

2013-01-25

Dnr KFKS 2011/116 214

Projekt 9217

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

U T L Å T A N D E

Detaljplan för Lokomobilvägen, Sicklaön 368:2 m fl, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i januari 2013

Bakgrund och sammanfattning

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för att bygga arkitektoniskt attraktiva och energieffektiva hyresrätter på ett kommunägt markområde vid Lokomobilvägen. Byggnaderna ska placeras vid gatorna samt runt en bostadsgård uppe på berget. Den nya bebyggelsen placeras med hänsyn till den befintliga terrängen så att bergsknallen i mitten sparas. Syftet är vidare att länka samman bebyggelsen i Nacka Strand med bebyggelsen i Jarlaberg. Bebyggelsen är i 4-6 våningar och utgörs av ca 136 bostadslägenheter fördelade på 1-4 rum och kök. I gestaltningen har stor vikt lagts på arkitektonisk kvalitet, materialval som går i naturens färgskala och en genomarbetad utomhusmiljö.

Planchefen beslutade den 20 juni 2011 att skicka förslaget på samråd. Plansamrådet pågick i 10 veckor, mellan den 30 juni och den 9 september 2011. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Nacka Stadshus den 30 augusti. De under samrådstiden inkomna synpunkterna finns sammanfattade och kommenterade i en samrådsredogörelse daterad 2012-08-31.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 september 2012 att ställa ut planförslaget. Utställningen pågick i drygt 4 veckor, mellan den 5 oktober och den 5 november 2012.

Under utställningstiden inkom 14 synpunkter. Inkomna synpunkter behandlar i huvudsak bullerproblematiken och tillämpningen av avstegsfall från riktvärdena, hushöjderna och husens placering samt säkringen av ledningar inom och gränsande till planområdet.

Efter utställningen har endast mindre omformuleringar och förtydliganden gjorts i planbeskrivningen.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Företagarna Nacka Värmdö

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Tekniska nämnden
- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Trafikverket
- Polismyndigheten i Stockholms län
- Luftfartsverket
- AB Fortum Värme
- Nacka Energi
- AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)
- Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från en boende i Jarlaberg.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under granskningen/utställningen, nämligen bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor. (Bilaga 1)
2. **Södertörns Brandförsvarsförbund** är nöjda med kommentarerna i samrådsredogörelsen och har inget övrigt att erinra. (Bilaga 2)
3. **Tekniska nämnden** framför synpunkter på gångtrafiken, avfallshanteringen och dagvattenhanteringen. (Bilaga 3)

De efterfrågar en precisering i planbeskrivningen så att det tydligt framgår att exploitören ansvarar för utförandet och kostnaderna för anslutningar och anpassningen av infarter, lastplatser etc. mot befintliga och nytillkomna gångbanor.

De vill även att planbeskrivningen ska kompletteras med en hänvisning till ”Handbok för avfallsutrymmen” i avsnittet om angöringsvägen på den övre gården. De beskriver även i yttrandet hur gångvägen mellan lastplats och soprummen bör utformas samt att träd och växtlighet inte får inskränka på angöringsvägen.

Tekniska nämnden konstaterar att dagvattenlösning för hela området ska hanteras i enlighet med Nacka kommuns dagvattenpolicy samt att möjligheterna

för naturlig infiltration och fördröjning av dagvatten på fastighetsmark är begränsad på grund av geotekniska och faktiska förhållandena.

Tekniska nämnden informerar även om att dagvatten ska fördröjas i utjämningsmagasin, som placeras inom området, innan fördröjt vatten leds vidare i kommunens ledningsnät. Förutsättningar för att använda gröna tak ska utredas.

De konstaterar även att texten i utställningshandlingen kan uppfattas som motsägelsefull då stycket om dagvatten börjar med att informera om att infiltrationen inom området är begränsad, för att sedan i andra stycket skriva att ”dagvatten i området ska så långt som möjligt infiltreras inom tomtmark”.
(Bilaga 4)

Planenhetens kommentar: Under rubriken Tekniska frågor i planbeskrivningen har följande tillägg gjorts; ”Exploatören ansvarar för utförandet och kostnaderna för anslutningar och anpassningen av infarter, lastplatser etc mot befintliga och nytillkomna gångbanor”.

Under avsnittet Avfallshantering står det att ”Sophämtningen ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009”, en formulering som planenheten bedömer även innefattar angöringsvägen.

Planbeskrivning har gjort bedömningen att även om möjligheten till infiltration av dagvatten på fastigheten är begränsad ska man ändå i möjligaste mån arbeta med en infiltration där marken så tillåter. Avsnitten om dagvatten i planbeskrivningen har omformulerats för att bli tydligare.

Förutsättningarna för gröna tak har utretts och exploatören har valt att istället arbeta med utjämningsmagasin för att på så sätt fördröja dagvattnet innan det släpps ut i det kommunala ledningsnätet.

4. **Länsstyrelsen i Stockholms län** konstaterar att Kommunen avser tillämpa avstegsfall B för några av de lägenheter som är belägna i hus A närmast Lokomobilvägen. I hus D och E tillämpas avstegsfall A för ett mindre antal lägenheter. För övriga hus innehålls Riksdagens riktvärden om högst 55 dB(A) vid samtliga rum.

