



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2013-05-20

Dnr KFKS 2007/72-214

Projekt 9531

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19 i Fisksätra, Saltsjöbaden Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2013

#### Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse på Lännbohöjden. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i fyra våningar. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.

Synpunkter har inkommit från 15 remissinstanser, föreningar och boende. Synpunkterna gällde främst områdets tillgänglighet, dagvatten och den föreslagna bebyggelsens utformning, arkitektur och färgsättning. Eftersom markanvisningen övergått till en annan exploatör är förslaget omarbetat på flera av dessa punkter.

Länsstyrelsen påpekade vikten av att en dagvattenutredning tas fram, vilket har gjorts till detta skede. De påpekade även att bestämmelsen om marklov för trädfällning behövde omformuleras samt att avstegsfall A för bullernivåer var acceptabelt för området. SL såg positivt på att utveckla bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och framhöll vikten av att tillgänglighetsanpassa gångvägar och förbättra tillgängligheten till bl.a. busshållplatsen.

Strukturen och byggnadernas orientering har i stort sett behållits och husen formar sig kring en bostadsgård där befintlig naturmark och värdefulla träd ska bevaras. Buller från trafiken på Fidravägen gör även fortsatt att några lägenheter i förslaget behöver hanteras med avstegsfall A. Kortfattat har följande arbetats om i det nya förslaget:

- Samtliga hus har nu fyra våningar istället för fyra eller fem våningar plus sutterängvåning.



- De tidigare fyra byggnaderna har delats upp i mindre enheter och förslaget består nu av sex enheter varav två är sammanbyggda.
- Förslaget antal lägenheter har minskats från 117 st. till 84 st.
- Parkeringsgaraget har ersatts med en markparkering.
- En dagvattenutredning har tagits fram som visar på möjligheter att infiltrera och fördröja dagvatten på kvartersmark samt att planens genomförande inte bedöms försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst.

## Bakgrund

Planchefen beslutade den 27 oktober 2011 att skickat planförslaget på samråd. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fick information om planförslaget den 21 september 2011. Samrådet pågick i 5 veckor mellan den 1 november och den 6 december 2011. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Fisksätra centrum den 17 november 2011. Mötet besöktes av ett 20-tal personer. Främst diskuterades frågor rörande parkering, gångvägar, energiförsörjning, färgsättning samt störningar under byggtiden.

Under samrådet inkom 15 skriftliga synpunkter. Efter samrådet beslutade Kommunstyrelsen att markanvisningen skulle övergå till Bo Klok Housing AB. Planförslaget och beskrivningarna har omarbetats med den nya exploitören och justerats efter samrådet, utifrån de synpunkter som inkommit.

## Sammanfattning av synpunkter under samråd

Länsstyrelsen påpekade vikten av att dagvattenutredning tas fram, vilket har gjorts till detta skede. De påpekade även att bestämmelsen om marklov för trädfällning behövde omformuleras samt att avstegsfall A för bullernivåer var acceptabelt för området. SL såg positivt på att utveckla bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och framhöll vikten av att tillgänglighetsanpassa gångvägar och förbättra tillgängligheten till bl.a. busshållplatsen.

Tekniska nämnden ansåg att planbeskrivningen saknade uppgifter kring bl.a. trafikrelaterade frågor vilket har arbetats in i beskrivningen men som även till viss del finns med i den omfattningsbeskrivning som hör till projekteringen och genomförandet av planen. Tekniska nämnden ansåg även att avfallshanteringen behövde lösas annorlunda med kortare avstånd mellan bostäder och sophus. Utbildningsnämnden ansåg att förslaget skulle omarbetas så att det även innehåller en förskola och Kulturnämnden påpekade att konstnärlig gestaltning borde komma till. Flera instanser såg tillgängligheten som problematisk då området ligger på en höjd och det på vissa ställen krävs trappor för att kunna ta sig fram i terrängen.

