

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2017-06-09

Dnr KFKS 2015/26-214

Projekt 9248

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

## **Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen, fastighet Sicklaön 276:1, Sicklaön, Nacka kommun.**

### **Sammanfattning**

Planområdet ligger i korsningen Gillevägen-Planiavägen-Nysätravägen i Sickla och ingår i det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön, kallat Nacka stad. Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder och lokaler för service i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön och med hänsyn till befintlig bebyggelse. Under samrådet har det kommit in många synpunkter på bebyggelseförslagets höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning från boende i närheten. Från remissinstanser och boende har det kommit in synpunkter angående framförallt dagvattenhantering samt eventuell påverkan på natur- och kulturvärden i närområdet, såsom jätteeken vid Nysätravägen samt det kulturhistoriskt intressanta radhusområdet, utpekad i kulturmiljöprogrammet, beläget utmed Nysätravägen. Utefter huvudsakligen ovan beskrivna synpunkter har bebyggelseförslaget arbetats om efter samrådet. I synnerhet gestaltningsmässigt genom att exploateringsgraden har minskat, våningsantalet blivit lägre och byggnaden delats upp i två huskroppar.

Planens genomförande har av kommunen bedömts inte innebära en betydande miljöpåverkan.

### **Planförslagets syfte och innehåll**

Planområdet, cirka 1000 kvadratmeter, utgörs av fastigheterna Sicklaön 276:1 (ägs av Onzo AB) och Sicklaön 120:4 (ägs av Nysätra Villaägareförening) och ligger vid korsningen Gillevägen-Planiavägen-Nysätravägen i Sickla. På fastigheten finns idag ett tvåplanshus i souterräng som inrymmer cateringverksamhet, en bostadslägenhet och cirka ett tiotal parkeringsplatser. Planområdet ligger nära service, skolor och natur och omfattas inte av några riksintressen. Fastigheten omfattas av strandskydd som återinträder vid ny detaljplan och därför behöver upphävas.

Samrådsförslaget innebar att befintlig byggnad rivs och att ett nytt flerbostadshus i maximalt fem våningar uppförs med lokaler i bottenvåning ut mot gatorna Nackanäsvägen/Gillevägen och en del av Nysättravägen. Planen reglerar markanvändningen bostäder i kombination med centrumändamål (exempelvis butik, service, kontor, föreningslokal, gym, café) i bottenvåningen mot gatan. Den sammanlagda exploateringen som möjliggörs i samrådsförslaget är 2500 kvadratmeter bruttoarea vilket kan ge cirka 18 lägenheter. Lägenhetsstorlekar, antalet lägenheter och lokaler regleras inte i planen utan är flexibelt inom byggrätten, men begränsas av bullerkrav och krav på parkeringstal. Byggnaden föreslås vara L-formad och har placerats utefter stråket längs med Nackanäsvägen-Gillevägens riktning.

Exploatören ska erlägga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Planförslaget innebär att en del av Nysättravägen övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen har bedömt att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. Att förtäta i ett redan utbyggt område innebär ett mer begränsat fotavtryck, en effektiv markanvändning och en god hushållning av naturresurser. Planförslaget innebär dock att några uppvuxna lövträd behöver tas ned. Planförslaget innebär också utmaningar för att kunna hantera dagvatten lokalt inom fastigheten.

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 27 oktober 2016. Samrådstiden varade mellan den 3 november 2016 och 6 december 2016, sammanlagt 5 veckor. Under samrådstiden var förslaget utställt i Nacka stadshus och på biblioteken i Nacka Forum och Diesilverkstaden. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 16 november 2016 och besöktes av cirka 40 personer.

## Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Ellevio AB
- Försvarsmakten
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Lantmäterimyndigheten
- LFV/Air navigation services of Sweden (endast information)
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)
- Nacka energi
- Naturvårdsverket
- Södertörns brandförsvarsförbund, räddningstjänsten
- Swedavia AB Bromma Stockholm
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Vattenfall

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län

- Nacka vatten och avfall
- Natur- och trafiknämnden
- SLL Trafikförvaltningen
- Trafikverket, region Stockholm
- Nacka miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen i Nacka

Nysätra villaägareförening som har lämnat synpunkter är fastighetsägare inom planområdet. Synpunkter har även inkommit från 25 stycken boende utanför planområdet. Två stycken bostadsrättsföreningar och en ytterligare villaägareförening utanför planområdet har också lämnat synpunkter.

### **Inkomna synpunkter**

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

### **Återkommande synpunkter**

Nedan redovisas samlad de synpunkter som återkommit i flertalet yttranden:

#### **Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning**

En återkommande synpunkt har varit hur bebyggelsen ansluter till befintlig bebyggelse och påverkar områdets karaktär. Bebyggelseförslaget anses vara för högt och för storskaligt i förhållande till den småskaliga villa- och radhusbebyggelsen. Oro har också uttryckts över rådande kulturmiljövärden samt naturpåverkan i form av framförallt jätteecken vid Nysätravägen och att planförslaget inte överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen. För de tre sistnämnda synpunkterna, se mer i avsnitten nedan, *Påverkan på kulturmiljövärden*, *Påverkan på jätteecken vid Nysätravägen*, *Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen*.

I och med dessa synpunkter har planförslaget arbetats om i relativt stor omfattning. I synnerhet har bebyggelsen förändrats utmed Nysätravägen. Se vidare hur bebyggelsen har bearbetats i avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Med de omarbetningar som har gjorts bedömer planenheten att planförslaget passar väl i sitt sammanhang, både med den nya planerade bebyggelsen i detaljplanen för sydvästra Plania och i den befintliga radhus- och villabebyggelsen. Bebyggelsen kommer att utgöra väggar i miljön kring Planiaområdet samtidigt som bebyggelsen mot Nysätravägen förhåller sig till befintlig lägre bebyggelse.

#### **Påverkan på kulturmiljövärden**

En återkommande synpunkt har varit oro för påverkan på befintliga kulturmiljövärden i omgivningen, i synnerhet radhusbebyggelsen utmed Nysätravägen och Gillevägen. Bebyggelseförslaget har därför anpassats mer kring den småskaligare miljön, med bland annat tvåbostadshusbebyggelsen vid Nysätravägen, se vidare i avsnittet *Ändringar efter samråd*. Rådgivning om hur planförslaget bör bearbetats har fått från kommunens antikvarie. Med dessa omarbetningar bedömer planenheten att planförslaget inte innebär en negativ påverkan på befintliga kulturmiljövärden.

### **Påverkan på naturvärden**

En återkommande synpunkt har varit oro för att planförslaget innebär påverkan på befintliga naturvärden inom området, i synnerhet jätteeken vid Nysättravägen. Se vidare nedan hur dessa synpunkter har bemötts.

Efter samrådet har påverkan på eken utretts av certifierad arborist (se mer i PM Utlåtande ek vid Nysättravägen åt Nysätra villaägareförening, Trädmästarna, 2017-04-26) och då eken idag utgör ett riskträd på grund av rötskador och svampangrepp rekommenderas beskärning av trädkronan, vilket innebär cirka 40 procent reduktion av trädkronan.

Bebyggelseförslaget har också omarbetats så att bebyggelse inte kommer lika nära inpå trädet, se mer i avsnittet *Ändringar efter samråd*. Åtgärderna på eken och ändringarna av föreslagen bebyggelse innebär att eken inte bedöms påverkas av bebyggelseförslaget (se PM Utlåtande ek vid Nysättravägen åt Nacka kommun, Trädmästarna 2017-04-26). I exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören kommer åtgärder för att skydda eken under byggtiden att avtalas om.

Vad gäller påverkan på övriga naturvärden inom den aktuella fastighetens kommer en del träd kunna sparas medan andra behöver tas ner. Kompensationsåtgärder föreslås för de träd som tas ner och återplantering bedöms kunna ske inom fastigheten eller i fastighetens närområde. Kompensationsåtgärderna säkerställs i exploateringsavtalet.

### **Påverkan på omgivande bebyggelse såsom sikt, insyn och ljusförhållanden**

En återkommande synpunkt har varit oro för att omgivande bebyggelse kommer att påverkas av planförslaget vad gäller sikt/utblicksmöjligheter, skuggning/ljusförhållanden samt insyn. Fastighetens läge innebär dock att denna typ av påverkan är mycket begränsad. De omgivande villorna ligger högre i terrängen i förhållande till byggnaden och vegetation skiljer av fastigheterna från varandra. De omgivande radhusen får sin norr-/östfasad mot den nya bebyggelsen och den nya byggnaden innebär ingen påverkan på radhusens privata uteplatser i goda sollägen. Visuellt kommer den nya bebyggelsen att vara synlig från radhusens entréer i nordöst, men med det indrag av bebyggelsen mot Nysättravägen som i granskningsförslaget föreslås blir den visuella påverkan mindre. Utförda solljusstudier visar att varken radhusen eller villorna kommer att påverkas av skuggning. Påverkan i form av insyn bedöms vara liten, bebyggelsens placering är optimerad utifrån insynsmöjligheter och bebyggelsen hamnar inte särskilt nära inpå befintlig bebyggelse.

### **Hur detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och andra beslutade dokument**

#### *Översiktsplan*

Som nämns i planbeskrivningen ligger detaljplanen inom vad som översiktsplanen pekar ut som låg exploateringsgrad, med som högst tät radhusbebyggelse eller låga flerbostadshus och en bebyggelsehöjd på maximalt två våningar men att enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. Planenheten bedömer att detta är ett sådant särskilt läge där det är möjligt att pröva en högre exploateringsgrad. Fastigheten är i gällande plan planlagd för allmänt ändamål vilket särskiljer tomten från angränsande villatomter. Tomtens läge utmed stora gator och på en flackare plats med mindre topografiska skillnader och en mindre terränganpassad byggnad särskiljer också tomten från övrig bebyggelse. Detaljplanen gränsar också till ett område som översiktsplanen pekar ut som betydligt högre

exploateringsgrad med högre och tätare bebyggelse. Översiktsplanens gränsindelning i zoner ska heller inte tolkas som exakta gränser. Det utmärkta kollektivtrafikläget med en busshållplats som angränsar till fastigheten och med kommande tunnelbana inom gångavstånd innebär också att det är relevant att pröva en högre exploateringsgrad i detta läge. Det omarbetade granskningsförslaget innebär samtidigt en betydligt lägre och småskaligare bebyggelse än bebyggelsen som planeras norr om Gillevägen.

#### *Start-PM*

I start-PM angavs en grov uppskattning av antalet lägenheter, 5-10 stycken samt våningsantal i 3-4 våningar att studera i fortsatt planarbete. Vid närmare studier efter startskedet, vid framarbetandet av samrådsförslaget och den underliggande platsanalys som arkitekt och kommunens tjänstemän gjort, resulterade i ett förslag med en lite högre exploatering som planerheten bedömde var lämplig att pröva i ett samråd. Efter samrådet har dock planförslaget arbetats om och motsvarar nu exploateringen som uppskattades i Start-PM.

#### *Gällande byggnadsplan*

När en exploatör/fastighetsägare vill göra avsteg från gällande detaljplan/byggnadsplan gör man vanligtvis en ny detaljplan vilket innefattar en demokratisk planprocess där boende och andra berörda har möjlighet att lämna synpunkter, och om synpunkterna inte beaktas, har möjlighet att överklaga planen. I gällande plan från 1939 är fastigheten planlagd för kvartersmark avsedd för affär – och bostadsändamål, vilket den nya planen fortsätter med i och med verksamhet i bottenvåningen och bostäder ovanpå.

#### **VA och dagvatten**

En utredning av det kommunala dagvattennätet är beställd och beräknas vara färdig i slutet av juni. Vad gäller vatten och avlopp har Nacka vatten och avfall AB tittat på kapaciteten i befintliga ledningar och gjort bedömningen att dessa ska räcka.

Dagvattenutredningen har kompletterats med lösningar och beräkningar som inte innebär ökade föroreningsmängder och som innebär att gällande miljökvalitetsnormer för vattenrecipienterna kan klaras. Sedan samrådsförslaget har planförslaget omarbetats vilket innebär en ny höjdsättning av tomten och därmed till viss del nya förutsättningar för dagvattenhanteringen. Dagvattenflödet kommer att öka marginellt på grund av något högre hårdgöringsgrad. Fördröjningsåtgärder kommer att säkerställas i detaljplanen (genom bland annat exploateringsavtalet). Utöver detta kommer anslutning till det kommunala dagvattennätet troligen att krävas. En förstudie som innefattar anslutning till ett utbyggt dagvattennät pågår.

Materialvalet zink finns som ett miljöklassat material som ger liten avvaskning och obetydlig påverkan på föroreningsmängder. Se mer i den uppdaterade dagvattenutredningen.

#### **Trafik**

Angöringslösning för den aktuella fastigheten har bearbetats. Se mer i avsnittet *Ändringar efter samrådet*. Angöring till garaget sker nu högre upp på Nysätravägen vilket innebär att fordonsrörelser som passerar eken kan minska. Muren utmed Nysätravägen har också dragits in något för att skapa ett lite större vägutrymme vid eken. Avståndet mellan mur och ek blir då istället 3,8 meter vilket innebär att exempelvis sophämningsfordon och

vägdraftfordon kan passera utan att riskera skador på eken. Nysätravägen bibehåller i övrigt sin karaktär som en lugn villagata, där man kan promenera utmed hela gatan. De cirka 12 föreslagna lägenheterna genererar endast en marginell ökning av trafik utmed gatan.

Angöring från Nysätravägen bedöms vara den lämpligaste lösningen då backningsrörelser som korsar den angränsande cykelbanan helt kan undvikas och sammanlagda hårdgjorda ytor för fordonstrafik. Istället kan offentliga platser för vistelse eller gröna ytor prioriteras inom fastigheten vilket är positivt för närområdet.

### **Nysätravägens huvudmannaskap**

När nya detaljplaner tas fram är standardförfarandet idag att allmän plats ska vara med kommunalt huvudmannaskap om det inte finns särskilda skäl som gör gällande att den allmänna platsen ska vara med enskilt huvudmannaskap. I detta fall finns inga sådana särskilda skäl. Nysätravägen sköts och underhålls redan idag av Nacka kommun varför ett kommunalt huvudmannaskap enbart verkställer nuvarande förhållanden. En fastighetsreglering, där ägandeskapet övergår från Nysätra villaägareförening till Nacka kommun, sker däremot inte per automatik efter att detaljplanen vinner laga kraft utan först när någon av parterna begär en sådan fastighetsreglering. Detta har förtydligats i planhandlingarna.

### **Påverkan på omgivande fastigheters värde**

Ett flertal boende har uttryckt oro för sina fastigheters värde. Planenheten bedömer att det omarbetade granskningsförslaget inte innebär någon betydande påverkan på omgivande fastigheter i form av sikt, ljus, insyn eller annat och därmed bedöms det inte troligt att fastigheternas värde påverkas negativt.

### **Påverkan under byggtiden**

Hur utbyggnaden kommer att ske kommer att behandlas i bygglovsskedet. Planenheten förutsätter att störningar minimeras och att en god miljö och framkomlighet kan bibehållas under byggtiden för de boende.

## **Inkomna synpunkter från kommunala nämnder**

### **1. Natur- och trafiknämnden lämnar följande yttrande:**

Nysätravägen är idag en smal gata, cirka 5,5 meter bred. I planförslaget föreslås sophämtning, angöring för besöksparkering och handikapparkering samt angöring till garaget ske via Nysätravägen. Nacka natur- och trafiknämnd anser att gatans framtida utformning bör studeras mer i detalj för att säkerställa att ovanstående funktioner går att anordna enligt planförslaget. Nämnden bedömer att konsekvensen kan bli att ovanstående funktioner inte är lösta i planförslaget.

Den föreslagna byggnadens placering möjliggör för ett möblerbart litet torg/platsbildning mot korsningen Nysätravägen-Gillevägen. Längs med Gillevägen går ett regionalt cykelstråk på södra sidan. Det är viktigt att säkerställa att torgets funktioner inte sväller över på det regionala cykelstråket vilket görs bäst genom en fysisk avgränsning, exempelvis staket. Annars riskerar trafiksäkerheten för cyklisterna påverkas negativt.