Länsstyrelsen anser att det reviderade planförslaget är utformat på ett sätt som kan accepteras i förhållande till förutsättningarna på platsen med avseende på buller.

Länsstyrelsen anser att det inte finns några skäl att anta att planförslaget står i konflikt med de statliga ingripandegrunderna. (Bilaga 5)

Planenhetens kommentar: Planenheten har fört en dialog med länsstyrelsen parallellt med framtagandet av utställningsförslaget för att nå en så bra lösning som möjligt med de förutsättningar som råder.

5. **Trafikverket** anser att avsteg från riksdagens riktvärden för buller endast får förekomma i undantagsfall och då i vissa definierade områden och endast under förutsättning att en god boendemiljö kan åstadkommas trots att riktvärdet för buller utomhus vid fasad inte kan uppnås vid alla fasader i den planerade bebyggelsen. Trafikverket anser att det aktuella planområdet faller inom ramen för denna tolkning.

Enligt Boverkets allmänna råd och Naturvårdsverkets yttranden ska bostadsmiljöer med fasader som vetter mot trafiksida och som har bullernivåer över 60 dBA ekvivalent ljudnivå ha tillgång till tyst sida, vilket innebär högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Inomhus nivån ska i det senare fallet minst uppfylla ljudklass B. Den beskrivning som presenteras i bullerutredningen visar på enkelsidiga lägenheter mot bullrig sida. Trafikverket anser inte att detaljplanens lösning med en skärm vid uteplats är acceptabel för att uppnå en tyst sida. Med hänsyn till det anser Trafikverket att kommunen bör fortsätta det påbörjade arbetet avseende hustyper och planlösningar i syfte att förbättra bullersituationen så att samtliga tillkommande bostäder klarar bullerkraven. (Bilaga 6)

***Planenhetens kommentar:** Planförslaget är utformat så att det endast är ett mycket begränsat antal lägenheter som kräver tekniska åtgärder i form av en inglasning med upp till 75 % av bakong, för att klara avstegsfall B. För dessa bullerutsatta lägenheter ska inomhusnivån klara Ljudklass B. Planförslaget har sedan samrådet omarbetats i både avseende hustyper och planlösningar. Efter dialog med bullerkonsulten och länsstyrelsen anser nu planenheten att en godtagbar lösning avseende bullernivåerna uppnåtts.*

6. **Polismyndigheten i Stockholms län** har ingen erinran till föreslagen detaljplan eller ytterligare synpunkter. De hänvisar dock till tidigare inlämnades synpunkter under samrådtiden. (Bilaga 7)

***Planenhetens kommentar:** Planenheten hänvisar till samrådsredogörelsen där tidigare inlämnade synpunkter bemötts.*

7. **AB Fortum Värme** har synpunkter rörande de befintliga fjärrvärmeledningarna som finns inom planområdet. Samordning krävs på tidigt stadium för att kunna planera eventuella ledningsomläggningar och säkra driften. Åtgärder i Fortums Värmes distributionsanläggningar utförs efter beställning av Fortum Värme och bekostas enligt gällande avtal. Vid sprängningsarbeten i närheten av fjärrvärmeledningarna ska Fortum Värme kontaktas för samråd och genomgång av riktlinjer/restriktioner. (Bilaga 8)

***Planenhetens kommentar:** Ett l-område i korsningen Lokomobilvägen-Jakobsdalsvägen finns i planförslaget för att säkerställa att marken förblir tillgänglig för underjordiska ledningar. Samråd med Fortum Värme ska ske i tidigt skede.*

8. **Nacka Energi** anger att elförsörjningen till detta område kommer förläggas från befintlig transformatorstation. Schakt för elkablar inom området och flyttning eller ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploitören. Beställning ska ske skriftligt i god tid. (Bilaga 9)

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar informationen.

9. **AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)** har efter granskning inga ytterligare synpunkter på planförslaget än de som framfördes under samrådet. (Bilaga 10)

Planenhetens kommentar: Planenheten hänvisar till samrådsredogörelsen där tidigare inlämnade synpunkter bemötts.

10. **Luffartsverket** har som sakägare av CNS-utrustning (utrustning för kommunikation navigation och radar) inget att erinran mot planförslaget.

LFV påtalar dock att de ej har analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, varför dessa bör tillfrågas om byggnadsverk över 20 meter ingår i planförslaget. (Bilaga 11)

Planenhetens kommentar: Om byggrätten enligt planförslaget maximeras kan hus A uppgå till ca 20 meter i det sydvästra hörnet, men om man räknar från en medelmarknivå runt huset upp till tillåten nockhöjd kommer byggnaden understiga 20 meter. Planenheten har således gjort bedömningen att det inte finns skäl att samråda med Stockholms flygplatser.

Inkomna synpunkter från föreningar

11. **Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö** tycker, liksom under samrådet, att planförslaget är utmärkt. Behovet av hyresrätter ökar och byggandet av denna upplåtelseform är eftersatt. Förtätningen av området är rimlig, området är väl försörjt med service och kommunikationer och miljöpåverkan är låg.

