

GRANSKNINGSUTLÅTANDE I

2020-10-02

Dnr KFKS 2015/21-214

Projekt 9433

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE I

Detaljplan för Talluddsvägen, fastigheten Björknäs 1:52 m.fl., Björknäs, Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Björknäs i kommundelen Boo och avgränsas av Talluddsvägen i väster, äldreboendet Sofiero i söder samt av småhusbebyggelse norr och öster om planområdet. Planens syfte är att komplettera området med fler bostäder i ett nytt flerbostadshus med god gestaltning. Vidare är syftet att placera och utforma ny bebyggelse med hänsyn till naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur. Planen syftar även till att tillgodose nuvarande och tillkommande behov av parkeringsplatser för bil och cykel inom kvartersmark samt att ge planstöd för befintlig angöringsväg som går över den kommunägda fastigheten Björknäs 1:1 öster om fastigheten Björknäs 1:4.

Planförslaget var utsänt på granskning mellan den 3 maj till den 31 maj 2018. Under granskningstiden var förslaget utställt i Nacka stadshus och på biblioteken i Nacka Forum och i Orminge. Under granskningen inkom totalt 30 yttranden från remissinstanser och boende inom och utanför planområdet.

De inkomna synpunkterna under granskningstiden handlar huvudsakligen om att de nya husen är ofördelaktigt placerade i ett värdefullt naturmarksområde med rekreativvärden för såväl boende som besökare. Många uttrycker också oro över bebyggelsens påverkan på befintlig naturmiljö samt på rödlistade och fridlysta arter, framförallt groddjur och vattensalamandrar. Synpunkterna handlar även om att exploateringen är för hög och att påverkan på befintlig bebyggelse i form av insyn och skuggningar är stor.

Sedan granskningen har ett av bostadshusen, norr om det befintliga bostadshuset, utgått och planområdet har ändrats och omfattar inte längre det befintliga naturområdet. Planbestämmelsen som reglerar gemensamhetsanläggning har tagits bort på plankartan då det hanteras av Lantmäterimyndigheten i senare skede. Planbestämmelsen som reglerar att marken får underbyggas med garage har tagits bort på plankartan då markanvändningen kvartersmark för bostäder samt planbestämmelsen som reglerar högsta bjälklagshöjd i meter

över angivet nollplan innebär att ett garage kan anordnas. Planbestämmelsen som reglerar att bostadsgård ska anordnas har tagits bort på plankartan då markanvändningen kvartersmark för bostäder och högsta bjälklagshöjd i meter över angivet nollplan innebär att en gård kan anordnas. En planbestämmelse som reglerar att markytan på kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjord ytan har lagts till i plankartan. Utöver det har kapitel 5 i planbeskrivningen förtydligats i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande. Även mindre redaktionella justeringar har gjorts i planhandlingarna. Då planområdesgränsen har ändrats och ett av bostadshusen har utgått bedöms ändringarna vara av sådan omfattning att planförslaget ska skickas ut på granskning 2.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Planens syfte är att komplettera området med fler bostäder i ett nytt flerbostadshus. Vidare är syftet att placera och utforma ny bebyggelse med hänsyn till naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur. Planen syftar även till att tillgodose nuvarande och tillkommande behov av parkeringsplatser för bil och cykel inom kvartersmark samt att ge planstöd för befintlig angöringsväg som går över den kommunägda fastigheten Björknäs 1:1 öster om fastigheten Björknäs 1:4.

Planområdet är beläget i Björknäs i kommundelen Boo och avgränsas av Talluddsvägen i väster, äldreboendet Sofiero i söder samt av småhusbebyggelse norr och öster om planområdet. Planförslaget innebär att ett nytt flerbostadshus i fyra till fem våningar kan byggas med totalt cirka 20–25 lägenheter. Huset placeras söder om det befintliga flerbostadshuset. Det nya huset placeras tväreställt mot Talluddsvägen och längs med den befintliga angöringsvägen vid äldreboendet. Den nya bebyggelsen tar hänsyn till topografin, gatan och omkringliggande bebyggelse. För huset eftersträvas den typologi som finns i det befintliga långsmala huset och i en större skala den typologi som finns österut mot Björknäs centrum, med dess flerfamiljshus.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats för planen.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 april 2018. Granskningstiden varade mellan den 3 maj 2018 och den 31 maj 2018, sammanlagt fyra veckor. Under granskningstiden var planförslaget utställt i Nacka kommunhus utställningshall och i biblioteken i Nacka Forum och Orminge. Planförslaget fanns också tillgängligt på kommunens hemsida. En samrådsredogörelse upprättades 23 mars 2018.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Naturvårdsverket
- Trafikverket
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikförvaltningen SLL
- Boo Hembygdsförening

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Stockholm Exergi (före detta Fortum)
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Natur- och trafiknämnden
- Boo miljö- och naturvänner
- Nacka miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen

Följande föreningar har synpunkter på planförslaget

- Platåvägens samfällighetsförening

Totalt har tre yttranden inkommit från boende inom området, varav ett yttrande är undertecknad av 27 boende. Nio yttranden har inkommit från boende utanför planområdet. Tre yttranden har inkommit från boende som faller under rubriken övriga. Två yttranden har inkommit efter granskningsidens slut.

Inkomna synpunkter

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

Återkommande synpunkter

Nedan redovisas sammanfattade svar, uppdelade i kategorier, för de synpunkter som är återkommande bland yttrandena.

Påverkan på vattensalamandrar, rödlistade arter, naturvärden, ekosystem och rekreationsytor

Många inkomna synpunkter handlar om planförslagets påverkan på vattensalamandrar och rödlistade arter. Närboende uppger i yttranden att de observerat vattensalamandrar i området och att de uppges leva och fortplanta sig inom och intill planområdet. Flera yttranden handlar också om påverkan på naturvärden, rekreationsytor samt att bevarandevärda träd avverkas och ekosystem påverkas negativt.

Planenhetens kommentar: Efter granskning har planförslaget omarbetats och omfattar inte längre naturområdet norr om det befintliga flerbostadshuset vilket är positivt för områdets naturvärden.

Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad

Flertalet yttranden handlar om att planområdet anses olämpligt för bebyggelse och att planförslaget gör för stora intrång i befintlig miljö. Några tycker att granskningsförslaget är bättre än samrådsförslaget men anser fortfarande att platsen inte bör bebyggas alls. Många anser också att föreslagen bebyggelse inkräktar på omgivande bebyggelse genom bland annat skuggningar och ökad insyn.

Planenhetens kommentar. Efter granskning har planförslaget omarbetats och omfattar inte längre huset norr om det befintliga bostadshuset. Efter samråd rätades huset i den södra delen av planområdet upp för att skapa ett större avstånd till befintligt bostadshus samt att nockhöjden sänktes med cirka fyra meter.

Ambitionen med föreslagen bebyggelses gestaltning är att harmonisera med sin närmiljö och samtidigt spegla samtida arkitektoniska uttryck. Bebyggelsen föreslås förhålla sig till befintligt bostadshus skala, höjd och utformning. Byggnadens kulörer föreslås samspela bland annat med det befintliga bostadshuset och äldreboendet. En indragen våning med mer naturligt fasadmateriäl (exempelvis trä) gör att byggnadsvolymen kan upplevas som mindre och att den harmoniserar mer med naturen och intilliggande bebyggelse.

Med anledning av de ändringar som gjordes mellan samråd och granskning 1 av bebyggelsens placering och byggnadens lägre höjd bedöms påverkan bli mindre på befintliga byggnader i aktuellt förslag än tidigare förslag. De solstudier som har tagits fram visar att det också blir mindre skuggningar på närliggande bebyggelse än samrådsförslaget. Insyn och liknande påverkan på befintlig bebyggelse bedöms också minska i och med aktuellt planförslag. I avvägningen mellan enskilda boendes intressen av att insyn och skuggning inte ska öka och det allmänna intresset av att möjliggöra fler bostäder så bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

Planenheten gör bedömningen att planförslaget har anpassats efter befintlig naturmiljö och för att minska olägenheter med insyn/skuggning för befintliga boende, samtidigt som detaljplanens genomförande bidrar till fler bostäder i Nacka kommun.

Trafik och störningar under byggtiden

Många yttranden uttrycker oro kring ökad trafik i och kring området och att trafiksituationen anses otrygg kring Talluddsvägen. Inkomna synpunkter handlar också om oro för störningar under byggtiden i form av sprängningar, byggtrafik och liknande.

Planenhetens kommentar. Ny bostadsbebyggelse medför alltid en viss ökning av trafik. Under planprocessen gång har antalet bostäder minskat, vilket medför att trafikökningarna blir mindre än i tidigare förslag. Planområdet har också god tillgänglighet till kollektivtrafik, med busshållplats i direkt anslutning till planområdet, vilket öppnar upp för möjligheten till andra resalternativ än bilresande. Närheten till kollektivtrafik i kombination med planerade mobilitetsåtgärder, exempelvis möjlighet till bilpool, bedöms begränsa biltrafiken till och från området. Parkeringstalet har sänkts sedan samrådsförslaget vilket kan bidra till mindre biltrafik till och från planområdet. Trafikutredningen bedömer föreslagna in- och utfarter som säkra. Mer information kring trafikhanteringen finns att utläsa i planbeskrivningen och bilagd trafikutredning.

Angående störningar under byggtiden så är nybyggnation i befintliga bostadsområden dessvärre förenat med vissa störningar. Arbetet ska dock så långt det är möjligt samordnas för att minska byggtiden och störningar för boende i området. Innan byggnation påbörjas, som innefattar sprängning, ska befintliga byggnader besiktigas för att säkerställa att skador inte uppkommer i samband med det. Detta ansvarar exploatören för. Aktuellt planförslag är dessutom mer anpassat till befintlig terräng än det tidigare och kommer därmed innebära färre sprängningar. Exploatören ansvarar även för att vidta de åtgärder som krävs för att undvika skador på angränsande egendom. Detta följs upp i bygglovsskedet.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Stockholm Exergi** upplyser om att det finns befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet och önskar tidig information och samråd inför nya ledningsdragningar och omläggningar. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av exploatören enligt gällande avtal. Genomförandavtal bör tecknas så snart som möjligt. I övrigt har Stockholm Exergi ingen erinran på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Upplysningarna noteras och informationen vidarebefordras till exploatören.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** önskar en utförligare redovisning av exploateringsavtalets innehåll i planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten anser också att texten under rubriken ”Fastighetsrättsliga åtgärder” kan utvecklas avseende bland annat kostnader och ansvar för fastighetsreglering.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats gällande innehållet i exploateringsavtalet i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande. Övriga kommentarer noteras och förtydliganden angående servitut, ansvar, förrättningar och konsekvenser har gjort i planbeskrivningen

3. **Natur- och trafiknämnden** anser att det är positivt att skyddsbestämmelser för träd finns med i planförslaget, men är tveksamma till om de två björkarna på västra sidan om befintligt bostadshus ska skyddas med marklovsbestämmelsen. De menar att träden i sig inte har höga naturvärden.

Nämnden menar att det är problematiskt med den ojämna avgränsningen av kvartersmarken för framtida skötsel samt att den kommer vara svår att upprätthålla. Förslagsvis minskas kvartersmarken till förmån för naturvärdesträden i området så att gränsen kan dras rakare. Vidare anser natur och- trafiknämnden att det är positivt att hållmarken och fler särskilt skyddsvärda träd bevaras men att planförslaget fortfarande har en stor negativ påverkan på naturvärdena.

Kvartersmarken i södra delen av planen saknar planbestämmelsen D.

Slutligen anser natur- och trafiknämnden att vissa parkeringsplatser i planerat garage är trånga och bedömer att det är svårt att få in 30 platser. Sikten vid garagets in- och utfart ska beaktas i framtida projektering av garaget.

Planenhetens kommentar. De två björkarna är inte utpekade som särskilt skyddsvärda träd i naturvärdesinventeringen, däremot finns det ändå ett värde i att bevara så många träd som möjligt inom planområdet.