**Planenhetens kommentar.** Angående angöringslösning för den aktuella fastigheten, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Trafik*.

Vad gäller torgets utformning förhåller sig torgets utbredning inom fastighetsgräns. Att torgets funktioner inte sväller ut över cykelbanan kan säkerställas med möblering.

## Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsen i Stockholms län** bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL och har följande synpunkter på bevakningsområdena:

### *Strandskydd*

Som särskilt skäl till att upphäva strandskyddet anges att området redan har tagits i anspråk för bostads – och centrumändamål samt gata vilket gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskyddet bör kunna upphävas inom den aktuella delen av planområdet.

Övriga synpunkter med betydelse för planens genomförande:

### *Dagvatten*

Planbeskrivningen och dagvattenutredningen innehåller förslag på främst fördröjande åtgärder för dagvatten. Det konstateras i båda dokumenten att föroreningsmängderna sammanvägt minskar mot nuvarande situation. Länsstyrelsen finner att detta inte kan utläsas i tabellerna 2 och 3 i dagvattenutredningen. Där framgår att flöden efter planerade exploateringen kommer att öka något (från 16 till 19 liter/sekund, tabell 2) samt att koncentrationer av föroreningarna fosfor, kväve, kadmium och nickel kommer att öka något efter exploateringen (tabell 3).

Det framgår också av dagvattenutredningen att gröna tak kan ge upphov till närsaltsläckage (fosfor och kväve) och därför kan försämra utsläppssituationen för vissa ämnen medan de kan ha en renande effekt för andra ämnen vilket bör beaktas i den fortsatta planeringen.

Länsstyrelsen anser att det behövs en stor andel av renande effekter inom planområdet. Därför kan det vara positivt med en öppen lösning för lokalt omhändertagande av dagvattnet. Valda åtgärder bör utgå från största möjliga reningseffekt så att miljö kvalitetsnormer för vatten kan följas.

### *Naturvärden*

På Nysätravägen i planområdets västra del finns en skyddsvärd jätteek. Fasaden på föreslagen byggnad kommer tätt intill ekens trädkrona. Kommunen föreslår att krona och rötter beskärs. Även reducerande beskärning kan riskera att skada trädet. Länsstyrelsen anser därmed med hänsyn till jätteeken att kommunen bör överväga en annan utformning eller en förskjutning av föreslagen byggnad bort från jätteeken.

Detaljplaneförslaget innebär att flera träd inom fastigheten behöver avverkas. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen har som avsikt att i kompensation lägga ut avverkade träd i närområdet. Om det blir trångt kan återplantering med fördel även ske på andra lämpliga platser i närområdet.

#### *Kulturmiljö*

Planområdet angränsar till ett radhusområde som är utpekad i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Den föreslagna byggnadens volym är betydligt större än omgivande bebyggelse, i synnerhet än radhusen. Vid utformning av föreslagen byggnad bör hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena och omgivande bebyggelse. Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel kan ta hjälp av antikvarisk expertis i det fortsatta planarbetet för att säkerställa detta.

På plankartan finns en hänvisning till gestaltningsprogrammet. Hänvisningen bör dock antingen vara till planbeskrivningen med sidangivelse eller skrivas in som bestämmelse på plankartan då gestaltningsprogrammet inte är bindande.

#### *Behovsbedömning*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

***Planenhetens kommentar:*** Angående dagvatten, se avsnittet *Återkommande synpunkter – VA och dagvatten*.

Angående eventuell påverkan på jätteeken vid Nysätravägen, se avsnittet *Återkommande synpunkter- Påverkan på naturvärden*.

Planenheten har tagit hjälp av kommunantikvarien vid bearbetning av planförslaget, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter- Påverkan på kulturmiljövärden*.

Hänvisningen på plankartan är borttagen och ersatt med bestämmelse på plankartan.

- 3. LFFV/Air navigation services of Sweden** har som sakägare av CNS-utrustning (utrustning för kommunikation, navigation och radar) inget att erinra mot detaljplanen men vill uppmärksamma om att planområdet ligger inom skyddsområde för LFFVs radarstation i Bällsta. Högsta tillåtna byggnadshöjd, påbyggnader (med antenner, master, torn, ventilation och hisschakt inkluderat) är 107 meter över havets medelvattennivå inom aktuellt planområde. Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverket gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet. LFFV har i sitt remissvar inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta (största hinderytan, minimum sector altitude) cirka 60 km ut från flygplatsen.



**Planenhetens kommentar.** Informationen noteras.

4. **Nacka vatten och avfall AB** anser att plankartan ska kompletteras med bestämmelser för dagvattenhantering såsom dagvattenmagasin, dike för vatten och för takvatten. Nacka vatten och avfall AB skriver att fastigheten inte ingår i verksamhetsområde för dagvatten och är idag inte anslutet till dagvattennätet. Nacka vatten och avfall AB anser att en utredning behöver göras om det är möjligt och vad som krävs för att ansluta fastigheten till det kommunala dagvattennätet.

Nacka vatten och Avfall AB är huvudman (dvs drift och skötsel) för de allmänna VA-nätet. För behov av utbyggnad av det allmänna VA-nätet på grund av tänkt exploatering ansvarar Nacka kommun.

Nacka vatten och avfall AB anser att angöring med sopbil till soprum från Nysätravägen är ok. En förutsättning för att det ska gå att komma fram med sopbil förbi jätteeken på Nysätravägen är att det skapas tillräckligt med vägyta öster om eken (hänvisning till bifogad skiss).

Efter tömning ska sopbilen kunna fortsätta framåt utan att vända, vilket beskrivs i planbeskrivningen. Vidare anses att soprum med kärl är lämpligt i förslaget samt att krantömmande behållare inte rekommenderas på grund av det utstickande huspartiet på husets västra sida. Avfallsutrymmet ska ha plats för minst kärl för matavfall och restavfall, och dimensioneras för tömning en gång per vecka. Om verksamheter med matlagning ska finnas måste befintlig lösning för fettavskiljaren göras bättre, anser Nacka vatten och avfall AB och nämner att tömning idag sker genom att slang dras en längre sträcka på baksidan över tomten.

**Planenhetens kommentar.** Angående kapacitet för VA och dagvatten, hänvisas till avsnittet *Återkommande synpunkter - VA och dagvatten*.

Avfallshantering kommer att ske som Nacka vatten och avfall AB rekommenderar med miljörum och med angöring från Nysätravägen. Det står idag avfallsbehållare utmed vägen och hämtningen kan därför samordnas med hämtning av befintligt avfall. Angöring för sopbil föreslås ske liksom idag från Nysätravägen. Nysätravägen är cirka 5,5 meter bred och i höjd med eken som står utmed Nysätravägen 3,8 meter bred med föreslagen utökning av gatumarken (se vidare i avsnittet *Återkommande synpunkter – Trafik*).

5. **SLL Trafikförvaltningen** ser att trafiksäkerheten förbättras genom planförslaget i och med att dagens backningsrörelser över hållplatsområdet från parkeringsplatserna försvinner. En möjlig framkomlighetsproblematik för busstrafiken kan vara att de kommersiella lokalerna i bottenplan genererar besökande som väljer att tillfälligt parkera på hållplatsen. Trafikförvaltningen anser att det bör säkerställas att så inte kommer att ske. Det bör också säkerställas att busstrafik och hållplatsangöring kan fungera även under byggtid.

*Förutsättningar för planeringen av nya tunnelbanan*

Trafikförvaltningen informerar att tunnelbaneanläggningen ligger till största delen under jord men stationsentréer och ventilation i marknivå. Under jord planeras servicetunnel, spårtunnlar, arbetstunnlar samt Sickla station och Järsla station nordväst respektive nordöst om detaljplaneområdet. Trafikförvaltningen upplyser om att utbyggnaden med tillhörande etableringsytor inte kommer att vara förlagd i direkt anslutning till detaljplaneområdet och står inte i konflikt med detaljplanebestämmelser. Byggstarten för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka och söderort är planerad att starta år 2018 och att pågå i 7 - 8 år. Innan dess kommer förberedande arbeten som exempelvis lednings- och trafikomläggningar att genomföras. Utbyggnaden av tunnelbanan kommer att innebära störningar i form av buller och vibrationer från borrhning och sprängning av tunnlar. Trafikförvaltningen påtalar att det är av stor vikt att informationsbyte och samordning sker mellan projekten under byggtiden. Transporter kopplat till byggandet av tunnelbanan behöver också samordnas med byggtrafik i samband med utbyggnad av detaljplanen. För Sickla stations västra uppgång utreds byggtransporter via Sickla Industriväg, Värmdövägen och väg 260 till Södra länken eller via Sickla Industriväg och väg 260 till Södra länken. För östra uppgången utreds byggtransporter via Planiavägen och västerut på väg 260 till Värmdöleden. För arbetstunneln utreds byggtransporter västerut på Värmdövägen mot Trafikplats Lugnet och Värmdöleden. För Järsla station utreds byggtransporter via trafikplats Järslaleden/Värmdövägen, Vikdalsvägen, Skvaltans väg och vidare österut mot Värmdöleden. Samordningen omfattar också en eventuell påverkan på omgivningen till följd av grundvattenförändringar och behövliga skyddsåtgärder i samband med respektive byggnation.

**Planenhetens kommentar:** Det är svårt att genom fysiska åtgärder hindra att någon parkerar tillfälligt vid hållplatsen. Vid behov bör man se över skyltning så att angöringsförbudet tydligt framgår. I och med att det inte anordnas besöksparkering till lokalerna kommer endast verksamheter som inte kräver besöksparkering att kunna inrymmas.

Under byggtiden bör framkomligheten för busstrafik prioriteras. Detta är en fråga som fortsättningsvis hanteras i bygglovsskedet.

Planenheten noterar informationen om den planerade utbyggnaden av tunnelbanan. Eventuella samordningsbehov med utbyggnaden av tunnelbanan hanteras i bygglovsskedet.

6. **TeliaSonera Skanova Access AB** framför att de har markförlagda teleanläggningar strax utanför detaljplaneområdet (hänvisning till bifogad karta). Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>. Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>. För ledningssamordning anges kontaktuppgifter.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen. Troligen är det inte aktuellt att ledningar behöver flyttas eller andra åtgärder som ligger utanför detaljplaneområdet och om så är fallet bekostas detta av den part som initierar åtgärden.

## 7. Trafikverket region Stockholm vill lyfta fram följande:

### *Väg 260*

Trafikverket uppger om att planområdet är beläget intill Järlaleden, Planiavägen och Nackanäsvägen som är delar av väg 260 som är en primär länsväg och utpekad i det funktionellt prioriterade vägnätet på grund av dess funktion för kollektivtrafik och dagliga personresor. Hastigheten närmast planområdet är 30 km/h. Trafikverket är även väghållare för gång- och cykelvägen utmed planområdets norra del.

Trafikverket arbetar nu med en vägplan för utbyggd cykelväg utmed väg 260. Sträckan utmed planområdet omfattas inte längre av aktuell vägplan. Trafikverket förutsätter att aktuell plan inte påverkar befintlig gång- och cykelväg. Trafikverket anser att det är bra att anslutning till planområdet är planerat att ske via Nysättravägen. Detta skulle kunna stödjas med utfartsförbud i plankartan.

### *Åtgärder som kan påverka Trafikverkets anläggning.*

Trafikverket uppger om att markarbeten och andra åtgärder i närheten av väg 260 samt den gång- och cykelväg som Trafikverket är väghållare för måste beakta vägens stabilitet och inte orsaka sättningar eller andra skador. Även dagvattenhantering behöver beakta väg 260, aktuell plan ska inte innebära ett ökat flöde mot Trafikverkets anläggningar. Vidare anser Trafikverket att det är viktigt att risk för påverkan på väg 260 och hur den hanteras klargörs under detaljplaneskedet. Om risk föreligger behöver dialog med Trafikverket ske. Åtgärder som direkt berör vägområde behöver regleras i avtal mellan Trafikverket och Nacka kommun.

### *Buller och vibrationer*

Trafikverket hänvisar till trafikuppgifter för 2014 och 2030 som anges i bullerutredningen. Trafikverket anser att riktvärden enligt förordning 2015:216 ska klaras utifrån aktuell och prognostiserad trafik för 2040. Trafikverket anser därmed att bullerutredningen bör kompletteras så att beräknade värden för 2040 framgår i planbeskrivningen. I Trafikverkets basprognos för 2040 har väg 260-Järlaleden ca 13 000 ådt och väg 260- Planiavägen och Nackanäsvägen har ca 12 000 ådt. Trafikverkets basprognos skiljer sig således från bullerutrednings prognossiffror för 2030. Det är inte ovanligt att prognoser som tas fram i specifika projekt skiljer sig från Trafikverkets basprognos, det är dock bra om orsaken till skillnaden klargörs vilket det kan vara bra att ha en dialog om. När lokala prognoser för exempelvis Planiområdet tas fram anser Trafikverket att dessa ska relatera till Trafikverkets basprognos. Kommunens prognos på 17 000 åmd på Planiavägen väcker exempelvis viktiga frågor kring kapacitet i cirkulationsplatser och hur oskyddade trafikanter ska korsas vägen. Om marken är vibrationskänslig anser Trafikverket att det bör säkerställas att bostäder inte riskerar utsättas för vibrationsnivåer över 0,4 mm/s vägd RMS.

### *Luftkvalitet*

Trafikverket skriver att det i planhandlingarna anges att miljö kvalitetsnormer för luft inte överskrids. Trafikverket anser att det bör framgå att miljö kvalitetsnormer för luft

även kan klaras utifrån prognostiserad trafik. Trafikverket anser även att det är relevant att redovisa förutsättningarna att klara miljö kvalitetsmålet frisk luft.

#### *Luftfart*

Trafikverket informerar om att vid planering av byggnader över 20 meter kan dessa påverka luftfarten och kontakt bör då tas med LFV om eventuell påverkan på CNS-utrustning.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget innebär ingen påverkan på befintligt angränsande gång- och cykelvägnät.

I plankartan finns en bestämmelse att angöring ska ske via Nysätravägen.

Planenheten ser i dagsläget inga behov av åtgärder på väg 260. Dagvatten hanteras inom fastigheten genom fördröjning och med bräddning till det kommunala dagvattennätet, se mer i dagvattenutredningen. Således bedöms planförslaget inte innebära påverkan på gatan vad gäller dagvatten.

Vad gäller trafikbuller använder idag Nacka kommun prognosår 2030 för bullerutredningar. Prognos 2030 är den prognos som är framtagen för att ta hänsyn till när planer och infrastruktur enligt strukturplanen är byggda. Prognosen kan uppdateras i framtiden men innebär sannolikt en marginell skillnad eftersom ökade trafikmängder endast innebär små förändringar av bullernivån, i storleksordningen under en dBA.

Vad gäller luftkvalitet görs förtydliganden i planbeskrivningen. Miljö kvalitetsnormer för luft kommer inte att överskridas med framtida prognostiserad trafik.

LFV har varit remissinstans i samrådet. Bebyggelsen kommer att vara under 20 meter.

- 8. Swedavia AB Bromma Stockholm Airport** upplyser om att det planerade uppförandet ligger innanför Bromma flygplats influensområde och positionen medger en byggnationshöjd från 160 m.ö.h (RH70). I händelse av att angiven höjd understigs samt att en flyghinderanalys har genomförts har flygplatsen inget att erinra.

#### *Flyghinderanalys*

En flyghinderanalys ska beställas av uppföraren av planerat byggnadsverk högre än 20 meter (45 meter inom sammanhållen bebyggelse) i god tid innan planerat uppförande. Detta gäller även för tillfälliga flyghinder såsom fast etablerade eller mobila byggkranar som används under byggprojektet.

#### *Hindermarkering av föremål*

Bromma Stockholm Airport upplyser om att föremål med en höjd av 45 meter eller mer över mark- eller vattenytan ska hindermarkeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd, TSFS 2010:155.