Från boende i närheten kom främst synpunkterna som gällde förslagets arkitektur, utformning och färgsättning samt framtida problem med buller under byggtiden.

Saltsjöbadens villaförening och Nätverket för Fisksättras framtid anger att de ser positivt på att planarbetet har startat igen. Båda föreningarna samt Nacka miljövårdsråd har dock synpunkter på förslagets arkitektur, höjden på husen, parkeringsgaraget och byggnationens miljöaspekter.



## Förändringar i planförslaget

Efter samrådet övergick markanvisningen till BoKlok Housing AB och ett nytt förslag arbetades fram med utgångspunkt i tidigare arbete. Strukturen och byggnadernas orientering har i stort sett behållits och husen formar sig kring en bostadsgård där befintlig naturmark och värdefulla träd ska bevaras. Buller från trafiken på Fidravägen gör även fortsatt att några lägenheter i förslaget behöver hanteras med avstegsfall A. Kortfattat har följande arbetats om i det nya förslaget:

- Samtliga hus har nu fyra våningar istället för fyra eller fem våningar plus sutterängvåning.
- De tidigare fyra byggnaderna har delats upp i mindre enheter och förslaget består nu av sex enheter varav två är sammanbyggda.
- Förslaget antal lägenheter har minskats från 117 st. till 84 st.
- Parkeringsgaraget har ersatts med en markparkering.
- En dagvattenutredning har tagits fram som visar på möjligheter att infiltrera och fördröja dagvatten på kvartersmark samt att planens genomförande inte bedöms försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst.

## Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen, Stockholms län.
- Storstockholms Lokaltrafik AB
- Kommunstyrelsens arbetsutskott, Nacka kommun
- Tekniska nämnden, Nacka kommun
- Utbildningsnämnden, Nacka kommun
- Kulturnämnden, Nacka kommun
- Nacka Energi
- Rådet för funktionshindersfrågor, Nacka kommun
- Södertörns brandförsvarsförbund
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Fastighetsägare Erstavik 26:169
- Fastighetsägare Erstavik 26:185
- Saltsjöbadens villaägareförening
- Nacka Miljövårdsråd
- Nätverket för Fisksättras framtid

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

**Länsstyrelsen, Stockholms län** påpekar i sitt yttrande vikten av att en dagvattenutredning tas fram och att förslag till åtgärder genomförs vid utbyggnad samt att eventuella skyddsåtgärder för att minimera utsläppen lyfts in som planbestämmelser på plankartan. Man framför även synpunkter på bestämmelsen om marklov för trädfällning och anser att den behöver omformuleras för att bli meningsfull. Avslutningsvis anser man att avstegsfall



A är motiverat då området är centralt beläget i förhållande till service och kollektivtrafik och att planhandlingarna bör kompletteras med uppgifter om vilken lag som tillämpats vid framtagnandet.

### ***Planenhetens kommentar***

En dagvattenutredning har tagits fram som delar upp området i tre avrinningsområden. Följande principlösningar har föreslagits i utredningen: fördröjning på tak, takvatten till växtbäddar, makadamfyllda diken och avskiljning av slam- och olja för parkeringsytorna samt fördröjningsmagasin. Inga särskilda åtgärder för eventuell ökad kväve och fosforbelastning krävs. Möjligheterna för LOD är begränsade inom detaljplanområdet, men omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt inom kvarteretsmark. Detta regleras genom en planbestämmelse. Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst.

Utformningen av bestämmelsen om markklov för trädgård har justerats efter Länsstyrelsens förslag. Plankarta och planbeskrivning har märkts med uppgift om lag. Avstegsfall A tillämpas även fortsättningsvis.