Efter granskning har planförslaget omarbetats och omfattar inte längre huset norr om det befintliga bostadshuset vilket innebär att även kvartersmarken med den ojämna avgränsningen har utgått.

Bestämmelsen D ska endast gälla för den befintliga angöringsvägen, med syfte att ge den planstöd. Ingen annan kvartersmark inom detaljplanen är aktuell för bestämmelsen.

Parkeringsplatsernas utformning kommer detaljstuderas i projekteringskedet och in- och utfarter ska utföras trafiksäkra.

4. **Naturskyddsföreningen** anser att trots att vissa brister som de identifierade i samrådshandlingarna nu har åtgärdats, är granskningsförslaget mycket olämpligt och de anser att planarbetet bör avbrytas då platsen inte är lämplig för bebyggelse. De menar också att planområdet behöver sättas i ett större sammanhang avseende grönstruktur och att ingreppen i naturmiljön är oproportionerligt stora i förhållande till det antal bostäder som genereras.

Naturskyddsföreningen hävdar att det är fel att bedriva planarbetet med standardförfarande då de anser att detaljplanen har uppenbart allmänintresse och istället bör bedrivas med utökat planförfarande. Att inventering av vattensalamandrar har gjorts tycker Naturskyddsföreningen är bra. De ifrågasätter dock bedömningen att den damm som ligger närmast planområdet inte skulle utgöra lämplig miljö för vattensalamandrar och hävdar att boende har observerat mindre vattensalamandrar i dammen under våren 2018. Naturskyddsföreningen gör bedömningen att exploateringen därmed kommer att ha en mycket negativ effekt på vattensalamandrarna och att nämnda damm inte kommer att kunna utgöra lekmiljö i framtiden.

Vidare saknar Naturskyddsföreningen en mer utförlig beskrivning av naturmiljön och dess sammanhang i en större grön infrastruktur samt vilka konsekvenser planförslaget medför. De upplyser också om att inte bara närboende använder området, utan också förskolor.

Slutligen ifrågasätter Naturskyddsföreningen vilka miljökonsekvenser det får att spränga i berget samt hur grundvattennivåerna och befintliga värmepumpanläggningar påverkas av sprängningarna.

Planenhetens kommentar. En detaljplan kan handläggas med standardförfarande om den är förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller medföra en betydande miljöpåverkan, enligt miljöbalkens definition. Aktuell detaljplan bedöms uppfylla samtliga kriterier för att hanteras med standardförfarande. Betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse är inte samma sak som

betydande intresse för sakägare och närboende. Intresse för allmänheten kan exempelvis vara sådant som berör eller är påtagligt för en större del av kommunens invånare, till exempel stora infrastrukturprojekt eller större stadsbyggnadsprojekt med stort antal bostäder med mera.

För synpunkter gällande bebyggelsens placering se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 3–4.

För synpunkter gällande planförslagets påverkan på naturmiljön och vattensalamandrar se stycket *Påverkan på vattensalamandrar, rödlistade arter, naturvärden, ekosystem och rekreationsytor* på sida 3.

För synpunkter på störningar under byggtiden och sprängarbeten se stycket *Trafik och störningar under byggtiden* på sida 4.

5. **Nacka Miljövårdsråd** är positivt inställd till Nacka kommuns ambition att planera för och bygga flerbostadshus. Däremot menar de att efterfrågan på bostadsmarknaden har minskat och därför avstyrker de förslaget. Vidare anser de att tillgång till natur är viktigt för livskvaliteten för de boende i området. De avstyrker också förslaget med anledning av att det finns ett rikt djurliv med insekter, fåglar, salamander, räv med flera i området. Slutligen menar Nacka Miljövårdsråd att andelen bilar kommer att öka till och från området och att kommunen då riskerar att inte nå de önskade miljömålen.

Planenhetens kommentar. Bostadsbyggande är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse som kommunerna ska ta ansvar för. I Nacka planeras för 20 000 nya lägenheter ska byggas fram till år 2030 och befolkningen förväntas uppgå till 145 000 invånare samma år. Även mindre detaljplaner, som genererar ett mindre antal bostäder, är av stor vikt för att kunna nå kommunens uppsatta bostadsmål. I planförslaget har ett av de nya flerbostadshusen tagits bort. För synpunkter gällande bebyggelsen se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 3–4.

Planenheten delar åsikten att det är viktigt med natur i anslutning till bostäder. Detta gäller för såväl befintliga som nya bostäder. Detaljplanens genomförande möjliggör för nya bostäder i ett naturnära läge samtidigt som befintliga bostäder fortsatt kommer ha tillgång till naturområdet.

För synpunkter gällande trafik se stycket *Trafik och störningar under byggtiden* på sida 5.

6. **Boo Miljö- och Naturvänner** tycker att granskningsförslaget är betydligt bättre utformat än samrådsförslaget, men de står fast vid sin åsikt om att ingen exploatering bör ske av naturmark inom planområdet. De menar att naturområdet har höga naturvärden och är en viktig grön lunga och ett lekområde som används av närboende och förskolor och som därmed har ett högt rekreativt värde. Boo Miljö- och Naturvänner menar att planområdet kan tyckas självklart för bostadsbebyggelse men påpekar att kommunen samtidigt, i förslag till ny friluftplan, betonar vikten av närhet till natur för barns pedagogiska utveckling och vuxnas fysiska och psykiska hälsa. Vidare anser Boo Miljö- och Naturvänner att ett ökat användartryck och

minskad naturmarksyta är en dålig kompromiss. De menar slutligen att gammal uppvuxen naturmark är en resurs som inte kan ersättas och att hela naturområdet bör kvarstå som naturmark.

Planenhetens kommentar: Efter granskning 1 har planförslaget omarbetats och omfattar inte längre huset norr om det befintliga bostadshuset. För synpunkter gällande planförslagets påverkan på naturvärden och naturmark se stycket *Påverkan på vattensalamandrar, rödlistade arter, naturvärden, ekosystem och rekreationsytor* på sida 3.

