende.

Synpunktslämnaren framför att kommunen inte har utrett att det civilrättsliga avtalet mellan Vasakronan och bostadsrättsföreningarna Sicklaöarna är giltigt. Synpunktslämnaren framför att avtalet är bräckligt i förhållande till sin giltighet och att kommunen bör säkerställa att avtalet verkligen är giltigt innan vidare handläggning av detaljplanen sker.

Synpunktlämnaren ställer sig frågande till att detaljplaneområdet omfattar områden som inte innefattas av avstyckningsavtalet, så som den outnyttjade byggrätten som till största del är placerad inom bostadsrättsföreningen Sicklaöarnas tomtmark.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkterna om minskat dagsljus så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”. Vad gäller synpunkter om värdeminskning så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande värdeminskning*”.

Planenheten förstår oron som uttrycks över ökad belastning på bland annat idrottsytor. Planförslaget innebär ett tillskott av boende i området och de kommer sannolikt innebära att fler rör sig i området. Som en del av utvecklingen av västra Sicklaön sker en strategisk övergripande planering av offentliga rum både i form av gator, torg, parker och lekplatser. Separata projekt pågår i kommunen för nya idrottsanläggningar och upprustningar av befintliga. Detaljplanen innebär att exploatören medfinansierar till övergripande kommunala allmänna anläggningar.

Planenheten bedömer att det civilrättsliga avtalet mellan Vasakronan och bostadsrättsföreningen Sicklaöarna inte är ett hinder för framtagandet av detaljplanen.

Planenheten förstår att det finns ett intresse för bostadsrättsföreningen att behålla den outnyttjade byggrätten. Befintlig detaljplan är från 1965 och dess genomförandetid har gått ut. Byggrätten har användningen handel och är inte möjlig att nyttja för bostäder. För att tillskapa den nya bebyggelsen är det nödvändigt att ersätta byggrätten med prickmark och för att skydda den natur och de träd som finns inom den outnyttjade byggrätten är det lämpligt att med planbestämmelser skydda träden. Planenheten har därför gjort avvägningen att tillskapande av de nya bostäderna samt skyddandet av träden inom befintliga byggrätten har ett högre värde än att bibehålla den outnyttjade byggrätten för handel.

36. **Synpunktslämnare 28** är fortsatt negativt inställd till detaljplanen och anser att de behöver ha kvar det gröna och parkeringsplatserna. Vidare skriver synpunktlämnaren att ljudet från bygget kommer störa barn på förskolan intill och att det är så många problem med projektet att det borde läggas ned helt.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkten om att ha kvar det gröna så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*”. Vad gäller synpunkten om att ha kvar parkeringsplatserna så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”. Vad gäller synpunkten om höga ljudnivåer för barn under byggskedet så

noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande byggskedet*".

37. **Synpunktslämnare 29** är negativ till förslaget i sin helhet och anser att området bör bevaras som det är samt ser inga fördelar med förslaget för dem som bor i bostadsrättsföreningen Vikingaleden eller närliggande bostadsrättsföreningar. Synpunktslämnaren skriver att detaljplanen ska ändras med hänsyn till och till förmån för boende i området som redan är skattebetalare i Nacka kommun. Vidare skriver synpunktslämnaren att boende bör och ska betraktas med högsta prioritet av Nacka kommun.

Synpunktslämnaren skriver att förslaget representerar en ohållbar exploatering av mark och närmiljö som resulterar i ett övergrepp på biotoper och stadsmiljön samt att förslaget brister i redovisning och kvalitet gällande dagsljus, trafikplanering och hänsyn till omkringliggande bebyggelse.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar synpunkten om att området bör bevaras som idag och förstår att synpunktslämnaren anser att detaljplanen innebär negativa konsekvenser för de närboende. Planenheten har i framtagandet av detaljplanen tagit hänsyn och anpassat föreslagen bebyggelse till den befintliga miljön genom bland annat utformningsbestämmelser, skydd av ädellövträd, en lägre volym i öst, att balkonger inte får anordnas närmast befintlig bebyggelse samt att byggnaden förses med sadeltak. I en växande tätort i närheten av tunnelbanan behöver denna typ av förändring för omgivningen normalt accepteras om de bostadspolitiska målen ska kunna uppfyllas.