**Storstockholms Lokaltrafik AB** ser positivt på exploatering i ett relativt bra kollektivtrafikläge med ca 400 m till Saltsjöbanan och ca 100 m till närmaste busshållplats. SL framhåller vikten av att tillgänglighetsanpassa gångvägar till området så att dessa blir säkra, trygga, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning samt att infarten till området trafiksäkerhetsanpassas och att gc-väg byggs ut. SL påpekar även att Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller i sovrum ska vara vägledande vid byggnationen så att inte störningar från tung trafik uppstår.

### ***Planenhetens kommentar***

Planenheten bedömer att de åtgärder som vidtagits i planen genom störningsskyddet ska vara tillräckliga för att åstadkomma en godtagbar boendemiljö med avseende på buller. Vid byggnadernas konstruktion ska hänsyn tas till markvibrationer. Se även kommentar till Rådet för funktionshindersfrågor.

**Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.

### **Tekniska nämnden, Nacka kommun**

Tekniska nämndens (TN) synpunkter redovisas nedan kategorivis.

#### *Kompletterande information*

TN anser att information som framförs i gestaltningsprogrammet även måste skrivas in i planbeskrivningen. Detta gäller främst vägsektioner och dagvatten. Vidare anser TN att planbeskrivningen behöver ändras under rubriken "avtal" med avseende på avgifter för VA-anslutning då detta regleras i gällande VA-taxa. TN vill även att planbeskrivningen kompletteras med information om befintlig dagvattenledning i Fidravägen, krav på oljeavskiljare i parkeringshus och på markparkering samt att dagvatten ska fördröjas där det så behövs.



### *Trafik- och parkeringsfrågor*

- Planbeskrivningen saknar beskrivning av besöksparkering.
- Anslutningen till Fidravägen från planområdet behöver ses över angående utrymmeskrav.
- Området kring garageinfarten, avfallshanteringen och parkeringen behöver detaljstuderas med avseende på trafiksäkerhet, hastighet och tydlighet.

### *Avfallsfrågor*

Angående avfallshanteringen anser TN att avståndet mellan bostädernas entréer och avfallshanteringen inte bör överstiga 50 m om inte avfallshanteringen placeras strategiskt på en plats med naturlig förbipassering för de boende. TN påpekar även att markbehållare kräver att placeringen är genomtänkt med avseende på närliggande hinder både i höjddled och svängrum för fordon.

### *Gång- och cykelvägar*

Gång- och cykelbanan utmed Fidravägen anser TN behöver detaljstuderas i en förprojektering med avseende på anslutningen till Länbohöjden, befintliga gc-vägar och mot centrum. Vidare anser nämnden att gångvägar/gång- och cykelvägar på parkmark bör ha en maxlutning på 1:20 och att befintliga gång- och cykelvägar bör finnas med i plankartan som illustrationslinjer och inte bara som grundkartetecken. TN anser att det finns risk för oklara ansvarsförhållanden i punkten framför gångbron från norr där en gång- och cykelväg på kvartersmark och allmän plats sammanfaller. Avslutningsvis anser TN att gång- och cykelvägen som redovisas som illustration utanför planområdets södra och västra gränser bör ligga inom planområdet som alltså bör utökas.

### *Parkmark*

TN anser att parkmarken i planområdets östra del bör och kan utvecklas ytterligare eftersom planförslaget innehåller en mycket begränsad utemiljö för de boende i avseendet lek och rekreativsmöjligheter. Man påpekar även att planbeskrivningen hänvisar till marken som "parkmark" medan gestaltungsprogrammet använder ordet "naturmark" om samma plats.

### *Ledningskapacitet*

De till området framdragna ledningarnas kapacitet behöver ses över.

### ***Planenshetens kommentar***

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om dagvattenledningar, VA-taxa och oljeavskiljare. Informationen om vägsektioner och dagvatten tillförs planbeskrivningen i skrift samt preciseras i omfattningsbeskrivning som tillhör exploateringsavtalet.

Besöksparkering ingår i parkeringstalet för bostäderna. Anslutningen till Fidravägen har lagts inom planområdet som därmed utökas för att säkerställa att en trafiksäker lösning kan uppnås.