#### *Ansökan om undantag för byggkranar under byggnation*

Bromma Stockholm Airport informerar om att byggherren eller av denne anlita en entreprenör kan göra en särskild ansökan om tillfälligt undantag för genomträngning av hinderyta under byggtiden. Ansökan ska göras till flygplatsen i god tid innan produktionsstart. En ansökan ska omfatta redogörelse för alla metodval för begränsning av genomträngning av hinderyta. Flygplatsen kompletterar därefter ansökan på sökandes bekostnad med en riskanalys, där flygplatsen gör en bedömning ur ett flygsäkerhetsperspektiv och därefter meddelar beslut om undantag. Flygplatsen är dock ytterst restriktiv till att ge medgivande om undantag i dessa fall.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen. Bebyggelsen kommer att hålla sig under 20 meter. Eventuell ansökan om undantag för byggkranar hanteras i bygglovsskedet.

9. **Nacka miljövårdsråd** avstyrker förslaget till detaljplan och anser att en ny plan måste upprättas med ett nytt efterföljande samråd. Huvudsakliga skäl är:
- Byggnaden är alldeles för stor och avviker från den bebyggelsestruktur i omgivningen som man velat bevara.
  - Området är i Nacka Kulturmiljöprogram klassat som särskilt skyddsvärd kulturmiljö.
  - Planen tar inte hänsyn till omgivande naturvärden
  - Den närliggande "jätteeken" demoleras och riskerar att dö
  - Länsstyrelsens och Naturvårdsverkets riktlinjer åsidosätts
  - Miljökonsekvensbeskrivning utförd av expertis saknas
  - Planen kommer att störa Nackas regionala cykelstråk, Ältastråket
  - Dagvattenhanteringen är inte redovisad.

Ovanstående punkter utvecklas nedan:

#### *Planområdet med omgivningar*

Miljövårdsrådet hänvisar till utdrag ur planbeskrivningen som beskriver planområdets omgivningar. Där nämns att radhusområdet är klassat som kulturmiljö av lokalt intresse och ingår i kulturmiljöprogrammet. Utifrån detta anser Nacka Miljövårdsråd att man måste ta hänsyn till bedömningarna i Kulturmiljöprogrammet, Grönstrukturprogrammet och trädinventeringen och anpassa ny exploatering efter detta. De vackra ord som ses i kommunens övergripande dokument anses ofta förpassas i samband med detaljplanering. Detta ser rådet i detta projekt i och med förslaget femvåningshus som täcker nästan hela tomtytan, sträcker sig ut över trottoaren, har terrasser som ger insyn, som kräver demolering av jätteek samt skapar trafikproblem. Projektet anses som ett exempel på hur kommunen tillåter exploateringsintressen få förtur i stadsutvecklingsprocessen.

Miljövårdsrådet anser det märkligt att ta hänsyn till kulturmiljön genom att skapa en "kontrast" till denna samt att det är nonchalant att bortse från det störande visuella intrånget från planerad byggnad på grannhusen genom att skriva "det närliggande radhusområdet har ett utpekat värde enligt kulturmiljöprogrammet, men den föreslagna byggnaden med dess placering bedöms inte ge någon visuell påverkan".

Miljövårdsrådet anser att kommunen ignorerat inventeringen av naturvärdesträd och hänvisar till formuleringar som anses dölja intentionerna. Det anses felaktigt att säga att tomtens ligger i gränzonen mellan småskalig villabebyggelse och storskalig stadsbebyggelse vilket föranleder förslaget om att den nya byggnaden utgör ett "mellansteg" mellan gles villabebyggelse om 1-2 våningar och planerade kompakta stadskvarter om 6-7 våningar norr om Gillevägen samt 7-10 våningar längre bort i kvarteren. Rådet nämner även att våningarna har utökats sedan programmet som anger 4-5 våningar längs Gillevägen. Miljövårdsrådet ser en risk i att "mellansteget" kan utgöra motivering för fastighetsägare till vidare exploatering söder om Gillevägen på liknande sätt. I händelse av att kommunen anser mellansteg och nedtrappningar vara fördelaktiga anser miljövårdsrådet att de ska förläggas norr om Gillevägen där de gör nytta för villaområdets miljö och stadskvarteren.

Nacka miljövårdsråd ser en rutin av att kommunen undviker planens negativa delar, i detta fall genom att inte beskriva perspektiv i väst-östlig riktning. Denna vy är av stor vikt för närboende och skulle ha visats på terrassernas gestaltning och den insyn de ger. Även jätteekens förhållande till den västra fasaden borde ha redovisats samt ekens påverkan på ljus, insyn och utsikt från lägenheterna. Rådet befärrar att de boende som får ekens grenar i sina fönster kommer att beskära denna ytterligare och därmed riskera dess liv.

#### *Jätteeken*

Nacka miljövårdsråd saknar professionell bedömning av hur man ansvarsfullt kan gräva 5-10 meter från eken och hänvisar till Länsstyrelsens samt Naturvårdsverkets riktlinjer om att grävarbeten inte ska utföras inom 24 meter från eken. Rådet tror inte att eken överlever de planerade ingreppen. Ekens värde bör beaktas och byggnationen anpassas efter den. Rådet frågar varför trädinventeringar utförs om man ignorerar resultatet?

#### *Trafik och Nackas regionala cykelstråk*

Nacka miljövårdsråd påpekar att det regionala cykelstråket inte uppfyller kravet på godkänt mått enligt Stockholms regionala cykelplan med hänvisning till programmet för Planiaområdet. Programmet rekommenderar att cykelstråket uppgraderas till god standard (3,5 m cykelbana respektive 1,8 m gångbana). Miljövårdsrådet hävdar att nuvarande ytbrist och placering av busshållplatsen gör att trängsel uppstår mellan cyklister, motionärer, fotgängare och bussresenärer. Om fastigheten bebyggs hela vägen till det nordvästra hörnet omöjliggörs en lösning på trängsel- och olycksproblematiken. Därför anser rådet att planen ändras så att byggnaden mot norr minskas för att längs Gillevägen tillåta cykel- och gångbana av god standard enligt ovan. Vidare bör byggnaden minska även på västra sidan så att avståndet till Nysättravägen (som utgör viktigt promenadstråk runt Sicklasjön) ökar och risken för en trafikfarlig korsning minskar.

Nacka miljövårdsråd nämner planens påstående om att möjliggöra ett möblerat litet torg/platsbildning mot korsningen Nysättravägen-Gillevägen som rådet menar inbegriper del av nuvarande gatuutrymme utanför fastigheten längs Gillevägen (hänvisning till situationsplan samt perspektivbild från Gillevägen). Rådet anser att detaljplanen därför bör utökas med en planbestämmelse som reglerar att entré (inklusive butiksentré) från fastigheten inte får placeras på dess norrsida mot Gillevägen i syfte att undvika olyckor



mellan cyklister och in/utpasserande boende/butikskunder/personal. Av samma skäl anses att planen ska beskriva att tillstånd för gatuservering inte ska medges utan att dylik verksamhet endast får ske inom fastighetens gränser. I praktiken innebär det enligt rådet en liten möjlighet till bedrivande av uteservering eftersom ”torget” inom fastighetsgräns blir minimalt. Volymen på byggnaden bör minskas ytterligare i gatuplan så att servering och dylikt ryms inom fastighetsgränsen. Nacka miljövårdsråd anser att ovanstående komplikationer talar för att byggnaden måste göras betydligt mindre. Eftersom området gränsar mot ett prioriterat cykelstråk samt busshållplats anser rådet att detaljplanen bör samrådas med SLL och Trafikverket.

#### *Dagvattenhantering*

Nacka miljövårdsråd anser att fastighetens dagvattenhantering bör utredas ytterligare samt att nuvarande förslag inte överensstämmer med planprogrammets rekommendation om *Lokalt Ombändertagande av Dagvatten*. Dagvattenlösningar bör beskrivas på plankarta samt i planbestämmelserna.

***Planenshetens kommentar.*** Angående hänsyn till kulturmiljövärden, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på kulturmiljövärden*.

Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*. Fler vyer, bland annat från Nysätravägen kommer att presenteras i granskningshandlingarna.

Angående eventuell naturpåverkan och påverkan på jätteeken vid Nysätravägen, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på naturvärden*. Utförd trädinventering är ett av flera underlag som hjälper till att bedöma lämpligheten av byggnationen.

Detaljplanens genomförande har inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram. Frågor om naturvärden samt jätteeken tas upp i planbeskrivningen.

Angående trafikfrågor, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Trafik*. Fastigheten ska inte bebyggas hela vägen ut till den norra fastighetsgränsen och bottenvåningen på byggnaden dras in. Kontakt har tagits med Trafikverket (som äger vägen) och det finns idag inga planer på att förbättra standarden på cykelbanan. Detta omöjliggörs heller inte i framtiden. SLL/Trafikförvaltningen och Trafikverket har varit remissinstanser under samrådet, se deras yttranden i denna samrådsredogörelse.

En mindre torgyta med eventuellt uteservering eller sittbänkar bedöms kunna anordnas med det bearbetade förslaget. Möblering och detaljutformning kan förhindra att konflikt uppstår mellan förbipasserande längs Gillevägen och nyttjandet av lokalerna i bottenvåning.

Angående dagvatten, se avsnittet *Återkommande synpunkter – VA och dagvatten*.

**10. Naturskyddsföreningen i Nacka** vill lämna följande synpunkter: Planen berör en jätteek och flera andra träd värdefulla för biologisk mångfald. Eken vid Nysätravägen ingår i Länsstyrelsens inventering av särskilt skyddsvärda träd i Stockholms

län. Eken har håligheter såväl som död ved och ingår dessutom i en spridningsväg mellan ädellövsmiljöer. Detta redovisas också i planhandlingarna. Även om beskärning av ekens krona görs av ”sakkunnig” är det riskfyllt. Föreningen ser det som en stor risk att eken på sikt kommer att försvagas av ingreppen, framförallt av beskärning av rötterna. Riskerna är då att eken kommer att bedömas som ett riskträd och så småningom tas ned ändå. Det anses rimligt att planen anpassas efter eken istället. Huset borde göras mindre och planeras så att schaktning inte behövs inom ekens rotsystem.

Planen hanteras med standardförfarande vilket innebär att planen anses stämma överens med översiktsplanen, att den är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande av översiktsplanen och att planen inte har ett betydande allmänintresse.

Naturskyddsföreningen menar att planen har ett betydande allmänintresse då området som berörs har höga naturvärden och påverkar ett område med värdefull kulturmiljö. Naturskyddsföreningen anser att planen bör hanteras med utökat planförfarande.

**Planenhetens kommentar.** Angående påverkan på naturvärden och jätteeken vid Nysättravägen, se avsnittet *Återkommande synpunkter – Påverkan på naturvärden*.

Det finns lokala allmänna intressen i området såsom naturvärden och kulturmiljövärden. Dessa värden bedöms inte påverkas i negativ mening av planförslaget. Planförslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan och är förenligt med översiktsplanen. Planenhetens anser att det därför är lämpligt att planen bedrivs med standardförfarande.

## Inkomna synpunkter från föreningar

11. **Bostadsrättsföreningen Långsjön i Nacka** framför genom styrelsen följande synpunkter:

### *Övergripande:*

Föreningen vill att kommunen antingen ger fastighetsägaren bygglov inom gällande detaljplan eller, om detaljplanen ändras, gör detta på ett mindre drastiskt sätt som inte förstör viktiga kultur- och naturvärden och förändrar hela områdets karaktär. Föreningen har, sedan planerna för nybyggnation på tomten blev känt, haft dialog med fastighetsägaren som man förstått haft för avsikt att bygga studentbostäder i max tre våningar utan behov av parkering. Föreningen har även läst översiktsplanen som beskriver en helt annan inriktning för Nysätraområdet än förslaget och anser det märkligt att kommunen valt att gå emot fastighetsägarens tankar samt sin egen översiktsplan.

Föreningen anser att samrådsförslaget leder till allvarliga konsekvenser för nuvarande och framtida boende i och kring Nysätra och Planiaområdet, för cyklister, fotgängare samt för natur- och kulturvärden. Ett grundläggande problem är avsikten att bryta ut fastigheten ur det sammanhållna Nysätraområdet. Fastigheten ligger enligt kommunen i en ”zon mellan det småskaliga/gröna” och det ”storskaliga/täta”- ett resonemang föreningen inte förstår. Fastigheten ligger i Nysätra söder om Gillevägen och övergångar mellan områden med flerfamiljshus och radhus sker enligt föreningen på ett naturligt sätt genom att de avskiljs av gata.

Placering av ett flerfamiljshus i fem våningar i Nysätra söder om Gillevägen anser föreningen lika onaturligt som att placera ut villor bland de planerade flerfamiljshusen norr om Planiavägen. Placering av ”portaler” enligt detta förslag kommer enligt föreningens mening se märkligt ut i Nacka.

Föreningen anser att dokumentationen innehåller flera bra analyser och kommentarer angående området karaktär, vikten av att kultur- och naturvärden bevaras samt sociala aspekter. Analyserna måste enligt föreningen beaktas genom att nybyggnationen blir högst två (enligt gällande detaljplan) eller möjligen tre våningar (med indrag på övre våningen) samt att den volym- och gestaltningsmässigt fungerar i radhus och villabebyggelsen. Nuvarande plan reglerar höjd, andel tomt som får bebyggas, kvadratmeter bottenyta samt reglerar avstånd från tomtgräns som föreningen anser att man inte fullständigt kan avvika ifrån på det sätt som planförslaget gör. Fastigheten ligger på en hög punkt i förhållande till tomter i söder, öster samt övriga Nysätra vilket föreningen anser argumenterar för att hålla gällande detaljplans begränsningar om två våningar och inte bygga ett 18 meter högt hus i fem våningar. Föreningen anser föreslagen byggnation bryter mot gällande plan och anser att det måste finnas skäl att bryta ut en tomt i en sammanhållen villa- och radhusbebyggelse.

Föreningen uppger sig inte förstå varför kommunen ser det angeläget att bebygga i detta läge och ställer sig frågande till vilka principer kommunen tänker ska gälla om fler i detta område eller andra detaljplanerade områden med liknande bebyggelse ansöker om detaljplaneändringar för att bygga höga hus.

Förslaget avviker från översiktsplanen avseende volym, höjd, exploatering samt gestaltning. Föreningen anser att det inte finns skäl frånga de egna riktlinjerna. Vidare skriver kommunen att ”radhusområdet är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö med ett lokalt intresse för kulturmiljövården” vilket föreningen anser innebära att den närmaste omgivningen ska bevaras och samspela med kulturmiljön. Föreningen undrar om det finns tanke på att detta är början på att villorna och radhusen i Nysätraområdet successivt ska ersättas av flerfamiljshus, tvärt emot vad som uttrycks i översiktsplanen? Om så är fallet önskar föreningen att kommunen är tydlig med detta.

Vidare anser föreningen att kommunen tar ett felaktigt perspektiv på området när man talar om att utseendet från Planiavägen utgör en naturlig ”fond” då man med bil lämnar Sicklaön (sker främst med bil). De ställer sig frågande till varför denna vy är mer relevant än vyn från Gillevägen väster samt öster ifrån, Nysätravägen söderifrån samt andra sidan Sicklasjön eller husen längs Planiavägen? Om kommunen hade gjort lika detaljerade 3D-skisser även från väster, öster och söder, förmodas att slutsatsen avseende byggnadsvolym och höjd hade varit en annan. Föreningen finner ingen förståelse för hur man kan anse att siktlinjer inte påverkas och att ”planförslaget inte bedöms ge påverkan på befintliga kulturmiljövården. Det närliggande radhusområdet har ett utpekad värde enligt kulturmiljöprogrammet, men den föreslagna byggnaden med dess placering bedöms inte ge någon visuell påverkan”. Föreningen hänvisar till egengjorda skisser av hur föreslagen byggnad kommer att se ut från den väl använda (av boende i hela Sickla och Hammarby

sjöstad) gångvägen mellan Gillevägen och radhusen längs Långsjövägen och Nysätravägen. Huset förstör områdets kvaliteter. På bilderna är eken bevarad men föreningen antar med säkerhet att den avverkas om byggnationen genomförs vilket förstör området ytterligare.