Vad gäller synpunkten om biotoper så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*". Vad gäller synpunkter på brister i redovisning och kvalitet gällande dagsljus och hänsyn till omkringliggande bebyggelse så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande bebyggelsens placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*". Vad gäller synpunkten på brister i redovisning och kvalitet gällande trafikplanering så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande parkering och trafik*".

38. **Synpunktslämnare 30 och 32** framför att området är ett hem för många arter, så som fladdermöss, hackspett, harrar, ekorrar, rävar och änder. Vidare skriver synpunktslämnarna att ett genomförande av planen skulle innebära att träd, buskar och grönska tas ned vilket påverkar arternas skydd, föda och habitat negativt, vilket innebär en försämrad biologisk mångfald i området. Synpunktslämnarna framför även att arter som fladdermöss och hackspett är skyddade och att ett genomförande av planen strider mot miljömål och lagstiftning.

Synpunktlämnarna skriver att ädellövträden spelar en mycket viktig roll. Träden är livsmiljöer för flera arter och bidrar till renare luft och reglerar temperaturer samt att de har ett kulturarv i det kulturella landskapet. Vidare skriver synpunktlämnarna att träden även erbjuder andra ekosystemtjänster samt att de binder jord vilket förhindrar jorderosion. Synpunktlämnarna anser att det är fel att ta ned dessa träd och att det går emot Nacka kommuns miljömål och att det kommer påverka rödlistade arter negativt. Synpunktlämnarna ifrågasätter om kommunen verkligen har laglig rätt att ta ned dessa träd.

Synpunktlämnarna framför att det finns miljöfarliga ämnen i marken och att kommunen inte har kunnat garantera att dessa ämnen sprids ytterligare i samband med byggnationen.

Synpunktlämnarna framför att en ljus- och skuggstudie ska tas fram vid större byggprojekt. Vidare framförs vikten av dagsljus och att minskat dagsljus ökar risken för depression, ångest och trötthet samt kan påverka barns inlärning negativt.

Synpunktlämnarna framför att exploateringen sker på mark som idag är prickad mark, och att kommunen nu går emot sina egna regler och skapar en inkonsekvens i beslutsprocessen vilket underminerar allmänhetens förtroende för kommunens beslut.

Synpunktlämnarna framför att osäkerheten kring det civilrättsliga avtalet mellan Vasakronan och bostadsrättsförening Sicklaöarna behöver utredas noggrant innan beslut om detaljplanen fattas.

Synpunktlämnarna framför att byggarbete som leder till ökat buller kan orsaka stress, sömnproblem och hjärt-och kärlsjukdomar. Vidare skriver synpunktlämnarna att föreningens byggnad redan har påverkats negativt av sprängningar som har lett till sprickbildningar och att ytterligare sprängning, i och med detta projekt, kommer leda till ytterligare skador på byggnaden.

Synpunktlämnarna framför att projektet kommer innebära minska fastighetsvärdet i och med förtätningen, störningar från byggnationen och försämrade ljusinsläpp.

Synpunktlämnarna framför att de planerade solcellerna kommer göra byggnaden högre och bidra till skuggning och försämrad utsikten för befintliga bostäder. Vidare skriver synpunktlämnarna att området redan är mycket tätbebyggt och att det finns andra platser i Nacka som är bättre lämpade för nybyggnation och att det finns risk att överbelasta infrastrukturen.

Synpunktlämnarna framför även att projektet innebär fler bilar i området, vilket innebär behov av fler parkeringsplatser och att sådana utrymmet tar värdefull mark i anspråk och bidrar till ökad biltrafik i området. Vidare anser synpunktlämnarna att det innebär mer buller, högre utsläpp, försämrade boendemiljö samt att det strider mot målet att minska bilberoendet och prioritera hållbara transporter.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkterna om att området är ett hem för många arter och att träden har ett viktigt ekologiskt och socialt värde så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*".

Vad gäller synpunkten om markföroreningar och dess påverkan på omgivningen så kommer samtliga förorenade massor som tas upp fraktas bort från området och tar om hand enligt gällande regler. Förorenade massor kommer därför inte spridas vidare i området.

Vad gäller synpunkten om att ljus- och skuggstudie ska tas fram vid byggprojekt så har det i samband med samrådsförslaget tagits fram en solstudie och inför granskning togs en solljus- och dagsljusutredning tagits fram.