Avfallshanteringslösningen har ändrats till utställningen. Avfallshanteringen är nu placerad på två olika ställen på fastigheten för att komma närmare bostäderna, ca 50-60 m som längst.



Befintliga gång- och cykelvägar redovisas i grundkartan. Nya gång- och cykelvägar redovisas med illustrationslinjer. Gång- och cykelvägen längs Fidravägen har stöd i gällande plan då området är vägområde. Det befintliga vägområdet har utretts och är tillräckligt brett för att klara en utbyggnad av gång- och cykelväg. Gränsen mellan privat och allmänt ska tydliggöras vid projekteringen.

VA-ledningarnas kapacitet har setts över och planbeskrivningen har uppdaterats med detta. Begreppen parkmark och naturmark har setts över så att begreppen blir konsekventa. Planbestämmelserna medger framtida upprustningar av parken i öster, men det kommer inte att genomföras ombyggnationer i samband med genomförandet av detaljplanen. Det finns möjlighet till lek och rekreation inom kvartersmarken för de minsta barnen.

**Utbildningsnämnden, Nacka kommun** vill inte tillstyrka förslaget till detaljplan eftersom förslaget inte innehåller någon lösning på det ökade behovet av förskoleplatser. Nybyggnationen beräknas öka behovet av platser i området med ca 40-50 st. och någon överkapacitet i befintligt bestånd finns inte i dagsläget eller enligt prognos. Behovet av skolplatser täcks i befintligt bestånd.

#### ***Planenhetens kommentar***

Förutsättningarna för planarbetet på Lännbohöjden sattes i och med den markanvisningstävling som utlystes år 2006. I förutsättningar för tävlingen fanns att skapa bostäder i form av flerbostadshus på fastigheten samt att den östra delen skulle bestå som s.k. allmänt tillgänglig parkmark. Därav har frågan om förskola i området inte varit aktuell under planarbete.

**Kulturnämnden, Nacka kommun** anser det är positivt att bostäder kommer till men att planförslaget behöver omarbetas för att den estetiska och kulturmiljömässiga gestaltningen av området behöver lyftas och att färgsättning och övrig estetik behöver ses över. Man anser även att parkeringshuset bör utformas på ett annat sätt och att konstnärlig gestaltning bör tillkomma i enlighet med "Öppna konsten".

#### ***Planenhetens kommentar***

Gestaltningen har bearbetats och ett nytt förslag till bebyggelse presenteras där färgsättning och skala skiljer sig från samrådsförslaget. Parkeringshuset har utgått och ersatts med en mindre markparkering. Konstnärlig gestaltning kommer att tillföras området i och med ett mindre konstprojekt i områdets entré vid Fidravägen eller på bostadsgården.

**Nacka Energi** framhåller att de behöver få tillgång till mark inom området för att kunna uppföra en transformatorstation som ordnar elförsörjningen till bostadsområdet. Schakt för elkablar inom området och flytt eller ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Beställning ska ske skriftligt i god tid.

#### ***Planenhetens kommentar***

Elförsörjningen till området har säkrats med en bestämmelse om teknisk anläggning med transformatorstation i områdets sydöstra del.

**Södertörns brandförsvarsförbund** vill att planhandlingarna kompletteras med en utrymningsstrategi för byggnaderna i händelse av brand eller annan fara, en beskrivning av hur framkomligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs samt hur området ska förses med brandposter. Man påtalar även att placeringen i terrängen ställer särskilda krav på utformningen av lägenheterna/trapphusen eftersom man inte kan nå alla sidor med stegbil utan måste använda bärbar stegutrustning.

#### *Planenhetens kommentar*

Planenheten noterar synpunkterna och beaktar dem i det fortsatta arbetet. En avstämning ska göras med brandförsvarsförbundet angående det omarbetade förslaget. Flera av frågorna behöver dock ses över i samband med bygglovsskedet.