Föreningen anser att området är viktigt för hela Sicklaön- såväl boende som cyklist, motionärer och gående som dagligen passerar Långsjövägen och Nysätravägen. Därmed är det viktigt att kommunen inte endast utgår från perspektivet norrifrån utan att skisser görs av hur byggnaden smälter in från söder, väster och öster. Den vackra stenmur som bidrar till Nysätravägens karaktär ersätts av en hög sockel, infart till garage samt entré till soprum. Föreningen vill bevara muren.

Hänvisning görs till gestaltningsprogrammet där det står att förslaget blir en övergång, en mellanskala, mellan stad- och villaområde. Av skisserna framgår enligt föreningen att det inte är en ”mellanskala” som föreslås utan att hoppet är större mellan byggnaden och radhusen/villorna samt att det inte är naturligt med en sådan skala i området. Föreningen anser att det skapas ett höjdmässigt gap mellan höghuset och radhusen och att terrasseringen söderut inte hjälper intrycket. Vidare anses att förhållandet mellan fri sikt, grönska och bebyggelse förstörs.

Föreningen hänvisar till bilder från gestaltningsprogrammet och menar utifrån dessa att byggnaden inte passar in i omgivande miljö och att exploateringsgraden i förhållande till befintlig bebyggelse överskrids. En byggnad med två max tre våningar samt indragen övre våning föreslås.

Föreningen uttrycker oro för att detaljplaneförslaget blir alltför generellt och saknar specifikationer avseende estetik och kvalitet och önskar tydlighet avseende dessa punkter för att säkerställa estetik och samspel med området.

#### *Naturvärden – eken och vatten*

Föreningen hänvisar till planförslagets utgångspunkt om att genom planförslaget bevara Nysätravägen som lummigt, lugnt och grönt stråk och menar på att det är osannolikt att eken överlever byggnationen. Att förslaget innebär att ytterligare två ekar, två björkar och en tall tas bort anser föreningen förstöra områdets naturvärden.

Föreningen hänvisar till planförslagets text om oförändrad andel hårdgjord yta och påpekar att fastighetsägaren själv asfalterat ytan i strid mot gällande plan. Naturligt vore att återställa marken i samband med byggnation.

Föreningen menar att eken vid Nysätravägen idag inte skadas av trafik och inte är beskuren annat än vid normal trädvård. Föreningen hänvisar till arborist som menar att byggnation inte bör ske inom 10 meter från stammen. Om så sker riskeras ekens hälsa och dess grenar kan börja släppa så att trädet blir farligt och kan behöva tas ned. Sprängning för garage 5 meter från stammen medför sannolikt att ekens hälsa försämras snabbare och inom en 10-årsperiod kan visa på skador. Föreningen kräver därför att det inte byggs inom 10 meter från stammen och att det görs en

konsekvensanalys avseende påverkan på eken samt effekter på miljön innan förslag antas. Konsekvensanalysen ska inkludera skiss över eken och dess rötters utbredning baserad på en rotkartering och påvisa att byggnationen inte påverkar rötter och grenar. Föreningen kräver att fastighetsägare och entreprenörer avtalar om sanktioner i händelse av att grenar/rötter skadas i samband med bygget. Sanktionerna ska klargöras och utgör del av ett uppdaterat detaljplaneförslag samt är stora nog att för avskräcka entreprenören från att eken av "misstag" skadas. Föreningen kräver att byggnaden utformas så att byggarbetet inte heller skadar eken och dess ytliga rötter. Det planerade garaget förmodar föreningen medföra att eken dör vilket innebär att ny parkeringslösning måste tas fram. Även eken söder om fastigheten riskerar skada. Eken är inte utritad på kommunens skiss och även för den behövs en konsekvensanalys anser föreningen. Föreningen påpekar att eken har pekats ut av länsstyrelsen som ett värdefullt träd.

Även strandskyddet som fastigheten omfattas av borde tas i beaktande och innebära särskild försiktighet. Skyddet ämnar skydda djur och växtlighet och grönskan i området utgör viktig del av spridningsvägen tvärs över Sicklaön och är hemvist för flera rödlistade arter (föreningen hänvisar till kommunens dokumentation gjord av ekologigruppen). Föreningen motsätter sig upphävande av strandskyddet och kräver att kommunen prövar detaljplanen hos länsstyrelsen med en realistisk analys av byggnationens påverkan på grönska och jätteek.

VA- systemet är enligt föreningen överbelastat och i undermåligt skick. Upprustning av de pumpar som finns inne på BRF Långsjön anser skrivande måste ske. Idag råder problem med anläggningen med översvämningar och stopp med avloppsvatten som trängt ned i radhusens källarplan. Driftenheten är medveten om problematiken men vet inte när renovering av anläggningen kommer att ske. Föreningen anser att detta VA-nät inte kan belastas ytterligare och belyser att det finns ett mål att Sicklasjön ska ha god ekologisk status 2027.

#### *Trafik*

Föreningen invänder mot kommunens påstående att dagens situation med parkering inom fastigheten utgör fara för cyklister och anser istället att problemet är ganska litet eftersom utpasseringar sällan sker dagtid då cyklister passerar. Föreningen anser att förslaget förvärrar trafiksituationen dels i och med ökade överfarter över cykelbanan av de boendes bilar och dels i och med utpassering via Nysätravägen där sikten är mer begränsad.

Föreningen menar att trafiken vid Nysätravägen idag är liten och att gatan används av områdets barn och för promenad och motion. Fler boende med utfart vid vägen ger mer trafik än idag då det är tio villor/radhus som nyttjar Nysätravägen som in/utfart. Detta tredubblas med förslaget liksom antalet korsningar över cykelbanan längs Gillevägen och är därmed en fara för cyklister. Detta påvisar enligt föreningen att det är olämpligt att bebygga området söder om Gillevägen ytterligare. Oavsett fastighetens utformning så anser föreningen att in/utfart måste vara närmre Gillevägen för att inte störa barn, cyklister och gående samt för att undvika möten vid jätteeken. Vägen är där som smalast och det är därmed inte möjligt för möten

(varken för två personbilar eller för bil och en fotgängare/cyklist) vilket gör det olämpligt att leda in trafiken söder om eken.

Föreningen ifrågasätter även de föreslagna fickparkeringar som är utmärkta längs Nysätravägen då dessa kommer att öka trafiken i området. Enda sättet att parkera för att undvika backrörelser över gång- och cykelväg är att köra Fågelbovägen eller längre bort på Nysätravägen för att komma från ”rätt” håll för att kunna parkera på platserna. Föreningen vill inte ha in fler bilar i området.

*Föreningens förslag:*

Föreningen anser att en rimlig nybyggnation är högst två eller möjligen tre våningar med indrag. Byggnaden ska placeras på ett avstånd från Nysätravägen så att eken inte skadas samt att ytan förgårdsmark samspelar med övrig bebyggelse. Naturligt vore att ge undantag från gällande detaljplan avseende avstånd till fastighetsgräns mot Gillevägen men inte mot Nysätravägen samt mot fastigheterna söder- och västerut. Exploateringsgraden kan öka under förutsättning att tomten bebyggs mest norrut.

Föreningen anser att det inte är naturligt med ett flerbostadshus i ett villa- och radhusområde och föreslår att bebyggelsen blir en villa eller stadsradhus (hänvisar till exempel från Årsta).

**Planenhetens kommentar:** Fastighetsägaren har genom att ansöka om planbesked och genom sin medverkan i planarbetet uttryckt sin vilja att exploatera enligt samrådsförslaget. Det har inte uttryckts någon önskan från fastighetsägaren att pröva studentlägenheter.

Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Angående förhållningssätt till gällande detaljplan samt till översiktsplanen, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Överensstämmelse med översiktsplanen och andra beslutade dokument*.

Med de ökande markvärden som sker i Nacka är det en naturlig följd att vissa fastighetsägare väljer att ansöka om att få exploatera sin mark i större omfattning. Kommunen har skyldighet att pröva lämpligheten av detta i varje enskilt fall. Detta är en demokratisk rättighet som varje fastighetsägare har liksom rätten att överklaga detaljplaner. Det aktuella detaljplaneförslagets läge i Nysätra är dock relativt unikt i området och det är därför inte möjligt att jämföra med förutsättningarna för omgivande mer traditionella villafastigheter.

Efter samrådet har planförslaget bearbetats, bebyggelsen är i granskningsförslaget lägre och tvåbostadshuset mot Nysätravägen är indraget och med förgårdsmark. Vyer från Nysätravägen redovisas i planbeskrivningen och gestaltungsprogram.

Vad gäller bebyggelsens eventuella påverkan på kulturmiljövärden samt jätteeken vid Nysätravägen, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på kulturmiljövärden och Påverkan på naturvärden*.



Angående VA och dagvatten, hänvisas till avsnittet *Återkommande synpunkter – VA och dagvatten*.

12. **Nysätra villaägarförening** motsätter sig ändring av detaljplan för att möjliggöra en byggnation av denna omfattning med anledning av dess höjd, storlek samt att den i sin helhet avviker från omkringliggande bebyggelse. Föreningen hänvisar till tidigare yttrande över startpromemorian. Föreningen hänvisar till gällande detaljplan som reglerar höjd till maximalt två våningar samt byggnadsyta till 126 kvm och förvånas över kommunens beslut om att göra avsteg från gällande plan med hänvisning till översiktsplan och kommande detaljplan för västra Sicklaområdet. Föreningen anser att projektet med sin storlek- och ändamål, strider mot områdets karaktär med k-märkta radhus samt villabebyggelse från 1920-talet.

Föreningen finner det märkligt att kommunen inte har kontaktat föreningen i egenskap av markägare. Projektet innebär och förutsätter att del av Nysätravägen, som nu ägs av Nysätra villaägarförening, ska övergå till kommunalt ägande vilket föreningen motsätter sig.

Fastighetens yta planeras tillåtas gå långt utöver de gränser som nu gäller en byggnad av denna storlek i området vilket föreningen visar på bristande respekt mot nuvarande krav om 4,5/6 meter till tomtgräns - ett avstånd som föreningen anser ska beaktas. Vidare anses att byggnadens höjd skapar disharmoni i området och att kommunen bör, för att skapa enhetlighet, planera denna typ av hyres- eller bostadsrättsfastigheter på norra sidan av Gillevägen och bevara småhusbebyggelsen på den södra sidan. Föreningen anser att kommunen i den tid då den växer bör kunna erbjuda en varierad miljö där stadsbilden präglas av större fastigheter men med bevarande av den äldre villamiljön.

Föreningen hänvisar till de planerade parkeringsplatserna och anser att motivet till byggnation av bostäder i Nacka är att få tunnelbanan till Nacka, inte fler bilar.

Föreningen nämner att in/utfart i förslaget ska ske vid Nysätravägen med utfartsförbud mot Gillevägen. Detta förmodas öka trafiken längs Nysätravägen samt Fågelbovägen ut mot Nackanäsvägen vilket medför sämre miljö för boende i radhusen samt villorna i området samt negativ påverkan på det populära gångstråket.

Föreningen anser att rotsystemet på eken vid Nysätravägen (riksintresse) måste skyddas för bebyggelse och tillkommande fordon. Ytterligare två skyddsvärda träd inom fastighet Sicklaön 276:1 omnämns enligt föreningen i förslaget (men finns inte inplanerade på ritningarna) och bör bevaras.

Föreningen anser att fasadmaterialet zink bör ersättas av exempelvis vit puts med anledning av miljöfara för dagvattnet samt att materialet inte passar in i omgivningen.

Föreningen har erfarenheter av att kommunen inte säkrar att dagvatten renas enligt krav i kommunens vattenpolicy samt vattendirektiv och anser att dagvattenfrågan endast lättvindigt berörs i förslaget. Föreningen anser att dessa frågor redan på planeringsstadiet bör beaktas och säkerställa att förorenat vatten inte rinner ned i Sicklasjön. Skelettjordar och gröna tak borde ingå som krav vid föreslagen bebyggelse av denna omfattning. Föreningen saknar miljökonsekvensbeskrivning.

Nysätra villaägarförening motsätter sig inte utveckling av västra Sicklaön men anser det respektlöst mot Nysättras kulturvärden att spränga in ett 5-våningshus på en hörntomt av den gamla bebyggelsen och ange detta som ”portal” till kommande stadsbebyggelse. Att mena på att planförslaget inte bedöms påverka kulturmiljövärdena och att den nya bebyggelsen kan leda till större attraktionsvärden och ökade markvärden i området anser föreningen orealistiskt utan förankring i ritningarna.

Föreningen önskar ett principbeslut från kommunen att respektera Nysätra, Trollebo m.fl. som utgör väsentlig del av Nackas natur- och kulturmiljö. Att ständigt behöva strida för att bevara områden som erbjuder rekreation och grönska för många Nackabor skapar ett ansträngt klimat mellan kommun och dess skattebetalare. Nysätra villaägarförening äger, sköter och bekostar skötseln av den gemensamma marken med flera parker, badplatser m.m. och anser att det kulturarv som finns ska bevaras. Därmed hävdar föreningen bestämt att framtida bebyggelse ska smälta in i befintlig miljö.

**Planenshetens kommentar.** Planförslaget har efter samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning*.

Angående Nysättravägens ägoförhållanden och huvudmannaskap hänvisas till avsnittet *Återkommande synpunkter – Nysättravägens huvudmannaskap*.

In- och utfart föreslås ske via Nysättravägen då konfliktpunkter med cykelbana och övriga trafik kan undvikas. Angående andra trafikfrågor, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Trafik*.

Angående eventuell naturpåverkan och påverkan på jätteeken vid Nysättravägen, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på naturvärden*.

Angående dagvatten samt zink som materialval och dess påverkan, se avsnittet *Återkommande synpunkter – VA och dagvatten*.

Angående hänsyn till kulturmiljövärden, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på kulturmiljövärden*.

Synpunkten om ett principbeslut för att bevara områdets karaktär noteras.

- 13. Trollebo Bostadsrättsförening** skriver att fastigheten Sicklaön 276:1 angränsar till föreningens tvåvåningsradhus som kommunen utpekat som särskilt skyddsvärd miljö. Föreningen är positiv till förtätning i Nacka men upprörs över detta förslag. Bebyggelsehöjd, utformning och naturpåverkan anses helt oförenlig med områdets

kultur- och miljövärden som kommunen lyft fram och sagt sig vilja värna om. Föreningen motsätter sig inte byggnationen av tomten men påpekar vikten av rimlighet i storlek, utformning och miljöpåverkan. Följande anser föreningen utgöra allvarliga brister i detaljplanen:

Byggnadshöjd och utformning strider mot översiktsplanen och tar inte hänsyn till områdets unika karaktär eller skala. Föreningen hänvisar till Nackas översiktsplan och dess konstaterande om att området Trollebo-Nysätra utgör gles, blandad bebyggelse vars karaktär och skala bör behållas (bebyggelsehöjden bör uppgå till maximalt två våningar). I relation till översiktsplanen samt områdets karaktär anses förslaget om fem våningar orimligt. Föreningen hänvisar till detaljplanen som beskriver att fastigheten ligger på gränsen av området vilket anses felaktigt då fastigheten ligger tydligt inom villaområdets gränser. Vidare anses att Gillevägen utgör gräns mot annan bebyggelse och den kommande förtätningen vilket bekräftas av översiktsplanen samt visuellt.

Utifrån detta finner föreningen resonemanget om att skapa ett mellansteg mellan villabebyggelse och kommande stadsbebyggelse märkligt. Fastigheten ligger inte mellan dessa två områden utan helt i det ena området inom vilket mellansteget skapas mellan radhusen och villorna och siktlinjerna därmed störs. Presenterade skisser visar endast nord-sydligt perspektiv medan det väst-ostliga perspektivet, i vilket den absurda höjdskillnaden syns, helt utelämnas. De terrasser som beskrivs som ”nedtrappning” mot radhusen kommer att generera insyn på radhusens uteplatser.