Vad gäller synpunkterna om dagsljus och bebyggelsens placering inom prickmark så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande bebyggelsens placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*".

Planenheten bedömer att det civilrättsliga avtalet mellan Vasakronan och bostadsrättsföreningen Sicklaöarna inte är ett hinder för framtagandet av detaljplanen.

Vad gäller synpunkterna om buller under byggskedet så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande byggskedet*". Vad gäller synpunkten om värdeminskning så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande värdeminskning*".

Vad gäller synpunkten om att bebyggelsen kommer upplevas högre med solceller så är solceller i regel mycket smala och är placerade mycket nära taket. Solceller med dess installation uppgår i regel maximalt en decimeter från taket. De placeras även en bit in från takfoten, vilket gör att solcellerna inte syns när man står på gatan/gården i närheten av huset. Att solcellerna bör placeras en bit in från takfoten beskrivs också i planbeskrivningen. Planenheten bedömning är att byggnaden inte kommer att upplevas som högre med solceller.

Vad gäller synpunkterna om ökad trafik och behovet av fler parkeringsplatser så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande parkering och trafik*".

39. **Synpunktslämnare 31** framför att grönområdet behöver vara kvar för den biologiska mångfalden och att det känns bakåtsträvande att inte arbeta med miljötank och värna om naturen. Vidare skriver synpunktslämnaren att flera arter vistas i området så som fladdermöss, harar, änder, hackspett, räv, fjärilar och insekter. Vidare skriver synpunktslämnaren att en förstörd fauna är ingen fauna.

Synpunktslämnaren skriver att det planeras två byggen vid Järle och att det borde vara tillräckligt för kommunens mål om att förtäta. Synpunktslämnaren skriver att det verkar som att byggena växer i storlek och att viss del av marken är prickad. Synpunktslämnaren undrar hur det kommer sig att byggherren helt plötsligt vill ta mer mark i anspråk och hur säkerställs att så inte sker? Synpunktslämnaren är kritisk till att förslaget innebär ett minskat ljusinsläpp.

Synpunktslämnaren undrar om Nacka kommun vet vad värdet är på marken idag?

Synpunktslämnaren anser att det redan är mycket biltrafik på Ekudden och att detta bygge kommer innebära fler bilägare i området och fler hemleveranser.

Synpunktslämnaren är kritisk till att människor som bor i området kommer påverkas negativt av trafikbuller och ökade luftföroreningar under byggnationen. Synpunktslämnaren skriver att deras byggnad redan har fått sprickbildningar i samband med sprängning för tunnelbanan och med föreslagen bebyggelse som är betydligt närmre känns det inte säkert eller önskvärt.

Synpunktslämnaren skriver att det tidigare var sagt att Ekudden var färdigbyggt och hoppas att det är vad utfallet kommer bli. Synpunktslämnaren skriver även att alla har rätt till en sund och hälsosam boendemiljö enligt miljöbalken.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkter om bevarande av grönområdet och att det finns flera arter i området så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*".

Vad gäller synpunkterna om att det byggs tillräckligt i området, att bebyggelsen föreslås placeras på prickad mark samt att bebyggelsen innebär minskat ljusinsläpp så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande bebyggelsens placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*".

Nacka kommun har inte gjort någon värdering av vad marken är värd.



Vad gäller synpunkten om biltrafik och fler bilägare så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken *“Synpunkter gällande parkering och trafik”*.

Vad gäller synpunkterna om ökat trafikbuller och luftföroreningar under byggnationen samt oron kring ytterligare sprickbildningar till följd av byggnationen så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken *“Synpunkter gällande byggskedet”*.

Gällande synpunkten om att området skulle vara färdigbyggs så anges Ekuddens framtida utveckling vara mot en mer tät stadsbebyggelse i Nacka kommuns översiktsplan.

40. **Synpunktslämnare 33** framför att det har uppkommit sprickbildningar i samband med sprängning för tunnelbanan och de därför är oroliga över att det ska bli än värre med detta byggprojekt. Synpunktslämnaren kräver att kommunen utför noggranna utredningar för bostadsrättsföreningen Sicklaöarna innan byggprojektet startar.

Synpunktslämnaren framför att byggarbetet kommer innebära ökad buller och starka ljud som påverkar människor och miljön. Vidare skriver synpunktslämnaren att det i synnerhet kommer påverka barns hörsel på grundskolan intill och frågar sig om kommunen har för avsikt att informera grundskolan eller tänker tillhandahålla alternativ vistelse för att skydda barnens hörsel?