Inkomna synpunkter från föreningar

7. **Platåvägens samfällighetsförening** lämnar ett yttrande som är undertecknat av ägarna till fyra fastigheter i samfällighetsföreningen (Björknäs 10:28, 10:30, 10:344 och 10:346). Fastighetsägarna anser att huset norr om det befintliga bostadshuset inte bör byggas alls och anser att området är färdigbyggt, inte tål vidare förtätning och att det skulle leda till kraftigt försämrad boendemiljö för samtliga i området. De anser också att husens arkitektur och bygghöjd inte passar in i omgivningen och att det finns andra platser som är mer lämpliga för bebyggelse. Vidare uttrycker de oro över störningar under byggtiden samt omfattade trafikstörningar och minskad trafiksäkerhet som följd av planförslaget. Slutligen framför fastighetsägarna inom Platåvägens samfällighetsförening att befintligt djurliv kommer att påverkas negativt av exploateringen.

Planenhetens kommentar. Efter granskning 1 har planförslaget omarbetats och omfattar inte längre huset norr om det befintliga bostadshuset.

För synpunkter gällande bebyggelsens utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 3–4.

För synpunkter gällande trafik se stycket *Trafik och störningar under byggtiden* på sida 4.

För synpunkter gällande planförslagets påverkan på naturvärden och naturmark se stycket *Påverkan på vattensalamandrar, rödlistade arter, naturvärden, ekosystem och rekreationsytor* på sida 3.

Inkomna synpunkter från boende inom planområdet

8. **Boende inom fastigheten Björknäs 1:52 (befintligt flerbostadshus)** menar att det inför samrådet inte hölls några förberedande diskussioner med de närboende och att de upplever att de endast har möjlighet att komma med förslag till förändringar men inte påverka om det ska byggas eller inte. De önskar att kommunen i fortsättningen diskuterar med berörda innan ett planförslag presenteras. Vidare menar de att inga diskussioner förs angående hyressänkning för befintliga hyresgäster som följd av att deras boendemiljö försämras med anledning av planförslaget och att de nya lägenheterna blir för dyra för vanligt folk. Slutligen undrar de hur träden, som förvinner i och med exploateringen, ska ersättas.

Planenhetens kommentar. En detaljplan tas fram utifrån ett politiskt uppdrag om att pröva markens lämplighet för, i det här fallet, bostäder. Därefter tas det fram ett planförslag som kommunen sedan skickar på samråd till närboende, remissinstanser med flera. Då ges möjlighet att lämna synpunkter på det framtagna förslaget.

Hyressättning regleras inte i detaljplanen utan hänvisas till hyresvärden.

I planförslaget finns två björkar som inte är utpekade som särskilt skyddsvärda träd i Naturvärdesinventeringen, däremot finns det ändå ett värde i att bevara så många träd som möjligt inom planområdet. I planförslaget omfattas de två björkarna av en skyddsbestämmelse och får inte avverkas eller utsättas för skador. Utöver det föreslår detaljplanen att de träd som avverkas inom planområdet ska ersättas, vilket också regleras i exploateringsavtalet.

9. **Boende inom fastigheten Björknäs 1:52 (befintligt flerbostadshus)** tycker att huset söder om det befintliga flerbostadshuset bör strykas från planen då det medför en betydligt sämre boendemiljö för befintliga hyresgäster. De som har balkonger mot det planerade huset kommer att få försämrade utsikt, direkt insyn och hamna i skugga då huset kommer att hamna cirka 9 meter från befintligt hus. De boende framhåller också att de anser att huset är för högt, framförallt då Talluddsvägen 14 redan ligger på en höjd. De menar att huset kommer att sticka upp på ett onaturligt sätt och bli ett höghuskomplex som inte följer släntens successiva höjning. Om huset ska byggas, menar de boende att höjden bör sänkas och ytan bli mindre.

Vidare informerar de boende om att det kommit flera larmrapporter om att fåglar och insekter minskar och träden är en viktig livsmiljö för dem. De anser att fler träd bör kunna bevaras genom att flytta föreslagna hus och minska dess yta. Vidare noterar de att fler träd bakom huset norr om det befintliga flerbostadshuset kommer att bevaras medan fler träd längs Talluddsvägen kommer avverkas och menar att de som drabbas hårdast av detta är befintliga hyresgäster och boende inom äldreboendet. De drar slutsatsen att deras röst inte väger lika tungt som villaägarnas röster och därmed drabbas hårdare av planförslaget.

Planenhetens kommentar. För synpunkter gällande bebyggelsens utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 3–4.

För synpunkter gällande planförslagets påverkan på naturvärden och naturmark se stycket *Påverkan på vattensalamandrar, rödlistade arter, naturvärden, ekosystem och rekreationsytor* på sida 3.

Planenheten jobbar utifrån att bedöma platsens lämplighet för bebyggelse och samtidigt få till en så bra lösning för alla närboende som möjligt. Den främsta avsikten med att ta bort ett av husen norr om det befintliga flerbostadshuset ur samrådsförslaget var att lämna så mycket naturmark som möjligt orörd och därmed minska påverkan på naturmiljön samt för att kunna bevara fler träd än tidigare. Anledningen till att även det sista huset norr om det befintliga flerbostadshuset har tagits bort är för att det låg på kommunens mark och exploatören har valt att endast exploatera på sin egen fastighet.

10. **Boende inom fastigheten Björknäs 1:52 (befintligt flerbostadshus). Yttrandet är undertecknat av 27 boende inom fastigheten Björknäs 1:52.** De boende anser att planförslaget har blivit bättre sedan samrådet men menar att huset söder om det befintliga flerbostadshuset fortfarande kommer att påverka dem negativt, framförallt avseende minskat ljusinsläpp. Huset kommer medföra att stora träd med naturvärden försvinner och likaså den trivsel träden ger befintliga hyresgäster och boende på äldreboendet. De boende uttrycker också oro kring störningar och olycksrisk under byggtiden samt skador som kan uppkomma på befintligt hus i samband med byggnation. Det efterfrågas också bullerutredning för hur befintliga bostäder kommer att påverkas av den ökade trafiken till och från området. De boende undrar också om antalet parkeringsplatser kommer att räcka. Slutligen anser de boende att det kommer bli för trångt på befintlig infart till huset, då det planeras en dubbelriktad väg där. Infarten används idag av besökare, personal och som lastplats.