Föreningen hänvisar till kommunens kulturmiljöprogram där radhusområdet klassas som kulturmiljö av lokalt intresse. Den ”kontrast” mot denna kulturmiljö som beskrivs i planen anser föreningen inte lämplig då kulturvärden skadas i och med uppförande av en tre gånger så hög byggnad precis intill. Skadan anses proportionell mot kontrasten: mer kontrast ger mer skada. Anpassning till radhusområdet och närliggande villor saknas. Med eller utan terrasser är insynen betydande och höjdskillnaden enorm.

Detaljplanen skulle utgöra en väsentligt ökad trafikrisk för cyklister och områdets barn. Det trafikproblem som i planen lyfts fram (bilar backar ut från fastighetens parkering) anser föreningen svagt. I händelse av att parkeringen utgör fara bör den tas bort. Föreningen påtalar att parkeringen saknar bygglov som krävs vid affärsverksamhet. Att en parkering som saknar bygglov skulle föranleda byggnation av ett femvåningshus i syfte att lösa trafiksituationen som svartbygget skapat anses orimligt. Förslaget medför enligt föreningen en kraftig trafikökning som leds till ett lugnare område som idag utgör ett promenadstråk.

Parkeringen på fastigheten används sällan idag då företagets bilar parkeras på fastighetens innergård. Även uppskattningen av antal cyklister per timme anser föreningen orimligt hög och menar på att endast två timmar per dag trafikerar av cyklister i samband med arbetspendling. Övriga dygnstimmar är antalet betydligt lägre. Sammantaget är trafiken till/från fastighetens parkering extremt begränsad, specifikt vid de tidpunkter då cyklister passerar.

Föreslagen plan medför kraftig trafikökning inom det lugna området vid Nysätravägen. Det fåtal bilar som idag angör parkeringen kommer att ersättas med tre gånger så högt antal. Idag använder cirka 11 bilar vägen och förslaget medför ett antal på 29 bilar. Nysätravägen är smalare, har sämre sikt och saknar trottoar vilket ökar trafikrisken för områdets barn som leker längs den idag lugna vägen. Vägen utgör promenadstråk och risken för cyklister skulle öka med förslaget i och med att utfarten via Nysätravägen och Fågelbovägen korsar samma cykelbana. Befintlig trafiksituation anses betydligt bättre då parkeringen har god sikt åt båda håll.

Byggnaden bör planeras utifrån den skyddsvärda eken, som sannolikt dör vid föreslagna ingrepp. Föreningen hänvisar till den gjorda naturvärdesinventeringen som poängterar att eken vid Nysätravägen vid exploatering ska bevaras och skyddas, att den avbrutna eken bakom huset har bevarandevärde samt att övriga ekar i området bör bevaras om så möjligt. Föreningen hänvisar till planbeskrivningen; ”jätteeken på Nysätravägen kommer att kunna bevaras genom att krona och rötter beskåras av sakkunnig” och ifrågasätter hur denna bedömning gjorts samt hur ingreppet ska gå till utan att döda eken.

Trädet har tidigare inte beskrivits, endast en död gren har kapats skriver föreningen. Ingreppet riskerar döda eken då cirka 30% av dess rötter och krona måste beskåras. Att rötterna beskåras på samma sida hotar trädets stabilitet och utgör fara för de boende. Vidare hänvisas till Länsstyrelsens och Naturskyddsverkets riktlinjer som anger att beskärning av krona och rötter ska göras med största försiktighet, särskilt äldre träd. Rötterna ligger nära ytan, cirka 30 cm ned i marken, och har stort behov av syre och vatten. Utifrån detta anger Naturskyddsverket att inga grävarbeten ska utföras inom 24 meter (ekens diameter är enligt föreningen 1,6 meter). Utifrån ovan anser föreningen det oansvarigt att gräva ett garage inom 5-10 meter från stammen utan att ens beröra eventuella konsekvenser. Föreningen ställer sig frågande till om det genomförts någon konsekvensanalys? Föreningen kommer att kräva vite i händelse av att trädet skadas och är oroliga över att ovärderliga naturvärden går förlorade om förslaget antas.

Bebyggelseförslaget anser föreningen strider mot allt som kommunen tidigare kommunicerat kring områdets utveckling. Föreningen misstänker att målsättningen med detaljplanen är att sälja till högstbjudande då planen anses sakna stil och anpassning till området och förefaller istället vara optimerad för att utöka antalet kvadratmeter på en begränsad tomtyta och därmed maximera vinsten. Det hållbara perspektivet anser föreningen utelämnas.

Föreningen befarar att ett antagande av detaljplanen ökar risken för att fler tomter i villaområdet driver egna planer för flerbostadshus. Föreningen anser att kommunen bör främja ett hållbart byggande med långsiktigt seriösa aktörer som tar sitt samhällsansvar och har balansräkningen för att backa upp framtida åtaganden. Tillåts privatpersoner att driva större fastighetsprojekt riskerar många kulturvärden att gå förlorade då kortsiktiga vinstintressen tillåts styra vår framtida stadsbild.

Sammantaget anser föreningen att planen har allvarliga brister och bör göras om. Föreningen för gärna en fortsatt dialog och poängterar att den i grunden ställer sig positiv till att tomten bebyggs, dock inom rimliga gränser och med hänsyn till befintlig bebyggelse och miljö.

**Planenhetens kommentar:** Angående förhållningssätt till översiktsplanen, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Överensstämmelse med översiktsplanen och andra beslutade dokument*.

Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Vy från Nysätravägen redovisas i granskningsförslaget.

Se avsnittet *Återkommande synpunkter – Påverkan på kulturmiljövärden* vad gäller eventuell påverkan på radhusområdet vid Nysätravägen.

Angående trafiklösning för den aktuella fastigheten, se avsnittet *Återkommande synpunkter – Trafik*. Uppskattningen av antalet cyklister utmed Gillevägen baseras på mätningar samt prognoser för framtiden då man ser ett ökat flöde av cykelpendlare i takt med nybyggnationer i bland annat Älta och Tyresö.

Angående eventuell påverkan på jätteeken, hänvisas till avsnittet *Återkommande synpunkter – Påverkan på naturvärden*. Eken står på fastigheten som ägs av Nysätra villaägarförening och som är ytterst ansvarig för eken idag. Det ligger i allas intresse att bevara eken och åtgärder kommer vidtas för att så ska ske.

Efter samrådet har bebyggelseförslaget bearbetats och exploateringen har minskats, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning*. Genom att fastighetsägaren ansökt om planbesked och Start-PM har beslutats har politiken bedömt det lämpligt att pröva bebyggelse här. Långsiktigt bedömer planenheten att platsen är lämplig att bebygga och att en hållbar och attraktiv boendemiljö kan skapas som på ett positivt sätt förhåller sig till omgivningen. Fastigheten har sina särskilda förutsättningar och särskiljer sig ur många avseenden från de omkringliggande villafastigheterna, se mer om det resonemanget i avsnittet *Återkommande synpunkter - Överensstämmelse med översiktsplanen*.

- 14. Trollebo Villaägarförening** förvånas över den bristfälliga informationen vad gäller inverkan på den befintliga villabebyggelsen. Föreningen anser att bilderna är undermåliga och lösryckta ur sitt sammanhang och att berörda handläggare tycks ha brist på kännedom om känsliga värden för området i fråga.

Efter att ha tagit del av övriga planer för närområdet samt fördjupning i tidigare beslut anser Trollebo Villaägarförening planförslaget vara sanslöst och obegripligt. Nysätra- och Trolleboområdena är tidigare klassade som kulturhistoriska miljöer som ska bevaras. Antal våningar på husen ska inte överstiga 2 våningar, enligt översiktsplanen från 2012, anser föreningen och hänvisar till översiktsplanens text om att ”enstaka högre hus kan vara möjligt i vissa lägen”.

Föreningen anser att 18 meter, 4-5 våningar, är en avsevärd högre höjd. Dessutom hålls inte för villaområdet gällande avstånd från tomtgränserna.

Den naturliga skiljevägen mellan den gamla bebyggelsen och den nya planerade är, enligt föreningen, Gillevägen. Att då trycka in ett för området modernt och groteskt stort flerfamiljshus på en av villatomterna anses inte ”gestaltningmässigt kontrasterande mot befintlig miljö”. Med en höjd på 4-5 våningar blir det avsevärt högre än intilliggande gamla villor och bevarandeklassade radhus och gestaltungsförslaget är för främmande i förhållande till områdets karaktär.

Föreningen anser att de 18 lägenheterna samt stora antalet parkeringsplatser kommer att påverka trafiken negativt i hela villaområdet. Sträckningen Långsjövägen och vidare till Nysätravägen är mycket uppskattad promenad-, motions slinga och cykelväg för många människor boende i Hammarby sjöstad, Sickla och Järla, att ytterligare öka den befintliga biltrafiken ser föreningen därför som olämpligt.

Föreningen nämner lövträden och den av Länsstyrelsen utpekade skyddsvärda jätteek väster om Nysätravägen, som finns inom fastigheten Sicklaön 276:1. Föreningen bedömer att planförslaget innebär att många av träden, vilka blir än viktigare att bevara när norra sidan av Gillevägen förtätas, tas bort och den stora ekens ytliga rötter och vida krona skadas allvarligt.

Trollebo Villaägareförening bedömer att detaljplaneförslaget måste omarbetas helt med sikte på en byggnad som passar in i den gamla villabebyggelsen både vad gäller storlek och utformning.

**Planens kommentar.** Angående hänsyn till områdets kulturmiljövärden, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på kulturmiljövärden.*

Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd.*

Angående förhållningssättet till översiktsplanen, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Överensstämmelse med översiktsplanen.*

Se mer beträffande trafikfrågor i avsnittet *Återkommande synpunkter - Trafik.*

Angående eventuell naturpåverkan, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på naturvärden.*

## **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

- 15. Boende på Fågelbovägen 3** uppger sig alltid åka ut via Nysätravägen/Gillevägen eftersom det är den minst farliga utfarten och en rondell som gör det enkelt att komma ut på Nackanäsvägen. Den boende anser att de andra utfarterna via Fågelbovägen och Nysätravägen/Nackanäsvägen är farliga på grund av skymd sikt och passerande gång- och cykelbana som är frekvent trafikerad och därmed bör



undvikas. Den boende undrar varför kommunen vill lösa in en del av Nysätra villaägareförenings väg? Den boende anser att vägarna inte lämpar sig för genomfartstrafik eftersom de är trånga och smala, framförallt vintertid. Den boende utgår från att stor hänsyn måste tas till ovanstående vid planeringen av den nya byggnaden och trafiken till och från denna.

**Planenhetens kommentar:** Angående Nysätravägens ägoförhållanden, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Nysätravägens huvudmannaskap*.

Planförslaget innebär inte att Nysätravägen kommer att få genomfartstrafik, utan vägen kommer även fortsättningsvis att förbli en lugn angöringsgata. Se mer angående trafikfrågor i avsnittet *Återkommande synpunkter – Trafik*.

16. **Boende på Gillevägen 18** anser att den planerade fastigheten ser spännande ut i rätt miljö. Med anledning av att det idag står tvåvåningshus byggda i helt annan stil anses inte det planerade huset passa in i stil och storlek utan är ett intrång på den befintliga sekelskiftmiljön. Den boende vädjar om att inte smyga in denna bjässe på tomten och istället låta Nysätravägen behålla sin charm. Den boende hoppas att Nacka kommun är lyhörd för önskemålen från boende i området.

Undertecknad anser att något bör göras åt trafiksituationen vid skolans infart som idag är rörig.

**Planenhetens kommentar:** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Angående infart till skolan kan denna synpunkt tas upp i samband med detaljplanen för Sydvästra Plania.

17. **Boende i området Nysätra/Gillevägen** anser att den föreslagna byggnaden är vulgär i ett mysigt område med små radhus och villor. Designen passar inte in på vald plats. Bygget är för stort. Fastighetsägarens ursprungliga förslag med ett fåtal studentlägenheter är rimligt, där man ville bygga en våning till, inte riva fastigheten. Att fastigheten nyligen är renoverad gör det hela än mer orimligt.

Nysätravägen är en populär promenad- och cykelsträcka där det ofta sker olyckor på utpassagen Nysätra/Gillevägen. Arton nya bilar och ett garage med utfart på den smala Nysätravägen kommer inte att fungera och blir farligt. Alla barn boende i området gör det ännu mer farligt.

Med de låga husen runtomkring det planerade bygget kommer känslan av trygghet och intimitet att försvinna då man från byggnadens övre plan kommer se rakt ned på den bostadsrättsföreningsägda parken och trädgårdarna på Nysätravägen.

Planen om butiker i bottenvåningarna är absurd i och med konkurrens av Sickla köpvarter.

Den 300 år gamla eken kommer att skadas och riskera död i och med bygget. Trädet är viktigt på platsen som luftrenare och bullerskydd. Det är omöjligt att genomföra bygget utan att skada eken som den boende skriver är skyddad enligt lag.

Bygget kommer att medföra oljud under lång tid vilket skadar områdets barn, djur och gamla. Eftersom det planerade bygget är så stort att man kommer att behöva spränga bort den nuvarande muren kommer det att låta betydligt mer än om man godkänt fastighetsägarens ursprungliga plan.

Den boende önskar att Nacka kommun godkänner de tidigare planerna av Martin Winter för ett fåtal studentlägenheter istället för denna plan.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*. I och med ändringarna som gjorts minskar risken för nya boenden att kunna titta ner på befintliga trädgårdar på Nysättravägen.

Angående trafiklösningen, se vidare i avsnittet *Återkommande synpunkter – Trafik*.

Det finns olika typer av lokalbehov för olika slags näringsidkare och exempelvis hyresnivåerna skiljer sig mellan Sickla köp kvarter och denna typ av lägen. Den befintliga byggnaden inhyser även idag en verksamhet.

Angående påverkan på jätteeken vid Nysättravägen hänvisas till avsnittet *Återkommande synpunkter – Påverkan på naturvärden*.

Angående eventuella störningar under byggtiden, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter – Påverkan under byggtiden*.

**18. Boende på Gillevägen 10** motsätter sig planerna på att bygga en så stor byggnad mitt i ett villaområde. Husets höjd stör den snart hundraåriga villa- och radhusmiljön, en grönskande miljö som de boende värnar om. Ingen annan byggnad i Nysätra/Trollebo är mer än två våningar hög.

Boende har tidigare fått besked från kommunen att Trollebo/Nysätra ska förbli orört, vilket också framgick av de översiktsplaner den boende tagit del av. Den boende undrar varför man frågar dessa löften?

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Angående förhållningsätt till översiktsplanen se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter – Överensstämmelse med översiktsplanen*.

**19. Boende på Långsjövägen 5** står bakom de synpunkter som framförs av Trollebo villaägareförening. De boende förstår att de bakomliggande orsakerna för

kommunens del härrör från åtaganden som gjorts i form av nya bostäder. Detta argument anser de boende att man inte öppet kan använda utan bygger motiveringen utgående från boendemiljöperspektiv. De boende anser det saknas exempelvis trafikmiljö och parkeringsaspekter och att argumentationen som förs i planhandlingarna är förledande. De boende undrar hur man kan motivera detta yxhugg i en gammal villabebyggelse med starka kulturvärden utgående från boendemiljöperspektiv? Det går inte. De boende anser att kommunen inte ska odsla skattemedel på omöjliga projekt utan att istället förtäta med förnuft.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Angående trafikfrågor, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Trafik*.

20. **Boende på Långsjövägen 6** anser föreslagen byggnad vara grotesk i nuvarande miljö och att alla villor och radhus kommer att hamna i skuggan av denna. Bilden på kommunens hemsida anser den boende utesluta omkringliggande bebyggelse och hänvisar till bilder från en landskapsarkitekt som påvisar byggets, enligt de boende, absurdhet. De boende anser det obegripligt att placera en fem våningar hög glaskoloss som tränger ut de klassiska radhusen och den äldre villabebyggelsen.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*. I granskningshandlingarna kommer bebyggelseförslaget redovisas från fler vinklar, bland annat från Nysätravägen.