Synpunktslämnaren anser att kommunen borde överlägga om bygget verkligen är lämpligt i och med det avtal som finns mellan Vasakronan och bostadsrättsföreningen Sicklaöarna med tanke på att det finns ett vite på 10 miljoner kronor.

Synpunktslämnaren skriver att höjden kommer bli högre med anledning av solceller på taket och att planen därför bör göras om.

Synpunktslämnaren framför att ljusstudierna tar bara hänsyn till de två första våningarna på byggnaden inom fastigheten Sicklaön 143:1 men att det borde utredas ytterligare eftersom en byggnad på 54 meter kommer påverka ljusinsläppet även över de första två våningarna.

Synpunktslämnaren framför att det strider mot kommunens egna miljömål att ta ned ädellövträd där bygget planeras. Vidare skriver synpunktslämnaren att det även finns andra arter som bör skyddas, exempelvis grönfink, björktrast och svartvit flugsnappare.

Synpunktslämnaren framför även att det är stor brist på gästparkering i närområdet och att ta bort parkeringsplatser och tillföra fler bostäder underlättar inte problemet.

Synpunktslämnaren skriver att en åtgärdsplan som adresserar problemet måste tas fram.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkter om sprickbildning i samband med sprängningar samt buller och störningar under byggskedet så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande byggskedet*".

Gällande avtalet mellan Vasakronan och bostadsrättsföreningen Sicklaöarna har ett tillägg till avtalet tagits fram där det förtydligas att bostadsrättsföreningen Sicklaöarna har möjlighet att yttra sig under hela planprocessen utan några repressalier. Planenheten bedömer därför att avtalet inte är ett hinder för planprocessen.

Solceller är i regel mycket smala och är placerade mycket nära taket. Solceller med dess installation uppgår i regel maximalt en decimeter från taket. De placeras även en bit in från takfoten, vilket gör att solcellerna inte syns när man står på gatan/gården i närheten av huset. Att solcellerna bör placeras en bit in från takfoten beskrivs också i planbeskrivningen. Planenheten bedömning är att byggnaden inte kommer att upplevas som högre med solceller eller innebära ökad skuggning och att reglering av en exakt placering och totalhöjd inte är nödvändigt.

För de byggnader som påverkas av föreslagen bebyggelse har dagsljusutredning tagit med hela byggnadens fasad. För byggnaden inom fastigheten Sicklaön 143:1 är det dock de två lägsta våningarna med fasader som vetter öster ut som påverkas mest, varför det är dessa som beskrivs särskilt i utredningen. Resterande fasad mot öster bedöms fortsatt kunna få minst 4 timmar solljus per dag under vår- och höstdagjämning enligt utredningen. Vad gäller synpunkterna om att bebyggelsen innebär minskat ljusinsläpp så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*".

Vad gäller synpunkterna om att nedtagning av ädellövträd strider mot kommunens miljömål samt att det finns fler arter att skydda så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*".

Vad gäller synpunkten om brist på parkering så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande parkering och trafik*".

41. **Synpunktslämnare 35** skriver att deras lägenhet kommer få avsevärt minskat dagsljus till följd av planförslaget och att dagsljusutredningen försöker tona ned att tre utav lägenheterna hamnar under 1,0 i dagsljusfaktor (DF). Vidare skriver synpunktslämnaren att det planerade lamellhuset är för nära deras byggnad samt att bebyggelseförslaget är för högt, vilket leder till negativ inverkar på deras och deras grannars boendemiljö. Synpunktslämnaren anser att bygget ska stoppas då det förstör en fin välbesökt grön lunga i området.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller synpunkterna på bebyggelsens placering, höjd och dess påverkan på dagsljus så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”.

42. **Synpunktslämnare 36** är negativ till förslaget i sin helhet och anser att området bör bevaras som det är samt ser inga fördelar med förslaget för dem som bor i bostadsrättsföreningen Vikingaleden eller närliggande bostadsrättsföreningar.