Planenhetens kommentar. För synpunkter gällande bebyggelsens utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 3–4.

Efter granskning har planförslaget omarbetats och omfattar inte längre huset norr om det befintliga bostadshuset. Då det nya flerbostadshuset placeras mellan befintligt flerbostadshuset och angöringsvägen till markparkering och garaget bedöms inte befintligt flerbostadshuset påverkas av buller. Planbeskrivningen har kompletterats med buller för befintligt flerbostadshuset. Beräkningar visar att de ekvivalenta ljudnivåerna blir under 55 dBA dygnsekvivalent vid större delen av det befintliga bostadshuset.

För synpunkter gällande trafik se stycket *Trafik och störningar under byggtiden* på sida 4.

För synpunkter gällande planförslagets påverkan på naturvärden och naturmark se stycket *Påverkan på vattensalamandrar, rödlistade arter, naturvärden, ekosystem och rekreationsytor* på sida 3.

Antalet bilparkeringsplatserna inom planområdet grundar sig i kommunens parkeringspolicy, och bedöms därmed som tillräckligt för projektet.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

11. **Boende på fastigheten Björknäs 1:64** menar att det omarbetade planförslaget är en förbättring men skulle föredra att ytterligare en våning togs bort för att husen ska smälta in i omgivningen bättre. De menar att det fortfarande är problematiskt att husen är placerade för nära Talluddsvägen och att sikten kommer försämrats för de bilar som färdas norrut. Talluddsvägen är redan hårt trafikerad och många kör alldeles för fort. De tror också att trafiken till och från garaget kan bli ett problem på grund av dålig sikt för de som kör ut på Talluddsvägen. De boende framför också synpunkter på busshållplatsen vid centralplan som de menar är för liten under rusningstrafik, då busskön ofta svänger in på Talluddsvägen. En hårt trafikerad cykelbana passerar bakom busshållplatsen och vid korsningen mot Talluddsvägen

bildas en flaskhals. Där menar de boende att det uppstår farliga situationer mellan cyklister och fotgängare som står i busskön. Slutligen anser de att det generellt är alldeles för få bussar i rusningstrafik.

Planenhetens kommentar. För synpunkter gällande bebyggelsens utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 3–4.

Busshållplatsen vid centralplan och cykelbanan ligger utanför planområdet och hanteras inte i detaljplaneprocessen. För övriga synpunkter gällande trafik se stycket *Trafik och störningar under byggtiden* på sida 5.

- 12. Boende på fastigheten Björknäs 4:3** menar att de inte tillhör de som påverkas mest av detaljplanen men menar att ljusinsläppet kommer att minska rejält på eftermiddagarna samt att träd och grönska kommer förloras i och med exploateringen. De ifrågasätter också kommunens bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras. Slutligen menar de att det blir alldeles för trångt mellan befintligt hyreshus och tillkommande och att all utsikt går förlorad. Detaljplanen drabbar de boende i hyresrätterna hårdare och det uttrycks en oro över att kommunen har gått villaägarna till mötes med planförslaget men inte hyresgästerna. De anser att huset söder om det befintliga flerbostadshuset är det som borde tagits bort ur planförslaget. Vidare undrar de boende hur det blir med lekplatser i den nya detaljplanen.

Planenhetens kommentar. Detaljplanen handläggs med så kallat standardförfarande enligt Plan- och bygglagen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalkens definition, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

Planenheten jobbar utifrån att bedöma platsen lämplighet för bebyggelse och samtidigt få till en så bra lösning för alla närboende som möjligt. Den främsta avsikten med att ta bort ett hus ur samrådsförslaget var att lämna så mycket naturmark som möjligt orörd och därmed minska påverkan på naturmiljön samt för att kunna bevara fler träd än tidigare. Anledningen till att även det sista huset norr om det befintliga flerbostadshuset har tagits bort är för att det låg på kommunens mark och exploatören har valt att endast exploatera på sin egen fastighet.

På den föreslagna bostadsgården möjliggörs för anläggande av lekytor och gemensamma uteplatser.

För synpunkter gällande bebyggelsens utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 3–4.

För synpunkter gällande planförslagets påverkan på naturvärden och naturmark se stycket *Påverkan på vattensalamandrar, rödlistade arter, naturvärden, ekosystem och rekreationsytor* på sida 3.

- 13. Boende på fastigheten Björknäs 4:3** är positiv till att ett hus är borttaget och framförallt den gångväg som gick direkt till Bergdalsvägen. Den boende menar att

störst vikt har lagts vid hantering av de synpunkter som framförts av villaägarna men de som drabbas hårdast är de boende på Talluddsvägen 14 som får sin utsikt totalförstörd, särskilt de med balkong mot söder. Den boende tycker att det finns en socioekonomisk skillnad på omhändertagandet av synpunkterna.

Den boende saknar en presentation av gestaltningen för huset söder om det befintliga flerbostadshuset sett från Bergdalsvägen och det befintliga huset på Talluddsvägen 14. Presenterade gestaltungsförslag är diffusa och svårbegripliga. Den boende saknar en konsekvensbeskrivning av bussituationen vid Centralplan och gör bedömningen att den busshållplats som finns inom planområdet inte kommer att nyttjas då alla kommer att promenera till Centralplan. Den boende vill vidare veta vilken typ av bostäder som föreslås samt hur lägenheterna planeras användas.