21. **Boende på Långsjövägen 8** anser att boende i Nysätra och Trollebo behöver känna tillit till beslutsfattare i Nacka, att deras intressen tillvaratas och att kommunens planer sker i samråd med nackabor. Kommunen åtar sig att bygga bostäder i utbyte mot tunnelbana i Nacka men undrar hur kommunens åtagande ser ut för de som redan bor i kommunen?

De boende anser att förslaget gör intrång på ett villaområde utan att ta hänsyn till miljö, gällande tomtgränser, storlek och sammanhållen byggestil, vatten och växtlighet samt hur boende påverkas. Boende på Långsjövägen 8 vill inte att området förstörs och ställer sig frågande till förslaget som anses bryta mot områdets enhetliga karaktär. Istället för att bryta in området på ett brutalt sätt borde området skyddas till glädje för boende, övriga nackabor och blivande sådana. Området är värdefullt för boende men även för människor från Södermalm, Hammarbyhöjden, Hammarby sjöstad med fler.

Planförslaget anses bryta mot karaktär, förstöra träd, gamla hus och vattenkvalitén i Sicklasjön. Boende vädjar att kommunen gör om och lyssnar på boende i området.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Angående kommunens åtagande att bygga bostäder för att möjliggöra tunnelbanan till Nacka är det något som även gynnar de befintliga boende. Planenheten bedömer att förslaget kan bidra positivt till områdets karaktär och kvalitén på den nya stadsmiljön som planeras vid Gillevägen genom skapande av en lokal mötesplats och en väl gestaltad byggnad.

Angående vattenkvalitén i Sicklasjön, se avsnittet *Återkommande synpunkter - VA och dagvatten*.

22. **Boende på Långsjövägen 9** anser att planförslaget är obegripligt och har goda erfarenheter av Nacka med olika byggnationer av kvalificerad art och ställer sig frågande till om Nackas byggnadsnämnd verkligen ligger bakom detta förslag?

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har informerats om ärendet i samrådsskedet. I granskningsskedet kommer nämnden att ta del av det bearbetade förslaget och ta beslut om planen kan skickas på granskning.

23. **Boende på Långsjövägen 11** anser att den planerade byggnationen strider mot omgivningens karaktär. Hänsyn har inte tagits till trafik, framkomlighet och parkeringsplatser. De boende emotsätter sig bestämt utbyggnad enligt förslaget.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Vad gäller trafik, framkomlighet och parkeringsplatser, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Trafik*.

24. **Boende på Långsjövägen 13** upplever att den föreslagna byggnaden inte tar hänsyn till intilliggande bebyggelse och inte passar in med sin höjd och fasad. Den boende hänvisar till tidigare kommunplaner där Gillevägen beskrivs som ”naturlig skiljeväg” mellan gammal villabebyggelse och planerade flerfamiljshus på norra sidan. Den presenterade byggnaden upplever den boende som en försköning/förfalskning av verkligheten (fler träd och grönnare än idag). De boende påpekar att trafiken kommer att öka i närheten av fastigheten förutsatt att garaget byggs vilket kommer att medföra mindre grönska och solljus.

De boende är positiva till att flerbostadshus byggs men motsätter sig en förtätning som påverkar den lantliga idyllen. Den föreslagna byggnaden anser de boende ska placeras där det passar, till exempel i Hammarby eller Järla sjöstad. De boende accepterar höghus om de placeras i anslutning till affärskvarter/industri lokaler.

Vidare anses att radhuslängan samt Trollebos 20-talshus ska k-märkas. De grönskande villaområdena anser de boende vara en enorm tillgång för alla boende i Sickla och Hammarby sjöstad vilket gör det viktigt för samtliga dessa att områdena bevaras och inte krymper.

De boende undrar vad som menas med servicelokaler?

**Planenhetens kommentar.** Se avsnittet *Återkommande synpunkter - detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen och andra beslutade dokument.*

Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd.*

Angående trafikfrågor, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Trafik.*

Angående dagvattenhantering, se avsnittet *Återkommande synpunkter - VA och dagvatten.*

Vad gäller eventuell påverkan på eken vid Nysätravägen, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på naturvärden.*

Den aktuella detaljplanen kan inte säkerställa att radhusbebyggelsen k-märks/q-märks, utan denna prövning görs om radhusområdet detaljplaneras, vilket i dagsläget inte är aktuellt.

Med användningen centrumändamål/servicelokaler avses i detta fall mindre verksamheter såsom kiosk, café, gym i flerbostadshusets bottenvåning ut mot Gillevägen.

25. **Boende på Långsjövägen 15** ser förslaget som olämpligt med anledning av att det stilmässigt inte förhåller sig till kringliggande befintlig bebyggelse. Den boende gissar att utformningen baseras på vinstmaximering. Den spännande kontrasten uppnås genom kommande etapper på andra sidan Gillevägen och befintlig låg villabebyggelse. Den boende anser att förslaget bryter av och skapar kontrast antingen med stil *eller* proportioner, inte *båda*. Genom att hålla isär behålls kontrasten och skapar parkkänsla i villakvarteren. Bevarande av grönska och luftighet ger mervärden för senare bebyggelse.

Det anses detaljplanemässigt vara hårklyveri att den aktuella fastigheten inte ligger under samma detaljplan som resterande delar av Nysätra och Trollebo.

Andemeningen med att hålla villakvarteren intakta ska inte förbises. Nacka anses vara i behov av en långsiktig vision och ett ramverk över vad man vill uppnå med sin stad och ska inte falla för sammanhangslösa förslag som detta. Nacka bör lyfta blicken, se 20-30 år framåt och vilka konsekvenser denna typ av spontana kursjusteringar kan komma att ha för vår nya stad.

Den befintliga eken på Nysätravägen kommer att hamna i ett utsatt läge under och efter byggskedet. Ett träd av den digniteten är oersättligt. Den boende har stämt av med arborist som hävdar att ekens rotsystem absolut inte bör begränsas ytterligare och inte ligga närmre än 10 meter från stam. Kronas utbredning ligger i konflikt

med färdig byggnad. Om rot och krona stressas hårt kan eken dö. Mogna träd ger karaktär och är en bristvara i nya områden. Vid exploatering norr om Gillevägen får man detta gratis om man är rädd om det befintliga beståndet. Det skickar även signaler från kommunen om det plötsligt är okej att ta ned/strypa träd som är i vägen.

I förslagets utbredning och detaljmässiga utformning i förhållande till fastighetsgräns och omgivning ser den boende ett antal punkter som talar för ett överklagande. Skrivande bor inte i direkt anslutning till planområdet och äger inte rätt att överklaga men vill att staden blir så bra som möjligt. Den boendes förslag är att skapa kontraster i utformningen mellan norra (nya) och södra (befintliga villaområdet) sidan om Gillevägen. Där finns alla möjligheter till hög och tät bebyggelse och höjden på detta hus kan tas igen. Tänk på hur den stora staden ska se ut och fokusera på de stora dragen för Nacka/Sickla istället för att odsla tid och energi på att ”röra upp ett getingbo”. Håll ihop villabebyggelsen och kommande lägenheter. Utformningen ska vara i linje med de proportioner som finns på södra sidan av Gillevägen.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Den föreslagna bebyggelsen förhåller sig mer till den omgivande bebyggelsen i volym, skala och form och kontrasterar i andra avseenden. En ny årsring kommer att vara avläsbar och planenheten bedömer att det finns höga kvaliteter i bebyggelseförslaget som kommer att stå sig ur ett långsiktigt perspektiv.

Angående eventuell påverkan på jätteeken vid Nysättravägen, se avsnittet *Återkommande synpunkter – Påverkan på naturvärden*.

- 26. Boende på Långsjövägen 16** anser det anmärkningsvärt att nästan inga av de riktlinjer och intentioner som kommunen beskriver i översiktsplanen är vägledande för planen när det gäller föreslagen bebyggelse. Det gäller såväl husets höjd som miljö- och klimatfrågor. Hela processen anser de boende respektlös mot närmaste grannar. Att kommunen underkänner flera bygglovsansökningar från fastighetsägaren för att sedan presentera ett eget förslag som avviker från fastighetsägarens ursprungliga önskemål ställer sig undertecknad frågande till.

Planen saknar bilder som presenterar huset i förhållande till omgivande hus och natur.

Hänsyn ska tas till Nysätraområdets karaktär avseende arkitektur, storlek och utformning med hänvisning till citat ur Nackas översiktsplan: ”ett framsynt tillvaratagande och brukande av kulturarvet i all dess mångfald är en nödvändig utgångspunkt i den översiktliga planeringen. Framförallt har kulturhistoriska och estetiska värden betydelse för människors välbefinnande samt deras identitet och sammanhang i tillvaron”.



Byggnadsmaterial bör användas som inte utgör ökad miljö- och klimatpåverkan. Zink bör undvikas då det innehåller kadmium som frigörs och samlas i dagvatten.

Den gamla eken kommer att dö om byggplanen genomförs befarar den boende. Ekens rötter ligger endast 30 cm ned i jorden och hänvisar till översiktsplanen: ”viktigt med bostadsnära grönstruktur”.

Miljökonsekvensbeskrivning saknas i planen.

Den boende anser att träd som har stor betydelse för miljö, luftkvalitet, klimat och människors välbefinnande bör bevaras så långt som möjligt och motverkar även översvämningar, den boende hänvisar till översiktsplanen där vikten av minskad klimatpåverkan och begränsning av dess effekter betonas.

Den boende anser att trafikproblem skapas genom ökad biltrafik in och ut från området och som kommer att korsa cykelbanan på Gillevägen och hänvisar till översiktsplanen: ”Det är ur flera aspekter viktigt att förbättra förutsättningarna att röra sig till fots och med cykel. Om gång- och cykelvägarna är gena och attraktiva kan kortare förflyttningar göras helt utan andra transportmedel”.

Ju fler hårdtyor desto större problem med dagvatten. Stora problem idag med befintlig bebyggelse och det saknas tekniska lösningar.

Området utgör del av uppskattad promenad- och motionsslinga för boende i Hammarby sjöstad, Hammarbyhöjden, Sickla, Järla och Södermalm. Ökad biltrafik kommer att påverka detta negativt och utgöra säkerhetsrisk för gående och cyklister.

Kommande ny bebyggelse på andra sidan Gillevägen medför fler boende i området som behöver rekreationsområden. De boende hänvisar till planen för Sickla-Planiaområdet där kommunen skriver att området ligger nära stora grönområden och vatten och att det är av stor vikt att förstärka sådana samband och utveckla grönstråk och tillgänglighet.

De boende betonar ytterligare vikten av att bevara träd med stöd av att de påverkar områdets dränering, stabiliteten för andra träd, fågelliv, temperatur, luft, människans psykiska hälsa och vindhastighet. I täta områden är träd viktiga för biologisk mångfald och dämpar trafikbuller. Djur och växter är beroende av stora träd för näring och livsmiljö. Äldre träd, särskilt ekar, kan utgöra livsmiljö för 1500 olika arter. Alla kommuner vill ha grönare miljö men ofta förstör man rötterna genom exempelvis nedgrävning av fjärrvärme eller byggnation av cykelbanor.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Angående fasadmaterialet zink och de ämnen som avges i dagvattnet samt övriga dagvattenfrågor, se avsnittet *Återkommande synpunkter – VA och dagvatten*.

Angående eventuell påverkan på jätteeken vid Nysättravägen samt påverkan på andra naturvärden och grönska, se avsnittet *Återkommande synpunkter – Påverkan på naturvärden*. Detaljplanen ger förutsättningar för fortsatt hög grönska och växtlighet på fastigheten.

Kommunen har gjort en behovsbedömning om planen antas innebära betydande miljöpåverkan som har samrått med Länsstyrelsen. Då planen inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan upprättas inte en miljökonsekvensbeskrivning.

Angående trafik, se avsnittet *Återkommande synpunkter – Trafik*.

**27. Boende på Långsjövägen 18 anser** att planförslaget är utan positiva inslag och bör förkastas. Den boende anser att det är av liten vikt att eventuell ny bebyggelses utformning ska vara anspråksfull och visuellt intressant för att passa med kommande bebyggelse norr om Gillevägen/Nackanäsvägen. Den boende anser att byggnaden bör anpassas bättre visuellt till befintlig intilliggande bebyggelse både i utformning, storlek och höjd.

Den boende hänvisar till arborist och påpekar att eken (600 år gammal) inte klarar den beskärning som anges.

De två parkeringsplatserna är olämpligt placerade. För vem avses dessa och är det infartsparkering?

In-/utfart från garaget med ringa siktförhållanden är mycket olämpligt.

Vem och var läggs snömassor vintertid?

Dagvatten bör omhändertas inom den egna fastigheten. Att utnyttja en hundra år gammal stenkista som man inte ens vet statusen på, och som ligger på Nysätra Villaförenings gatumark, anses olämpligt.

***Planenhetens kommentar.*** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Angående eventuell påverkan på jätteeken vid Nysättravägen, se avsnittet *Återkommande synpunkter – Påverkan på naturvärden*.

Markparkeringen syftade till besöksparkering och handikapparkering. Parkering har arbetats om efter samrådet. Garageinfarten har fått en ny placering. Snö hanteras som idag, det blir ingen skillnad i snöhanteringen. Se mer angående trafikfrågor i avsnittet *Återkommande synpunkter – Trafik*.

Stenkistan som beskrivs i detaljplaneförslaget ligger inom fastigheten Sicklaön 276:1, det vill säga det är en stenkista som fastighetsägaren har anlagt och råder över. Se mer angående dagvattenfrågor i avsnittet *Återkommande synpunkter - VA och dagvatten*.

28. **Boende på Långsjövägen 20** belyser att eken och kulturmiljön är viktiga att värna om. Vidare anser den boende att planförslaget saknar bilder som visar den föreslagna byggnaden från väster eller söder och i de bilder som finns saknas intilliggande bebyggelse. Den boende saknar sektioner som visar relationen mellan ny byggnad och radhusen. Detta anses missvisande, vinklat och gör det omöjligt för någon som inte känner till området att bedöma planens konsekvenser. Planförslaget duger därmed inte som beslutsunderlag för politiker och medborgare.

Den boende anser att jätteeken kommer skadas i och med projektet. Ekar av denna storlek bör inte störas av markarbeten närmre än 10 meter från stammen, helst 15 meter, och rötterna sträcker sig ofta längre än så. Egenskapsgränsen är lagd som närmst 6,6 meter från stammen. Det innebär att garaget som ska schaktas för kan ligga på detta avstånd men att schaktningen kommer att sträcka sig till ett avstånd på 5 meter från stammen. Den boende bedömer att det blir bergschakt för garaget vilket medför större schaktarbeten. Därtill kommer konsekvenser som intensiv jordkompaktering under byggskedet och markarbeten ännu närmre stammen i och med gatans återställande efter byggnation. Kronan kommer att behöva beskäras med minst en tredjedel. Att i planen skriva in att beskärning av rötter och krona ska ske av sakkunnig anser den boende vara verkningslöst eftersom det anses omöjligt att kontrollera samt att det anses högst otroligt att sakkunnig närvarar vid schaktarbetena. Den boende anser att kommunen med dessa ord endast friskriver sig ansvaret att man offerar trädet för byggnationen. Sammantaget medger inte planen att eken bevaras och går därmed emot intentionerna i planbeskrivningen. I planbeskrivningen hänvisas till länsstyrelsens kartering av trädet som särskilt skyddsvärt träd i Stockholms län, samt att det utgör en central länk i ett viktigt spridningsstråk mot nackareservatet enligt kommunens egna styrdokument.