**Rådet för funktionshindersfrågor, Nacka kommun** framhåller att området är svårtillgängligt för personer med rörelsehinder och att den del av bebyggelsen som utsätts för bullerstörningar kommer att vara besvärande för boende med hörselnedsättning. Rådet anser att en avkortning av husen närmast Fidravägen skulle kunna innebära ett delvis minskat bullerproblem och att planförslaget då även skulle kunna få en bättre entré till området. Rådet saknar en beskrivning av var närmsta busshållplats är belägen och med tanke på terrängförhållandena anser de att den bör finnas nära entrén till området. Slutligen framförs vikten av biluppställningsplatser för handikappfordon i nära anslutning till gården och bostädernas entréer.

#### *Planenhetens kommentar*

Lännbohöjden är beläget på en höjd i landskapet. Den nya bebyggelsen kommer att följa krav på tillgänglighet, dock kommer inte alla gångvägar att bli helt tillgänglighetsanpassade pga. topografin. Den trafikbullerutredning som tagits fram i samband med planarbetet visar att bullersituationen på fastigheten blir acceptabel enligt rådande riktvärden och Nacka kommuns översiktsplan. En beskrivning av kollektivtrafiksituationen finns i planbeskrivningen.

**TeliaSonera Skanova Access AB** anger att de har en teleanläggning utmed Svartkärrstigen samt en teleanslutning från Fidravägen. För samordning och utbyggnad av tele ska förvaltande nätplanerare inom Skanova kontaktas i god tid.

#### *Planenhetens kommentar*

Planenheten noterar synpunkten till genomförandet av detaljplanen.

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

**Fastighetsägare Erstavik 26:169** anger invändningar mot planförslaget på flera punkter och anser att den sydvästra byggnaden bör planeras om eller tas bort då den kommer vara störande för boende på Båthöjden. Istället föreslår fastighetsägaren att den nordvästra byggnaden utökas både på marken och i antalet våningar så att flera träd i det sydvästra planområdet kan sparas.

Fastighetsägaren anser även att de två östra husen kan byggas i fem våningar för att kompensera för borttagandet av det sydvästra huset. Angående parkeringsgaraget anser





fastighetsägaren att exploateringen inte ger ett optimalt tomtutnyttjande och att ett djupgarage på en till två våningars djup med bostäder i en till två våningar ovanpå bör ses över.

Fastighetsägaren belyser även de risker som de branta berghällarna som omger planförslaget bebyggelse innebär och att det befintliga staketet inte ger någon säkerhet i större utsträckning då det innehåller hål.

### ***Planenhetens kommentar***

Även om planförslaget är omarbetat är det sydvästra huset kvar i ungefär samma läge, dock är det lägre än tidigare. Gestaltningssidén bygger på att husen ska forma sig kring hållmarken i mitten för att skapa en skyddad bostadsgård med naturkaraktär i mitten samt att nyttja de mer plana ytor som finns. Garaget har tagits bort och ersatts med en markparkering som är mindre visuellt dominerande. Ett djupgarage har diskuterats men är inte ekonomisk genomförbart i detta läge. Planbeskrivning och gestaltningsprogram har kompletterats med åtgärder för att få en trygg och säker miljö.

**Fastighetsägarna Erstavik 26:185** framför att de ser positivt på den bebyggelse som planeras men att de vill framföra att det är viktigt att den gångväg som idag förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum anläggs i ett tidigt skede så att Båthöjdens koppling till centrum inte skärs av under en längre tid. Vidare har man synpunkter på parkeringsgaragets utformning och anser att det bör bli ca två meter lägre och att man är rädd för att behöva se en ”träkgig” betongvägg på platsen. Det ”gröna taket” ser man positivt på. Fastighetsägaren vill även se åtgärder för att förhindra ökat buller från Fidravägen och att byggnadsarbeten sker på dagtid under veckodagar.