Den boende anser att det är ett absurt förslag att ta ned ekarna och ersätta dessa med parkeringsplatser. Det estetiska värdet är enormt, med stor betydelse för de boende. Vidare konstateras att huset norr om det befintliga flerbostadshuset inte har några parkeringsplatser i sin närhet. Den boende undrar vidare hur den väg som går bakom Sofiero kommer att användas? Många barn leker i området och påkörningsolycka har skett. Den händelsen är en av orsakerna till att parkeringsplatserna bör minska och trafiken flyttas ut mot Talluddsvägen. Den boende kräver att förslaget att bygga hus 1 läggs ner, alternativt flyttas med långsida mot Talluddsvägen. Om inte ska ekarna bevaras och den växtlighet som utgör nummer 18 i Swecos rapport, genom att minska antalet parkeringsplatser utanför Sofiero.

Planenhetens kommentar. För synpunkter gällande bebyggelsens utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 3–4.

Planenheten jobbar utifrån att bedöma platsen lämplighet för bebyggelse och samtidigt få till en så bra lösning för alla närboende som möjligt. Den främsta avsikten med att ta bort ett hus ur samrådsförslaget var att lämna så mycket naturmark som möjligt orörd och därmed minska påverkan på naturmiljön samt för att kunna bevara fler träd än tidigare. Anledningen till att även det sista huset norr om det befintliga flerbostadshuset har tagits bort är för att det låg på kommunens mark och exploatören har valt att endast exploatera på sin egen fastighet.

Tillgång till kollektivtrafik är en viktig fråga för kommunen som det arbetas med kontinuerligt. Att ta fram en konsekvensbeskrivning av bussituationen vid Centralplan ingår dock inte inom ramen för aktuell detaljplan men planenheten noterar synpunkten. För övriga synpunkter gällande trafiksituationen se stycket *Trafik och störningar under byggtiden* på sida 4.

14. **Boende på fastigheten Björknäs 4:5** tycker att planförslaget medför en avsevärd förtätning av området och att fem våningar är alldeles för högt i förhållande till platsen. Det placeras också för nära inpå befintligt hyreshus och menar att strukturen liknar hur det planeras i innerstaden. Befintligt hyreshus kommer

påverkas väldigt mycket och de anser att kommunen inte alls visar hänsyn mot de som bor i hyreshuset idag. De boende menar också att kommunen vill klämma in så många lägenheter som möjligt på liten yta för att göra ekonomisk vinst. De uttrycker också oro över de träd som kommer avverkas i samband med byggnationen. De boende har tidigare varit kontakt med kommunen och velat avverka träd för att få mer solljus, men fick då nej av kommunen. De ställer sig därför frågande till varför det är okej att fälla träden i samband med exploateringen. Vidare ställer de sig frågande till antalet parkeringsplatser i planförslaget och gör bedömningen att de inte kommer att räcka till. De uttrycker också oro över störningar under byggtiden och undrar hur parkeringar, tillfarter och andra praktiska frågor ska lösas under byggtiden.

Planenhetens kommentar. För synpunkter gällande bebyggelsens utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 3–4.

För synpunkter gällande planförslagets påverkan på naturvärden och naturmark se stycket *Påverkan på vattensalamandrar, rödlistade arter, naturvärden, ekosystem och rekreationsytor* på sida 3.

Tidigare bedömningar gällande fällning av träd är gjorda utifrån då gällande förutsättningar. Ett detaljplanearbete innebär att nya avvägningar görs mellan olika intressen vilket lett till att bedömningen gjorts att fler bostäder överväger nackdelen att träd måste tas ner.

- 15. Boende på fastigheten Björknäs 10:32 har lämnat två separata yttranden, båda sammanfattas och besvaras nedan.** Den boende menar att föreslagen bebyggelse är alldeles för dominerande och är ritad för att maximera antalet lägenheter och inte för att ta hänsyn till omkringliggande bebyggelse. I yttrandet ifrågasätts också ett politiskt uttalande som handlar om att Nacka ska bevara sina lummiga villaområden och förtäta i andra delar av kommunen och den boende menar att planförslaget inte stämmer överens med kommunens politiska uttalande. Vidare menar den boende att det är en stor brist att det inte finns en dispositionsplan (ADP-plan) över var byggkranar ska stå, materialuppläggningsplats, containrar med mera.

Planenhetens kommentar. För synpunkter gällande bebyggelsens utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 3–4.

En detaljplan tas fram utifrån ett politiskt uppdrag om att pröva markens lämplighet för, i det här fallet, bostäder. Därefter tas det fram ett planförslag som kommunen sedan skickar på samråd till närboende, remissinstanser med flera. Då ges möjlighet att lämna synpunkter på det framtagna förslaget.

Att ta fram en så kallad dispositionsplan ingår inte inom ramen för planprocessen. Frågor kring byggarbetsplatsens utformning hanteras i samband med genomförandet av detaljplanen. Information om byggnationen kommer att finnas på kommunens hemsida och projektets webbsida.

16. **Boende på fastigheten Björknäs 10:49** har synpunkter på att kommunen endast redovisar skuggeffekter för mars, juni och augusti månad och menar att det är av intresse för de boende att se skuggeffekterna för årets samtliga månader.

Planenhetens kommentar. Planenheten har gjort bedömningen att de månader som redovisas i underlaget till detaljplanen är de mest relevanta. Vanligtvis är det de här tiderna på året som solstudier tas fram för, då det är som ljusast ute (längre dag) och då det är en tid på året som man vistas mer utomhus. Under övriga tider på året är det kortare dagar, och därmed mörkt en större del av dygnet.

17. **Boende på fastigheten Björknäs 10:293** menar att det lilla antalet bostäder som planförslaget genererar inte kommer att lösa bostadsproblematiken i Nacka men däremot orsaka mycket sorg och elände för de närboende. Det finns också många nybyggda lägenheter i Nacka som är osålda. De tycker dock att granskningsförslaget är bättre än samrådsförslaget gällande skuggning och närhet till befintlig bebyggelse bland annat, men fortfarande ett dåligt förslag ur ett miljö-, trafik-, karaktärs- och hållbarhetsperspektiv. De boende påpekar återigen att ett stort antal skyddade och fridlysta arter lever och fortplantar sig i området. Ingen av dessa kommer kunna leva kvar eller återvända när platsen förändras. Trots att husen minskat i yta är påverkan ännu större än själva ytan för husen då gård, trappor, stigar, parkering med mera tillkommer. Att ta bort grönyta påverkar även omkringliggande områden genom att vägar skärs av för fortplantning och matsök. Ur ett socialt och allemansrättsligt perspektiv är det viktigt med ytor som tillhör oss alla. Från hållarna finns goda utblickar som med planförslaget skulle vara bortbyggda för alltid. Ur ett trafikperspektiv är det synnerligen olämpligt att bygga i en kurva, i ett backkrön, vid en busshållplats, och där också förlägga handikapparkering.