De vill dock tillfoga sitt yttrande att de hyser en oro för bullerstörningarna från bussgatan och Värmdöleden och efterlyser en medvetenhet i planeringen av bostäderna.

Den anser att det är av stor vikt att fler hyresrätter byggs för att åstadkomma balans i upplåtelseformerna beträffande bostadsutbudet och noterar därför med tillfredställelse att det byggs nya hyresrätter i Nacka. Däremot reserverar de sig för att man i högre utsträckning bygger hyresrätter i bullerstörda områden och utsatta lägena av mindre attraktiv karaktär. De anser att de finns risk för att mer ekonomiskt utsatta hushåll kommer att koncentreras till de mindre attraktiva lägena och i högre grad än andra utsätts för miljö- och hälsostörningar pga sin bristande ekonomiska valfrihet.

Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö anser därför att det är av största vikt att åtgärderna mot bullerstörningarna blir så effektiva och omfattande som möjligt. (Bilaga 12)

Planenhetens kommentar: Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen. Under handläggningen av detaljplanen görs det inte någon skillnad på bedömningar och krav om exploatören har för avsikt att hyresrätter eller bostadsrätter.

Kommunen avser tillämpa avstegsfall B för ett fåtal lägenheter som är belägna i hus A närmast Lokomobilvägen. I hus D och E tillämpas avstegsfall A för ett mindre antal lägenheter. För övriga hus innehålls Riksdagens riktvärden om högst 55 dB(A) vid samtliga rum. Planförslaget omarbetades efter samrådet avseende hustyper och planlösningar i samråd med bullerkonsult och länsstyrelsen och planenheten anser nu att en godtagbar lösning avseende bullernivåerna uppnåtts.

12. **Nacka Miljövårdsråd** har, liksom vid samrådet, inget principiellt att invända mot planen då både vatten och avlopp, allmänna kommunikationer och livsmedelsaffärer finns i området och det är på just sådana ställen nybyggnation bör ske. Dock anser de att exploateringsnivån är för hög. Oro finns att viktiga samhällsfunktioner som kommunen skall svara för vid exploatering inte hinns med. Kommunens pengar räcker inte till och framförhållning och markreservation för nödvändiga samhällsfunktioner som till ex skolor och daghem blir bristfällig. Även om många av de planerade hyreslägenheter är små kan det ändå mycket väl tänkas att många barnfamiljer kommer flytta in och då anser Nacka miljövårdsråd att exploateringen är för hög. Sprängning borde undvikas i möjligaste mån och krönet på berget sparas. Hus B borde tas bort ur planen och den befintliga parkeringen få vara kvar. (Bilaga 13)

***Planenhetens kommentar:** Enligt kommunens antagna översiktsplan "Hållbar Framtid i Nacka" framhålls vikten av att bygga en tät stad på västra Sicklaön för att skapa förutsättningar för ett effektivt och klimatanpassat transportsystem, en attraktiv och hållbar byggd miljö med resurssnålt byggande och en blandning av funktioner och genom att förtäta redan bebyggd miljö värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald trots ökad befolkning. Att behovet av bostäder dessutom är mycket stort i Stockholmsregionen gör att en relativt hög exploatering lämpar sig på denna plats.*

Behovet av andra viktiga samhällsfunktioner så som skola och förskola är redan tillgodosett i området.

Sprängning är svårt att undvika vid nybyggnation i en så pass komplicerad terräng, men planbestämmelserna är utformade så att berget inne på den övre bostadsgården ska sparas och likaså vegetation i slänterna utmed Lokomobilvägen.

Hus B angör i gatuliv och hjälper till att binda samman Nacka Strand och Jarlaberg, både fysiskt och visuellt, vilket är ett av planens syften.

Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet

13. En boende på Diligensvägen 134 i Jarlaberg ifrågasätter hur man i detaljplaneförslaget har tagit hänsyn till omgivande bebyggelse och den naturliga dalgång som löper utmed Lokomobilvägen. Det finns en farhåga att nybyggnationen kommer att skymma den öppna fina utsikt mot Stockholms inlopp som bostaden har idag. Hon efterfrågar en modell etc. så att hon bättre kan förstå hur just hennes utsikt kan komma att påverkas. (Bilaga 14)

Planenhetens kommentar: Stor vikt har lagts vid byggnadernas placering i terrängen och dess höjd under framtagande av planförslaget.

Den tillkommande bebyggelsen är placerad ca 100 meter från bebyggelsen på Diligensvägen. Planenheten gör bedömningen att utsikten från vissa lägenheter i de omgivande bostadsområdena delvis kommer att påverkas av den nya planerade bebyggelsen, men i sådan begränsad omfattning att det är sådant man får acceptera i tätbebyggda området. Fotomontaget nedan illustrerar detta.



Illustration av tillkommande bebyggelsevolym sett från Diligensvägen (Semrén + Månsson Arkitekter)

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sofia Thuresson Rudenschöld
Planarkitekt