Synpunktslämnaren skriver att planförslaget kommer leda till ökad insyn, mer trängsel i en redan trång vändplats och förtätning på en del av Sicklaön som redan är tätbebyggt. Vidare skriver synpunktslämnaren att det finns mer lämpade platser om urbanisering är ett självändamål, exempelvis Ryssberget.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar synpunkten om att området bör bevaras som idag och förstår att synpunktslämnaren anser att detaljplanen innebär negativa konsekvenser för de närboende. Vad gäller synpunkter om ökad insyn, att det redan är tätbebyggt samt att det finns andra platser för urbanisering så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”. Vad gäller synpunkten om ökad trängsel så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”.

43. **Synpunktslämnare 38** är negativ till förslaget i sin helhet och anser att området bör bevaras som det är samt ser inga fördelar med förslaget för dem som bor i bostadsrättsföreningen Vikingaleden eller närliggande bostadsrättsföreningar. Vidare skriver synpunktslämnaren att förslaget kommer leda till flera negativa följder för de befintliga och de nya boende.

Synpunktslämnaren skriver att bygga bort grönområden innebär negativa konsekvenser för hälsan för de som bor i området och att det finns starka samband mellan tillgång till grönområden och hur människor mår.

Synpunktslämnaren skriver att dagsljus är en förutsättning för människors hälsa och att brist på dagsljusexponering i hemmet kan öka riskerna för bland annat depression. Synpunktslämnaren anser att konsekvenserna är orimliga för de som redan bor i området.

Synpunktslämnaren anser att förtätningen innebär trängsel med bilar, räddningstjänst och sopbilar samt ökad insyn mellan lägenheterna och att de därför är starkt kritiska till förslaget.

Synpunktslämnaren anser att avtalet mellan Vasakronan och bostadsrättsföreningen Sicklaöarna och dess klausul om vite om 10 miljoner kronor är otroligt oroväckande och

obehagligt. Vidare skriver synpunktslämnaren att processen behöver drivas under demokratiska förutsättningar och att avtalet därför behöver hävas.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar synpunkten om att området bör bevaras som idag och förstår att synpunktslämnaren anser att detaljplanen innebär negativa konsekvenser för de närboende. Vad gäller synpunkten om att bygga bort grönområdet kommer innebära negativa konsekvenser för hälsan så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*". Vad gäller synpunkterna om minskat dagsljus och ökad insyn så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande bebyggelsens placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*". Vad gäller synpunkten om ökad trängsel så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken "*Synpunkter gällande parkering och trafik*". Gällande avtalet mellan Vasakronan och bostadsrättsföreningen Sicklaöarna har ett tillägg till avtalet tagits fram där det förtydligas att bostadsrättsföreningen Sicklaöarna har möjlighet att yttra sig under hela planprocessen utan några repressalier. Planenheten bedömer därför att avtalet inte är ett hinder för planprocessen.

44. **Synpunktslämnare 39** är extremt negativt inställd till förändringen och förslaget i sin helhet. Synpunktslämnaren anser att området måste bevaras då det inte finns några fördelar för deras bostadsrättsförening Vikingaleden eller andra omkringliggande bostadsrättsföreningar. Vidare skriver synpunktslämnaren att bland annat trafik, buller och hus är vad som skapar problem och att det vore bättre att bevara grönskan.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar synpunkten om att området bör bevaras som idag och förstår att synpunktslämnaren anser att detaljplanen innebär negativa konsekvenser för de närboende. För synpunkter om trafik, buller, bebyggelsens placering och grönska, se planenhetens kommentarer under rubriken "*Återkommande synpunkter*".

45. **Synpunktslämnare 40** är negativ till förslaget i sin helhet och anser att området bör bevaras som det är samt ser inga fördelar med förslaget för dem som bor i bostadsrättsföreningen Vikingaleden eller närliggande bostadsrättsföreningar.

Synpunktslämnaren anser att området kommer kvävas av byggnader och den gröna charmen kommer försvinna mer och mer för varje huskropp, dessutom i detta fall ett höghus.

Vidare anser synpunktslämnaren att trafiksituationen påverkas negativt med ytterligare trafik när det gäller utfart samt parkeringar.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar synpunkten om att området bör bevaras som idag och förstår att synpunktslämnaren anser att detaljplanen innebär negativa konsekvenser för de närboende. Vad gäller synpunkter på bebyggelsens placering och dess höjd så noterar

planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”. Vad gäller synpunkten om att trafiksituationen påverkas negativt och bristen på parkering så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande parkering och trafik*”.