De boende lyfter även fram ett politiskt uttalande som handlar om att området ska utvecklas utifrån sin karaktär och att villaområden ska behållas som lummiga områden. De boende menar att ett sådant politiskt uttalande inte stämmer överens med planförslaget.

De boende framhåller att byggnation på en så pass kuperad, bergig plats innebär massa sprängningar, vilket kan leda till att vatten tar nya vägar och befintlig växtlighet tar skada av det. Även närliggande bergvärmeanläggningar kan ta skada av sprängningarna. De har även läst att Nackas grönstrukturplan säkerställer att det finns tillgång till naturområden för olika målgrupper och att närnatur finns inom 300 meter från bostaden. De boende vill understryka att planområdet är en av de högst belägna platserna i Saltsjö-Boo och att föreslagen bebyggelse inte är förenlig med områdets karaktär och skala. Den parkmark som planerades in bland bebyggelsen när området byggdes under 1950-talet visar på yrkeskunnande, fortsatt så. Det är orimligt att bygga ett hus på Nacka kommuns parkmark.

Planenhetens kommentar. Efter granskning 1 har planförslaget omarbetats och omfattar inte längre huset norr om det befintliga bostadshuset.

Bostadsbyggande är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse som kommunerna ska ta ansvar för. I Nacka planeras för att minst 20 000 nya lägenheter ska byggas fram till år 2030

och befolkningen förväntas uppgå till 145 000 invånare samma år. Även mindre detaljplaner, som genererar ett mindre antal bostäder, är av stor vikt för att kunna nå kommunens uppsatta bostadsmål.

En detaljplan tas fram utifrån ett politiskt uppdrag om att pröva markens lämplighet för, i det här fallet, bostäder. Därefter tas det fram ett planförslag som kommunen sedan skickar på samråd till närboende, remissinstanser med flera. Då ges möjlighet att lämna synpunkter på det framtagna förslaget.

För synpunkter gällande bebyggelsens utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 3–4.

För synpunkter gällande trafik se stycket *Trafik och störningar under byggtiden* på sida 4.

18. Boende på fastigheterna Björknäs 10:32, 10:49 och 10:293 lämnar följande invändningar mot planförslaget:

1. Vattensalamandrar

De boende framför att vattensalamandrar lever och fortplantar sig på naturmarken inom planområdet. De boende har markerat ut tre dammar inom 240 meter, 170 meter och 25 meters avstånd från byggplatsen och hela ytan är en naturlig del av vattensalamandrarernas habitat. Kommunen anför att man genom att begränsa byggnationens omfattning inte kommer att störa salamandrar som lever i området. Argumentationen kan inte anses trovärdig eftersom befintliga salamandrar i ett område kan röra sig utanför en snäv geografisk ram. De boende hänvisar till Mark- och miljööverdomstolens miljömål M 2114–15. Under byggtiden sker stora ingrepp på naturmarken, vilket förstör vattensalamandrarernas fortlevnad. Det är ett allvarligt brott som fastställs i flertalet domar av Regeringsrätten rörande artskyddade arter (M 2006/3801/F/P, M 2007/252/F/P och M 2007/1616/F/P). Exploateringen kommer att störa salamandrarerna i den mening som avses i 4 § första stycket 2 artskyddsförordningen. De boende hänvisar även till Mark- och miljödomstolens mål nummer M 6223–17.

2. Referens till Samrådsredogörelsens text om vattensalamandrar

Naturvärdesinventeringen som upprättades efter samrådet har gjort bedömningen att den damm som ligger närmast planområdet inte utgör ett lämpligt lekområde för vattensalamandrar då dammen är grund och relativt liten. De boende anser att kommunens antagande är anmärkningsvärt eftersom dammen regelbundet haft lekande vattensalamandrar i över 15 år. De boende har gjort observationer som även filmats. Kommunens bedömning saknar grund för ovan nämnda påstående och det är anmärkningsvärt att kommunen trots detta föreslår kompensationsåtgärder.

3. Observationer av vattensalamandrar

Boende i närområdet har vid tolv tillfällen under april-maj 2018 registrerat observationer av vattensalamander runt naturmarken vid Talluddsvägen som har bokförts med plats på karta, tidpunkt och ibland även med bild och film som har

skickats till kommunen. De boendes uppfattning är att det finns en betydande omfattning av vattensalamander i området.

4. Skuggverkan på befintliga villafastigheter

De boende redovisar att deras fastigheter under olika delar av året kommer att skuggas helt eller delvis. Särskilt rör det vintermånaderna då tillgången på dagsljus redan är begränsad, vilket är synnerligen allvarligt. Höghusets skuggverkan är ett tydligt bevis på att husets placering, höjd och längd fortfarande skapar allvarlig inverkan på intilliggande bebyggelse.

5. Utblickar

I startpromemorian framhölls att nybyggnationen skulle respektera omkringliggande bebyggelse och bevara möjlighet till utblickar från befintliga fastigheter. Husets placering längs med Talluddsvägen innebär att fasaden skapar en kompakt mur som tar bort alla utblickar från de boendes fastigheter. Begränsad utblick kan accepteras i stadsmiljö men är inte aktuellt här då den omkringliggande bebyggelsen utgörs av villabebyggelse och flerfamiljshus med högst 3 våningar.