Gillevägen har en grön och luftig karaktär med återkommande utblickar och tvärgator mot Sicklasjön. Dessa avstickare skapar viktiga visuella och fysiska länkar mot rekreativområdet kring sjön. Nysättravägen är en sådan viktig länk med särskild betydelse för boende i nya Planområdet. I gestaltungsprogram, planbeskrivning samt översiktsplan påtalas att planområdet är del av en kulturmiljö som skapar karaktär och identitet. Att Gillevägens norra sida delvis bebyggs anser den boende vara en sak. Föreslagen byggnad på vägens södra sida anses dock bryta i skala mot omgivande bebyggelse, som är homogen avseende täthet. Detaljplanen bryter mot översiktsplanen i och med att man föreslår ett exploateringsstal på 2,5 på en villatomt i en intakt kulturmiljö. Byggnadskroppen tillåts gå ända ut till fastighetsgränsen till skillnad mot omkringliggande bebyggelse som har generös förgårdsmark. Den boende gissar att anledningen till detta är att skapa attraktiva lägenheter med sjöutsikt som ger exploatören ekonomisk vinst. Detta görs på bekostnad av befintlig och kommande bebyggelse i och med att man skymmer sikt och minskar kopplingen mot vattnet från kommande Planområdet.

Sicklasjöns gröna karaktär anser den boende vara Sicklas största kvalitet med kontaktytor för olika målgrupper längs stranden samt inom villabebyggelsen. Portalen mellan eken och muren skapar en annan värld långt ifrån köpcentret vilket många sicklabor uppskattar. Denna unika karaktär anser den boende totalförstörs av

en 6 meter hög sockel med soprum och garageinfart samt en förmodligen avverkad ek.

Att bygga en uppglasad lokal mot rondellen och en död dubbel sockelvåning mot befintlig bebyggelse anser den boende vara ett hån mot alla som vistas i området. Trots att Planiaområdet kommer att bebyggas kvarstår behovet av en bearbetad bottenvåning mot Nysätravägen. Avståndet mot befintlig bebyggelse är även mycket litet vilket ställer krav på mötet med gaturummet. Radhusen på Nysätravägen vänder sig mot gatan och befolkar den med sina trappor och nu föreslås en brutal baksida mittemot. Denna radhusgata bör behållas pittoresk, tidstypisk och unik genom att bygga vidare på den med stadsradhus eller liknande.

Den boende anser det förfärligt att påstå att planförslaget inte påverkar kulturmiljön samt att försvara gestaltningen med att man valt att kontrastera mot omgivningen. Den boende påtalar vikten av att värna om Sicklas unika, gröna karaktär i och med den förtätning som sker. Det anses möjligt så länge man inte frångår dagens tydliga struktur och följer översiktsplanen så att man undviker att bygga bort kvaliteter man aldrig kan få tillbaka.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

I granskningshandlingarna redovisas bebyggelseförslaget från fler vinklar, bland annat från Nysätravägen. Bebyggelsen dras in mer från Nysätravägen.

Angående eventuell påverkan på jätteeken vid Nysätravägen, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på naturvärden*.

Vad gäller anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på kulturmiljövärden*.

29. **Boende på Långsjövägen 26** anser att den planerade byggnationen står i skarp kontrast till befintlig bebyggelse och påpekar att radhusområdet utgör kulturmiljö. Den boende anser att kommunens plan om att kontrastera mot befintlig bebyggelse är ogenomtänkt givet att den befintliga arkitekturen är avskalad och enhetlig samt att fastighetsägare lagt tid och ekonomi på att renovera och förvalta mark och byggnationer på ett sätt som bevarar områdets utformning, tidstypiska detaljer och egenskaper. Den boende skriver att området bedöms vara känsligt för förändringar.

Den boende anser det missvisande att påstå att fastigheten är belägen i en zon mellan små- och storskalig bebyggelse och menar på att fastigheten ligger inom den småskaliga bebyggelsen varför föreslagen byggnad inte passar in såväl höjd- som utbredningsmässigt. Den boende anser att byggnaden kommer att hamna för nära befintlig bebyggelse som kommer att bli utsatta för mycket trafik. Byggnaden anses påverka viktiga siktlinjer som, i kombination med övrig karaktärs- och miljöpåverkan, orsakar en kraftig reduktion av närliggande fastigheters värde.

Den boende anser det troligt att områdets ekar, bland annat eken vid Nysättravägen som utgör en ljudbarriär, kommer att skadas i samband med byggnation.

Den boende anser att förslaget adderar riskmoment till den uppsamlingsgata Gillevägen utgör. Byggnationen skulle även försämra möjligheten till säker cykelpendling längs Gillevägens regionala stråk och dagens svåra trafiksituation i korsningen vid fastigheten anses förvärras. Avsaknaden av parkeringsplatser för de planerade lägenheterna anser den boende kommer att leda till parkering på gator, rondeller och vändplatser och därmed förvärra nuvarande framkomlighets- och säkerhetsproblem. Den smala vägbredden som byggnationen medför förmodar den boende kommer att orsaka snöröjnings-, framkomlighets- och trafiksäkerhetsproblem. Därmed anser den boende att förslaget går emot kommunens riktlinjer om att främja förutsättningarna för cykling.

Den boende anser förslaget strida (höjd-, utformnings- och storleksmässigt i förhållande till tomtytan) mot översiktsplanen och hänvisar till dess skrivelse om området som gles bebyggelse vars skala och karaktär bör behållas (bl.a. genom riktlinjer om en exploateringsgrad på mellan 0,1 och 0,5).

Den boende anser att projektet är vanskligt med avseende på att dagvattensituationen är problematisk med känslig dagvattenrecipient och överbelastade ledningar.

Den boende anser att förslaget, utöver ovan nämnt, kommer att störa boende i området med ökad bilism till och från byggnaden och garaget samt av omfattande olägenheter under byggnationen. Flera familjer, däribland många med barn, kommer att bo endast några meter från byggarbetsplats med schakt-, borrhings- och sprängningsarbeten. Utöver detta anser den boende att byggnationen medför hälsorisker för de boende i form av kraftigt ökade partikelhalter i luften under lång tid som kan orsaka livslånga skador hos framförallt barn och unga.

Den boende hänvisar till kommunens tolv målområden för hållbart byggande och anser dessa väldigt ihåliga om en fastighetsägare tillåts riva en nyligen renoverad och utbyggd byggnad för att denne önskar bygga en större fastighet i rent kommersiella syften. Den boende anser att den typen av tilltag har negativ miljöpåverkan samt indikerar att kommunen inte prioriterar långsiktighet och ansvar för miljön.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Planenhetens anser dock att med närheten till god kollektivtrafik, rekreation, skolor och service att den aktuella platsen är lämplig att bebygga ur ett hållbarhetsperspektiv. Platsens förutsättningar ger goda möjligheter till en hållbar livsstil och en attraktiv boendemiljö. Det finns även utmaningar, såsom dagvattenhanteringen, fastighetens begränsade yta samt relationen till omgivande miljö. Med det bearbetade granskningsförslaget bedömer planenheten att förslaget förhåller sig väl till sin omgivning och till de utmaningar som finns.

Vad gäller eventuell påverkan på eken vid Nysätravägen och andra naturvärden, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på naturvärden*.

Angående trafiksäkerhetsfrågor, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Trafik*.

Parkering till de nya bostäderna planeras i ett underjordiskt parkeringsgarage och kommer att förhålla sig till kommunens rekommenderade parkeringstal för bostäder.

Angående detaljplanens förhållningssätt till översiktsplanen, se avsnittet *Återkommande synpunkter - detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen och andra beslutade dokument*.

Angående eventuella störningar under byggtiden, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan under byggtiden*.

30. **Boende på Nysätravägen 19** anser att det inte är rimligt med ett hus om fem våningar, 18 lägenheter och tillhörande kommersiella ytor på tomten med tanke på omkringliggande äldre villor och tidstypiska radhus. Den boende refererar kommunens beräkningar om 16 tillkommande bilar som ska in/ut från garaget på smala Nysätravägen och menar på att det redan är trångt för busstrafik och annan tung trafik i korsningen. Den boende anser huset för stort och iögonfallande och föreslår att det görs mindre samt mindre synligt, exempelvis genom att det byggs i trä med mjukare former för att passa in i befintlig bebyggelse.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Angående trafik, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Trafik*.

31. **Boende på Nysätravägen 35** uttrycker missnöje till förslaget med anledning av att det fem våningar höga huset i modern arkitektur utgör ett storleks- och utseendemässigt stilbrott mot befintlig bebyggelse från 30- och 40-talet som kommer att skapa ett oroligt intryck. Husets höjd kommer att vara betydligt högre än 2-plansradhusen på andra sidan Gillevägen och kommer att upplevas högre eftersom radhusen sluttar mot sjön. De boende menar att upplevelsen blir att ha ett 8-våningshus snett framför dörren med balkonger riktade mot radhusen som ger insyn.

De boende föreslår att eventuell nybyggnation blir i form av ett hus eller radhus i samma höjd som radhusen längs Gillevägen, gissningsvis i två plan utan futuristiska inslag. Moderna byggnationer om 4-5 våningar föreslås istället norr om Gillevägen då det finns en naturlig övergång i form av Gillevägen som inte vilar på en höjd i relation med omkringliggande bebyggelse. De boende invänder mot att byggnaden ska placeras intill Nysätravägen utan tomt eller parkering. Alla andra hus i kvarteret har förgårdsmark och parkering vilket motverkar att gatorna känns trånga. De boende önskar revidering av förslaget.



**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

32. **Boende på Nysätravägen 38** är bekymrad över planförslaget. Den boende undrar om Nacka kommun står bakom detta eller om det är någon "underleverantör" som utformar det? Som lekman undrar den boende vad experter anser om förslaget? Den boende instämmer i de synpunkter lämnade av ordförande i Nysätra villaägareförening.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

I denna samrådsredogörelse går att läsa vad andra remissinstanser såsom myndigheter och kommunala nämnder har uttryckt för synpunkter över planförslaget. Planenheten har tagit hjälp av plankonsulter från Sweco för handläggandet av detaljplanen men planenhetens tjänstemän har varit involverade i planarbetet och samrådshandlingarna har också granskats av många tjänstemän på kommunen samt presenterats för politiken innan planen skickats ut på samråd.

33. **Boende på Nysätravägen 41** motsätter sig kraftigt detaljplanen med anledning av att byggnaden är för stor, opassande i miljön och blir natur- och trafikfarlig. De boende anser att byggnaden inte passar in höjd- och breddmässigt och kräver en byggnad om helst två men max tre våningar eftersom fastigheten ligger på en höjd. De boende ser det brutalt mot omgivande bebyggelse att föreslå ett femvåningshus som täcker nästan hela tomten, sträcker sig ut över trottoaren med terrasser, ger besvärande insyn till radhusen, skapar trafikproblem samt skadar värdeklassad ek. Garageutfarten mot smala Nysätravägen anses farlig.

De boende föreslår att planerna återgår till fastighetsägarens originalförslag med 5-7 studentlägenheter utan parkeringsplatser (med tanke på tunnelbanan till Nacka). De boende kräver att eken vid Nysätravägen vårdas och att det inte grävs närmre trädet än 10 meter i diameter från stammen enligt råd från arborist. De boende ställer sig frågande till att eken överlever kraftig beskärning samt grävning två meter från stammen. Området utgör enligt de boende ett ovärderligt rekreativstråk som blir än mer viktigt i och med Nackas förtätning. De boende kräver att planen görs om med mindre byggnation som tar hänsyn till närmaste grannar, bebyggelsestruktur, kulturvärden, naturvärden, eken samt trafikproblemen.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Angående eventuell påverkan på jätteeken vid Nysätravägen, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på naturvärden*.

34. **Boende på Nysättravägen 44** anser, som anges i förslaget, att trafiksituationen runt Planiavägen/Ältavägen är problematisk och skriver att den vanligaste bilrörelsen ifrån angränsande bostads/villa-område är att man kör ut (eller in) på väg 260. Teoretiskt går det att köra ut på väg 260 via flera olika alternativ, men i praktiken är det enbart en lösning som är möjlig under rusningstrafik: via rondellen vid Gillevägen. Övriga alternativ anses farliga. Att använda påfart på väg 260 via Fågelbovägen-Nysättravägen anser den boende förenat med stor fara under rusningstrafik. En vänstersväng ut på vägen innebär stor risk då vägen är hårt trafikerad. Man måste ”pricka en lucka i trafikflödet” och dessutom snabbt korsar cykelbanan och köra ut vilket nästan inte alls går i rusningstrafik enligt undertecknad. Vidare anser denne att sikten är skymd vilket gör att man måste köra fram upp på cykelbanan som då blockeras. Samtliga boende i området väljer istället att köra ut på väg 260 via Nysättravägen-Gillevägen och sen via rondellen ut på väg 260. Den boende menar att en cykelbana förvisso ska korsas men det är sällan problematiskt eftersom den kan korsas separat i låg fart och med hög försiktighet. Påfart upp på väg 260 via rondellen därefter menar den boende är helt oproblematiskt även i rusningstrafik.

Den boende anser att byggnadens utformning ter sig hög i förhållande till befintlig bebyggelse. Endast ett fåtal hus söder om Gillevägen har fem våningar. I och med att huset ligger intill lägre hus anser den boende att det skulle integreras bättre med ett eller två våningsplan mindre.

**Planenhetens kommentar.** Angående frågor kring trafik och trafiksäkerhet, se avsnittet *Återkommande synpunkter – Trafik*.

Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

35. **Boende på Nysättravägen 45** förvånas över förslaget då den boende varit beredd på fastighetsägarens tidigare planer på studentbostadshus. Den boende anser byggnaden vara en stor koloss som kanske passar i en annan del av Nacka men inte på platsen och anser att förslaget bör ändras till något som passar in bättre.

Den stora eken har skyddat den boendes hus från väder och vind och beskärning av krona och rötter är att ta död på den.

Sprängningar i samband med bygget tror den boende kommer att orsaka sprickor i dennes radhus.

Den boendes radhus uppges ha kostat mycket och är idag insynsskyddat. Värdet anses komma att sjunka och den nya byggnaden kommer att ge insyn både in i radhuset och ner på innegården.

Det planerade garaget intill den boendes entré, endast 3,5 meter bred, anses utgöra fara för alla i den boendes bostadsrättsförening Långsjön och för personer som

promenerar och cyklar förbi. Den boendes garageuppfart är extremt brant och befaras utsättas för krockar.

Husets placering ”på sniskan” i förhållande till Nysätravägen och Gillevägen ökar faran då cyklister får hög fart nedför backen vid skolan vilket med en ännu mer skymd sikt kommer resultera i fler påkörningar. Affärerna i bottenvåningen bidrar till olyckor.

I dagsläget råder problem med den boendes och grannars dagvattenpump som ibland stannar och orsakar översvämning i bottenvåningarna. Det förorenade vattnet rinner då rakt ut i Sicklasjön. Att huset byggs i zink är miljöfarligt för sjön och märkligt att tillåta i miljömedvetna Nacka. Materialet kommer även att sticka ut bland de äldre husen.

Den boende undrar om huset byggts på snedden för att ge de boende sjöutsikt? Det kommer inte att ske i och med alla lövträd och den boende kommer att uppleva byggnaden som ett skepp som kör in i dennes hus.

Stadskvarteret på andra sidan Gillevägen ska slutta från 7-våningshus närmst Järlaleden och sedan 5- och 6-våningshus närmst Gillevägen. Det vore lämpligt att göra det 3-våningshus som fastighetsägaren föreslog från början.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*. Bland annat har bebyggelsen dragits in från Nysätravägen och in- och utfarten till garaget har fått en ny placering norr om eken. Se även mer angående trafikfrågor i avsnittet *Återkommande synpunkter – Trafik*.

Angående eventuell påverkan på jätteeken vid Nysätravägen, se avsnittet *Återkommande synpunkter – Påverkan på naturvärden*.

Vad gäller dagvattenhantering och materialvalet zink, se avsnittet *Återkommande synpunkter – VA och dagvatten*.

Byggnadens placering i samrådsförslaget syftade till att gå i linje med stråket utmed Gillevägen, inte till sjöutsikt då bebyggelse och vegetation söder om fastigheten skymmer utsikten. Bebyggelsens placering utmed Nysätravägen har omarbetats, se ovanstående hänvisning.