### ***Planenhetens kommentar***

Synpunkten angående ombyggnad av gångvägen noteras till detaljplanens genomförande. Garaget har ersatts med en markparkering som kommer att bli mindre visuellt dominerande än garaget. Träd kommer även att planteras längs uppfarten som ger grönska till området. Byggnadsarbetena kommer att utföras enligt gällande regler. Se även kommentar till Saltsjöbadens villaägareförening.

## **Inkomna synpunkter från föreningar**

**Saltsjöbadens villaägareförening** ser positivt på att detaljplanearbetet kommit igång igen efter uppehållet. Synpunkter framförs på husens färgsättning som föreningen upplever som dystert vilket får husen att upplevas som stora och tunga. Föreningen efterlyser en mer spännande arkitektur med tanke på placeringen högt upp på en höjd vilket medför att husen syns på långa avstånd. Som gott exempel anger föreningen Järla sjö. Vidare vänder sig föreningen mot att det sydvästra huset byggs då detta är högt och ligger högst på fastigheten. Föreningen har även synpunkter på infarten och tror att den skulle kunna utformas mer inbjudande samt att garaget skulle kunna sänkas några meter och sprängas in i berget för ett mer välkomnande intryck och ett möjligt minskat buller. Sedan ifrågasätter föreningen varför planhandlingarna inte innehåller planer för bullerskydd mot Båthöjdens bebyggelse samt att vind- och solstudier saknas. Avslutningsvis framför man samma synpunkt som fastighetsägare till Erstavik 26:165 när det gäller buller från byggnationen och gångvägen som förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, se ovan.





### ***Planenhetens kommentar***

Områdets färgsättning och arkitektur är omarbetad i det nya planförslaget och höjden på husen har minskat något för att komma i linje med trädtopparna. Husen som presenteras under planprocessen är dock endast ett förslag på utformning och färgsättning eftersom detta inte är en detaljplanefråga utan regleras i huvudsak i bygglovsskedet. Garaget har utgått och ersatts med en markparkering som blir mindre visuellt dominerande.

Planhandlingarna innehåller endast förslag och åtgärder för själva planområdet så att den nya bebyggelsen kan anpassas efter regler som gäller vid nybyggnad. Det har inte genomförts några vind- eller solstudier eftersom vegetationen till stor del kommer att dämpa vinden och platsen har goda ljusförhållanden. Se även kommentarer till fastighetsägare till Erstavik 26:185 och 26:169.

**Nacka Miljövårdsråd** anser att planförslaget bör omarbetas angående husens höjd som man anser kommer att dominera vyn mot Fisksätra både från Lännerstasundet och från Erstavik. Miljövårdsrådet föreslår att husens våningsantal sänks med två våningar och att kompletterande vy-studier tas fram från Erstavikshället. Vidare anser rådet att inte bara parkeringsgaraget bör förses med grönt tak utan även bostadshusen. Man påpekar även att trappräckena längs gångvägarnas trappor bör placeras stadigt, på rätt höjd och inte så att gående tvingas gå i barnvagnsrampen om man vill använda räcket samt att trapporna ska göras bredare än nuvarande bredd. Eftersom bebyggelsen planeras på en tidigare skoltomt undrar rådet om antalet förskole- och skolplatser kommer att räcka till i Fisksätra.

### ***Planenhetens kommentar***

Byggnadernas höjd och våningsantal har sänkts i det nya planförslaget för att komma i linje med trädtopparna och få ett mer småskaligt intryck. Kommunen har beställt en dagvattenutredning av Sweco för att få ett förslag på dagvatten-fördröjning i området vid stora vattenflöden. I förslaget ingår principiösa lösningar som fördröjning på tak över parkeringsplatser, takvatten till växtbäddar, makadamfyllda diken mm. BoKlok har möjlighet att komplettera sin takkonstruktion med "grönt tak", men det är inte nödvändigt ur fördröjningssynpunkt. Generellt är kommunen positiv till s.k. "gröna tak" och metoden har diskuterats med exploitören. Se även kommentar till Utbildningsnämnden.