46. **Synpunktslämnare 41** skriver att projektet inte ingår i någon fördjupad översiktsplan eller planprogram, trots att det angränsar till Planprogrammet för centrala Nacka. Vidare skriver synpunktslämnaren att utvecklingen i Ekudden enligt översiktsplanen från 2018 är tänkt att i form av en mer tät stadsbebyggelse, men området anses redan idag vara tillräckligt förtätat. Vidare anser synpunktslämnaren att det finns mer lämpade områden för fortsatt utveckling som bör prioriteras före denna plats. Synpunktslämnaren anser att kommunen bör avvisa Besqabs byggplaner vid Fingerörtsvägen och att alternativa utvecklingsområdet bör istället övervägas som stämmer överens med kommunens långsiktiga planeringsmål.

Synpunktslämnaren skriver att gällande stadsplan anger området som prickat och därför inte får bebyggas. Synpunktslämnaren anser att ett godkännande nu skulle innebära en avvikelse från tidigare praxis och skapa ett prejudikat.

Synpunktslämnaren skriver att byggnationen kommer försämra ljusinsläppet för flera närliggande bostäder, och särskilt nio mindre lägenheter på Ekuddsvägen 1, vilket innebär en försämrad boendekvalitet för de som redan bor i området.

Synpunktslämnaren anser att trädfällningen till följd av bebyggelsen kommer påverka landskapsbilden negativt och försvaga de redan utsatta spridningssambanden samt att det står i strid med Nacka kommuns miljömål om att bevara ett rikt växt- och djurliv.

Synpunktslämnaren skriver att deras byggnad redan har fått sprickbildningar i samband med sprängning för tunnelbanan och att föreslagen bebyggelse innebär ytterligare risker för sprickbildningar. Vidare framför synpunktslämnaren att det finns miljöfarliga ämnen i marken och att det kräver ytterligare utredning innan vidare exploatering kan ske.

Synpunktslämnaren skriver att det finns oklarheter med avtalet mellan Vasakronan och bostadsrättsföreningen Sicklaöarna och att kommunen inte har utrett avtalets giltighet tillräckligt.

Synpunktslämnaren skriver att kommunen hävdar att framtida värdeökningar kan uppstå, men det saknas konkret faktaunderlag som styrker detta påstående. Vidare skriver synpunktslämnaren att det finns rapporter och erfarenheter från liknande projekt som visar på risk för ökade kostnader och ekonomisk osäkerhet för både kommunen och de boende.

**Planenhetens kommentar:** Att angränsande områden ingår i ett planprogram är inte en anledning varför detta enskilda projekt skulle föregås av ett planprogram. Vad gäller synpunkter på bebyggelsens placering och dess påverkan på dagsljus så noterar planenheten synpunkterna och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande bebyggelsen placering, utformning, höjd, volym, dagsljus, utsikt och insyn*”. Vad gäller synpunkten att trädfällning kommer påverka landskapsbilden negativt och försvaga de ekologiska spridningssambanden så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken “*Synpunkter gällande grönytor, rekreation och ekologiska värden*”. Vad gäller synpunkten om risk för sprickbildningar under byggskedet så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken “*Synpunkter gällande byggskedet*”.

Vad gäller synpunkten om markföroreningar och dess påverkan på omgivningen så kommer samtliga förorenade massor som tas upp fraktas bort från området och tas hand om enligt gällande regler. Planenheten bedömer att det inte finns behov av att utreda föroreningssituationen vidare.

Planenheten bedömer inte att avtalet mellan bostadsrättsföreningen och Vasakronan är skäl till att avbryta planarbetet.

Vad gäller synpunkten om värdeminskning så noterar planenheten synpunkten och hänvisar till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken “*Synpunkter gällande värdeminskning*”.

## Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Planbeskrivningen har förtydligats med var den bullerfria uteplatsen är placerad.
- Planbeskrivningen har kompletterat avseende fastighetskonsekvensbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har justerats avseende miljö- och klimatåtgärderna så att skrivningarna i planbeskrivningen överensstämmer med överenskommelsen i exploateringsavtalet.
- I planbeskrivningen har det gjorts förtydliganden och andra redaktionella justeringar.
- I plankartan har det gjorts redaktionella justeringar.

Planenheten

Emilie Warsell  
Tf gruppchef

Simon Sundell  
Planarkitekt