36. **Boende på Nysätravägen 50** hänvisar till det start-PM som kommunstyrelsens utskott antog i augusti 2015 för fastighet Sicklaön 276:1 där inriktningen var att uppföra 5-10 studentbostäder med möjlighet till verksamheter i bottenplan. Byggnaden skulle enligt start-PM anpassas till terräng och omgivande bebyggelse och hänsyn skulle tas till kulturhistoria och omkringliggande fastigheter. Fastighetens ursprungliga enplansbyggnad anser den boende passa in bland villorna och radhusen och även nuvarande tillbyggnad med indragen övervåning harmonierar med omgivande bebyggelse. Enligt översiktsplanen ingår fastigheten i

ett villaområde markerat ”gles blandad bebyggelse” och angränsande radhus utgör en särskilt värdefull kulturmiljö.

Den boende hänvisar till programmet för Planiaområdet där det anges att bebyggelsen ska vara högre mot Värmdövägen i norr och Planiovägen i öster och trappas ned mot Gillevägen i söder för att möta befintlig bebyggelse hänsynsfullt. Enligt översiktsplanen går det en tydlig zon mellan det små- och storskaliga längs Gillevägen.

Uppförandet av ett 18 meter högt hus med 4-5 gånger större ytmässig utbredning än övriga byggnader anser den boende inte vara i enlighet med planprogram eller startpromemorians riktlinjer eller översiktsplanens intentioner, speciellt inte när tomten inte är större än omkringliggande tomter.

Dagens angöring till parkering på Sicklaön 276:1 har enligt den boende anlagts av fastighetens nuvarande ägare utan kommunens tillstånd och innebär att bilister backar ut på cykelbanan. Delar av parkeringen tar, enligt den boende, i anspråk delar av mark utanför tomtgränsen. Det fanns tidigare ett staket längs den norra tomtgränsen och angöring för bilar skedde genom fastighetens nordvästra hörn. Ingen av tidigare ägare till fastigheten har parkerat lika många bilar som nu och behövde därmed aldrig backa ut. Dagens trafiksituation med konflikt mellan olika trafikslag beror enligt den boende på otillåtna förändringar utförda av nuvarande fastighetsägare.

Den boende hänvisar till gestaltungsprogrammet där det står att andelen hårdgjord yta i stort sett är oförändrad i och med förslaget. Vidare påpekas att nuvarande fastighetsägare frångått planbestämmelser och asfalterat stora delar för att kunna parkera sina bilar. Inte ens mindre nederbörds mängder kan tas om hand inom fastigheten utan rinner ned till den södra delen på den boendes fastighet. Den boende anser att en ny plan ska tas fram som visar att allt dagvatten tas om hand inom den egna fastigheten.

Den boende skriver att planområdets fastighet varit skyddad av en bebyggelsefri zon på Sicklaön 276:1 med bevuxen naturmark och en plan som inte tillåter mer än 7,5 meter. Planförslagets 18 meter höga byggnad bryter mot omgivande bebyggelseskala och ger den boende en negativ upplevelse i och med skugga, insyn (tomten var tidigare insynsskyddad norrifrån) och förstörd siktlinje norrut. Den boende menar att påståendet om att föreslagen byggnad endast skulle innebära begränsad påverkan av skuggning, insyn eller utblicksmöjligheter för dennes fastighet inte stämmer och att planen skulle medföra sänkt värde på dennes fastighet. Den boende anser att planförslaget tillåter för stor byggnad och att ny plan med efterföljande samråd ska upprättas. Byggnaden ska vara 2-3 våningar och inte ta upp lika stor tomtyta som i nuvarande förslag.

Den boende anser att byggnaden inte ska sträcka sig så långt i sydvästlig riktning att den riskerar fortlevnaden varken för eken på den boendes nordvästra del av tomten eller eken vid Nysättravägen. Den boende hänvisar till Stockholms län som utpekat

eken som särskilt skyddsvärd och nämner att beskärning/påverkan på ekens rötter kan få förödande konsekvenser.

Den boende motsätter sig avstängningen av Nysätravägens utfart mot Gillevägen samt att mer trafik ska ledas förbi den boendes fastighet genom villaområdet. Fastigheten Sicklaön 276:1 ansluter idag till Gillevägen och den boende ser ingen anledning att leda om trafiken genom villaområdet.

**Planenhetens kommentar.** Se avsnittet *Återkommande synpunkter - detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen och andra beslutade dokument.*

Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*. Det bearbetade planförslaget innebär ännu mindre påverkan på de boendes fastighet, bland annat genom att huvudbyggnaden blivit mindre, med tre våningar och en fjärde takvåning med sadeltak.

Angående trafikfrågor, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Trafik*. Det har aldrig varit aktuellt att stänga av Nysätravägen, utfartsförbudet i samrådsförslaget gäller utfart till/från Gillevägen från fastigheten 276:1.

Angående dagvattenhantering, se avsnittet *Återkommande synpunkter - VA och dagvatten*.

Vad gäller eventuell påverkan på eken vid Nysätravägen, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på naturvärden*.

37. **Boende på Trollebovägen 2** anser att den planerade huskroppen är alldeles för komplicerad i förhållande till omgivningens bebyggelse, träd och dagvatten. Den boende hänvisar till tidigare förslag om ett flerbostadshus om max 3-4 våningar med säker angöring för biltrafiken. Den boende undrar över antalet bilar som ska in och ut per dygn på den trånga lilla gatan och antar att många kommer att parkera på Nysätravägen. Risken för trafikolyckor, framförallt i backen framför radhusen, anses stor. Den boende gissar på att ljudnivån för närliggande fastigheter ökar vid angöring av garaget.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Angående dagvattenhantering, se avsnittet *Återkommande synpunkter - VA och dagvatten*.

Vad gäller eventuell påverkan på eken vid Nysätravägen, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på naturvärden*.

Angående trafikfrågor, se avsnittet *Återkommande synpunkter - Trafik*. Påverkan i form av ljud från garageangöring blir marginell, särskilt vid det bearbetade förslaget som innebär nytt läge för garageinfarten, norr om eken, samt ett mindre garage med cirka 10 platser.

38. **Boende på Trollebovägen 5** invänder mot planförslaget med anledning av att det på flera punkter anses avvika från gällande detaljplan och översiktsplan för området.

De boende anser att förslaget bör ritas om i sin helhet så att byggnaden anpassas bättre till gällande detaljplan avseende höjd samt att dess utformning harmonierar med omgivande bebyggelse.

De boende invänder mot planerad beskärning av jätteek som utpekats av Länsstyrelsen som extra skyddsvärd samt att man enbart under byggskedet avser skydda ytterligare en bevarandevärd ek inom fastigheten men öppnar för att fälla denna i efterhand om det finns ”risk för egendom”. De boende tror att kommunen bedömt att eken därmed tar skada av tänkt bebyggelse.

De boende hänvisar till kommunens översiktsplan från 2012 samt till planbeskrivningen i vilken nämns att byggnaden föreslås kontrastera mot äldre bebyggelse. De boende anser, utifrån ovan nämnda dokument, att det för området inte finns något egenvärde för området att byggnaden kontrasterar mot omgivande bebyggelse. Vidare anses att byggnaden bör gestaltas så att den smälter in i omgivningen om man väljer att frånga översiktsprogrammets riktlinje om byggnadshöjd 1-2 våningar.

De boende instämmer inte om att indragen bottenvåning och takvåning ger volymen ett lätt intryck och en småskalighet utan anser att byggnaden ser överdimensionerad och oproportionerlig ut.

Förslaget materialval zink anser den boende skilja sig från omgivande fasader. De boende anser att fasadbeklädnaden istället bör anpassas material- och färgmässigt till omgivande bebyggelses trä- och putsfasader. Vidare anses att vid bedömning av byggnadens relation till omgivande befintlig och planerad bebyggelse måste hänsyn tas till öst-västlig riktning och inte endast nord-sydlig.

De boende invänder inte mot att bygga flerfamiljshus inom fastigheten eller att strandskyddet upphävs men anser att byggnadens volym bör minskas till en höjd om maximalt 3-4 våningar, med en gestaltningen som harmonierar med omgivningen samt att byggnadens placering, storlek och uppförande inte får inverka på möjligheten att bevara de ekar som bedömts skyddsvärda inom samt i anslutning till fastigheten. Sammantaget anses att ett nytt förslag bör tas fram.

**Planenhetens kommentar:** Angående detaljplanens förhållningssätt till översiktsplanen, se avsnittet *Återkommande synpunkter - detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen och andra beslutade dokument.*

Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd.*

Planbestämmelsen om eken syftar till att skydda och säkerställa att eken bevaras. Men i det fall att trädet i framtiden, av nu okända skäl, utgör ett riskträd måste den framtida



bostadsrättsföreningen ha rätt till att ta ner trädet eller utföra andra åtgärder, utan att vite belastar föreningen. Se mer angående eventuell påverkan på naturvärden, i avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på naturvärden*.

I granskningshandlingarna presenteras det bearbetade förslaget från fler vyer/vinklar, bland annat från Nysättravägen.

**39. Boende på Nackanäsvägen 2** anser att planförslaget antagit orimliga proportioner från det ursprungliga förslaget om en trevåningsbyggnad. Den iögonfallande femvåningsbyggnaden samt en markprojektion om 500 kvm på en tomt om 1058 kvm innebär en oacceptabel negativ påverkan på områdets karaktär. De boende kräver att detaljplaneförslaget avslås alternativt ändras till att medge en byggnad med en höjd som inte överstiger befintlig byggnation samt med en placering som smälter in i omgivningen med minimal inverkan på insyn, utblicksmöjligheter samt skuggning. De boende nämner att man vid byggnationen av nuvarande byggnad på fastigheten var noggrann med att kontrollera siktlinjer genom att förhålla sig till omgivningen.

De boende anser att förslaget strider mot översiktsplanens intention om att bevara områdets karaktär genom en bebyggelsehöjd om två våningar, med undantag för enstaka högre hus. Byggnaden avviker enligt den boende markant samt utan motivering. Förslaget anser den boende ha orimliga proportioner eftersom det överskrider gällande plans föreskrifter avseende byggnadshöjd om 7,5 meter och två våningar samt byggnadsarea om 126 kvm.

Byggnadens placering bland små- och radhus anses orsaka ett störande intryck i en harmonisk omgivning snarare än en ”port” till Nackas centrala delar. Vidare anses de indragna tak- och bottenvåningarna inte förändra helhetsintrycket av byggnaden, med sina 18 meter, som en koloss i relation till sin omgivning.

Den boende hänvisar till planbeskrivningen där det skrivs att byggnaden inte bedöms ge någon visuell påverkan samt att den med sin placering, volym och formspråk förhåller sig väl till omgivningen. Detta anses som en okänslig attityd till områdets karaktär och att framhålla kontrasten som en kvalitet anses som ett försök att skönmåla planförslaget.

De boende anser tvärtemot vad som påstås i förslaget att utsikts-, insyns- samt skuggförhållanden påverkas av förslaget. Deras fastighet anses bli påtagligt skuggad middags-/kvällstid under sommarhalvåret. Även utsikten kommer att påverkas för de boende som kommer att se rakt in i den nya husfasaden istället för att som idag ha fri utsikt i österläge mot Alphyddan, Tallbacken och Trollebo.

De boende citerar planbeskrivningens uttryck om att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan samt att fotavtrycket blir begränsat, vilket anses felaktigt med anledning av byggnadens avvikande omfattning i förhållande till områdets småhusbebyggelse och karaktär. Man bör istället gå varsamt fram med hänsyn till kulturmiljön.

Projektet medför i flera avseenden negativ miljöpåverkan anser de boende och nämner utöver visuell påverkan den skyddsvärda jätteeiken vars liv hotas i och med beskärning av rötter och krona. De boende anser att ekens hälsa måste tas på allvar och ställer sig frågande till varför allmänna medel satsas på träinventeringar om slutsatserna inte beaktas. De boende ifrågasätter att eken kommer att bevaras vid planens genomförande.

Vidare påpekas att den gamla stenvallen som i tidigare planarbete (hänvisar till tjänsteskrivelse MSN 2011/76-214) ansågs skyddsvärd nu måste rivas i och med planförslaget.

Vidare anses dagvattenhanteringen vara problematisk och trafikmiljön negativt påverkad i och med att den genom genomfartsförbud mot Gillevägen tvingas in på Nysätravägen (populärt gångstråk). Infarten till parkeringen under markplan kommer att ligga trångt.

De boende citerar planförslagets hävdande om att flerbostadshuset kommer att medföra en större variation av boendemöjligheter inom närområdet och poängterar att detta ändras radikalt i och med byggplanerna på andra sidan Gillevägen.

En förutsättning att genomföra planen är att del av Nysätravägen exproprieras vilket enligt de boendes vetskap inte har kommunicerats med ägaren till vägen, Nysätra Villaägareförening.

Sammantaget anser de boende att förslaget präglas av okänslighet för dess konsekvenser samt en oseriös skönmålning och att det ger ett intryck av att ensidigt se till byggherrens intressen av att maximera projektet. De boende vill att planprocessen ska leda fram till ett nytt förslag som accepteras av merparten av de boende.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget har utefter de synpunkter som kommit in i samrådet omarbetats i relativt stor omfattning, se mer i avsnittet *Återkommande synpunkter - Bebyggelsens höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning* samt avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Angående detaljplanens förhållningssätt till översiktsplanen, se avsnittet *Återkommande synpunkter - detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen och andra beslutade dokument*.

Se avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på omgivande bebyggelse såsom sikt, insyn och ljusförhållanden*. Planenhetens bedömning är att boendes fastighet inte påverkas i betydande omfattning av planförslaget, särskilt med de omarbetningar som har gjorts efter samrådet. Se även solstudierna i planhandlingarna.

Se mer angående eventuell påverkan på eken vid Nysätravägen, i avsnittet *Återkommande synpunkter - Påverkan på naturvärden*.

Det bearbetade planförslaget innebär att muren utmed Nysätravägen kan bevaras i större omfattning samt återuppyggas. Se vidare i avsnittet *Ändringar efter samråd*.

Vad gäller dagvattenhantering och trafikfrågor, se avsnitten *Återkommande synpunkter - VA och Dagvatten* respektive *Trafik*.

I granskningshandlingarna presenteras det bearbetade förslaget från fler vyer/vinklar, bland annat från Nysätravägen.

Angående Nysätravägens ägande, se avsnittet *Återkommande synpunkter – Nysätravägens huvudmannaskap*.

## Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Bebyggelseförslaget har arbetats om. I synnerhet har bebyggelsen förändrats mot Nysätravägen. Bebyggelsen består i granskningsförslaget av två separata huskroppar, ett flerbostadshus mot Gillevägen och ett tvåbostadshus mot Nysätravägen.
- Det nya bebyggelseförslaget innebär en minskad exploateringsgrad och en mindre byggnadsvolym, med färre bostäder, cirka 8-12 lägenheter beroende på lägenhetsfördelning/lägenhetsstorlekar.
- Bebyggelsens placering mot Nysätravägen har förändrats, med cirka 5 meter indrag och anpassning till Nysätravägen. Befintlig mur mot Nysätravägen bevaras i större omfattning eller ersätts. Förgårdsmark skapas framför tvåbostadshuset liksom den befintliga radhusbebyggelsen utmed Nysätravägen.
- Takutformningen för flerbostadshuset mot Gillevägen ändras från platt tak till sadeltak.
- Flerbostadshuset får färre våningar; tre våningar och en fjärde vindsvåning.
- Bebyggelsen föreslås gestaltas med en zinkfasad på byggnaden ut mot Gillevägen. Flerbostadshusets gavel och tvåbostadshuset mot Nysätravägen utformas i en ljus puts anpassad till radhusområdets och omgivningens varma färgskala. Fönsterinfattningar föreslås utföras med ek.
- En bearbetad angöringslösning med in- och utfart till garaget så att man inte längre behöver passera eken. Se mer i planbeskrivningens avsnitt *Teknisk försörjning och Gator och trafik* angående trafiklösningen samt angöring och sophämtning.
- Nysätravägens gatumark har utökats lite i höjd med jätteeken, för att skapa ett större utrymme i gaturummet intill eken.
- Grönytorna har ökat i projektet genom tvåbostadshusets trädgård, en grön takterrass på tvåbostadshusets tak, större bostadsgård och fler regnbäddar mot norr.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Love Edenberg  
Planarkitekt