**Nätverket för Fisksättras framtid** ser positivt på att detaljplanearbetet återigen tagit fart. Följande synpunkter lämnas på husens utformning och placering:

- Utsikten från höjden tas inte tillvara på till fullo i den placering som föreslås.
- Bostadshusen upplevs som stora, tunga och höga "klumpar" och färgsättningen är dyster.
- Fönsterplaceringen upplevs som oroskapande pga. sin oregelbundna sättning.
- Balkongerna ger associationer till "trist 60-talsbebyggelse". Åtminstone ett antal lägenheter bör förses med balkong eller uteplats åt två håll.
- Ytor med avskildhet saknas på gården och anses kunna lösas med en annan typ av hus, t.ex. terrass-, stjärnhus eller vinklade hus.
- Om husen var mer uppdelade bör ingreppen i naturmarken kunna reduceras med avseende på sprängning t.ex.



Nätverket efterlyser en analys av vilka kommunen tror kan tänkas vilja flytta in i husen i handlingarna eftersom detta påverkar både utformning och lägenhetsstorlekar/fördelning. I nuläget planeras många teorier vilket man vänder sig mot då dessa ofta anses för små för barnfamiljer. Vidare saknar nätverket vind-, sol- och radonstudier i handlingarna. Nätverket önskar även en mer spännande arkitektur med en mer visionär och tydligare ekologisk och hållbar inriktning. Som exempel anges Stockholms stads miljöprogram för Husarviken och solceller, tak med odlingsmöjligheter mm. När det gäller antalet p-platser ifrågasätts om 1 p-plats/lägenhet är befogat med tanke på ekonomiska och miljöskäl samt att planförslaget därför bör innehålla förslag om bilpool, eluttag och förbättrad kollektivtrafik. En reduktion av antalet p-platser och ett mindre parkeringsgarage ser nätverket positivt på. Entrén till området anser nätverket måste förbättras med avseende på parkeringsgaraget höjd. Nätverket påpekar även att det är viktigt att området inte upplevs som privat utan som en del av Fisksätra och man ifrågasätter planbeskrivningens skrivelse om att gränsen mellan offentligt och privat rum kan förtydligas med ett staket. Avslutningsvis hoppas nätverket att Nackas politiker vill stödja Fisksättras ansökan till "UN Habitat 100 Cities" genom att sätta en hög målsättning för området på Länbohöjden.

### ***Planenhetens kommentar***

Arkitekturen och färgsättning har bearbetats i det nya förslaget. Balkonger och uteplatser finns åt två håll samt gemensamma uteplatser på bostadsgården. Husens placering har setts över och placerats så att sprängning minimeras. Husen som presenteras under planprocessen är dock endast ett förslag på utformning och färgsättning eftersom detta inte är en detaljplanefråga utan regleras i huvudsak i bygglovsskedet.

En marknadsanalys har gjorts av exploatören men denna redovisas ej i planhandlingarna. Lägenhetsstorlekarna låses ej heller i planskedet. P-talet har minskats något och kan variera mellan 0,9-1,0 parkering/lägenhet i samband med utbyggnaden. Antalet cykelplatser är 2,0 platser/lägenhet. Tillgängligheten till området är tillgodosedd genom en ny gång- och cykelväg samt upprustade befintliga stråk. Till viss del kommer bostadsområdet att upplevas som privat och staket kan behövas vid kraftiga stup i terrängen eller för att klargöra fastighetsgränser och underhållsansvar. Se även kommentar till Saltsjöbadens villaägareförening, Nacka Miljövårdsråd och fastighetsägare.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Emma Färje Gustafsson  
Planarkitekt