6. Utformning i samklang med befintlig bebyggelse

Enligt startpromemorian ska nybyggnationen utformas i harmoni med befintlig bebyggelse. Ändå är husets nockhöjd 2,5 meter högre än det befintliga hyreshuset och tangerar nockhöjden på villorna på Gundersbergsvägen. Visualiseringarna över villornas placering är felaktiga då lägsta punkten för Gundersbergsvägen är cirka 2,5 meter lägre än vad underlaget ger sken av. De boende menar att huset sänkts 4 meter är en minimal anpassning och förändrar inte faktumet att huset är högre än närliggande bebyggelse och dåligt anpassat för markområdet.

7. Direkt insyn i den privata sfären

Det nya husets kommer att placeras i direkt närhet till de boendes fastigheter och bostadsrätterna på fastigheten Björknäs 1:943. Det nya husets nockhöjd sträcker sig över befintliga byggnaders höjder och utformningen i form av flertalet fönster och loftgångar skapar direkt insyn på villabostäderna. De boende hänvisar till Mark- och miljööverdomstolens ärende P 2112–16 som handlar om villaägarnas rätt till avskildhet.

Sammanfattning

Vid en sammanvägning av ovanstående punkter finns det inget som stödjer planförslaget, där kommunen gör avsteg från tidigare domar och där hänsyn ej tas till naturmarken av betydelse för bland annat EU-artskyddade vattensalamandrar. De boende hänvisar till gällande plan- och bygglagen, miljöbalken och artskyddsförordningen där det sammantaget framkommer att det är förbjudet att förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser (art och habitatdirektivet). Kommunen kan inte anta en detaljplan som strider mot detta. De boende hänvisar även till Regeringsrättens dom, RÅ 2005 ref.44 som avser konsekvenser för fridlysta arter i en MKB. De boende vill slutligen citera ett politisk uttalande där Nackas olika områden ska utvecklas utifrån områdenas karaktär. Boo som präglas av villabebyggelse och låga hus ska bevaras lummigt och grönt. Tätare stadsstruktur passar således bättre runt Sickla och Nacka Forum.

Planenhetens kommentar. Sedan granskningen har flerbostadshuset norr om det befintliga bostadshuset utgått och planområdet har ändrats och omfattar inte längre det befintliga naturområdet.

För synpunkter gällande planförslagets påverkan på vattensalamandrar, naturvärden och naturmark se stycket *Påverkan på vattensalamandrar, rödlistade arter, naturvärden, ekosystem och rekreationsytor* på sida 3.

För synpunkter gällande bebyggelsens utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 3–4.

En detaljplan tas fram utifrån ett politiskt uppdrag om att pröva markens lämplighet för, i det här fallet, bostäder. Därefter tas det fram ett planförslag som kommunen sedan skickar på samråd till närboende, remissinstanser med flera. Då ges möjlighet att lämna synpunkter på det framtagna förslaget.

Övriga Inkomna synpunkter

19. **Boende på fastigheten Björknäs 1:513** menar att markanvisningen av mark i detta fall strider mot lagen om offentlig upphandling. Nacka kommun går inte ut med en upphandling av aktuell fastighet och förlorar därför skattebetalarnas pengar då det inte blir budgivning på marken. Boende hänvisar i sitt yttrande till ett avgörande i EU-domstolen, C-536/07 Kommissionen mot Tyskland.

Planenhetens kommentar. Aktuellt område markanvisas till exploatören enligt Nacka kommuns riktlinjer för markanvisningar. Efter granskning 1 har dock aktuellt område utgått ur planförslaget och kommer inte att exploateras.

20. **En person** undrar om kommunen planerar för ökat antal lärare, ökat tryck på infrastruktur och förskolor i samband med detaljplanen. Och menar att om Nacka inte har någon plan för ökad befolkning bör detta projekt stoppas.

Planenhetens kommentar. Kommunen arbetar ständigt med att planera för och utveckla samhällsfunktioner i den takt kommuninvånarantalet stiger. Ovan nämnda frågor hanteras övergripande och inte i aktuell detaljplan.

21. **Nätverket hela Nacka (intressegrupp)** menar att planområdet är dåligt lämpat för föreslaget flerbostadshus och att det inte tar hänsyn till de närboende villaägarna. De menar att föreslagen exploatering påverkar närliggande fastigheter och att det kommer att sjunka i värde. Vidare menar de att detaljplanen inte genererar så många bostäder och att påverkan för närboende blir mycket hög.

Nätverket hänvisar vidare till forskning om människors hälsa och vikten av närhet till grönområden. Nätverket menar också att politiken tappar förtroende genom att tala om bred förankring bland boende och sedan agera tvärt om. Slutligen menar de

att det är stor skillnad på att förtäta i redan uppvuxna områden och att bygga stadslignande täthet på obebyggd mark.

Planenhetens kommentar. Bostadsbyggande är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse som kommunerna ska ta ansvar för. I Nacka planeras för 20 000 nya lägenheter ska byggas fram till år 2030 och befolkningen förväntas uppgå till 145 000 invånare samma år. Även mindre detaljplaner, som genererar ett mindre antal bostäder, är av stor vikt för att kunna nå kommunens uppsatta bostadsmål.

Planenheten delar åsikten att det är viktigt med natur i anslutning till bostäder. Detta gäller för såväl befintliga som nya bostäder. Detaljplanens genomförande möjliggör för nya bostäder i ett naturnära läge samtidigt som befintliga bostäder fortsatt kommer ha tillgång till naturområdet, då en stor del av området planläggs som naturmark.

För övriga synpunkter gällande bebyggelsens utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 3–4.

Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

22. **Boende på fastigheten Björknäs 1:513** anser att den boende fått ett för sent svar från kommunen och vill komplettera sitt yttrande efter granskningstidens utgång. Den boende framhåller samma sak som framförts i samråd och granskning.

Planenhetens kommentar. Planenheten hänvisar till det svar som bemötts till boende på sidan 17 i detta granskningsutlåtande.

23. **Boende på fastigheten Björknäs 10:49** anser att planförslaget är dåligt och att huset norr om det befintliga flerbostadshuset inte ska byggas. Huset borde inte byggas då det finns djur och vattensalamandrar i området, det kommer ta lång tid att bygga samt att huset är fult. Boenden menar även att insynen till huset och trädgården kommer att öka vilket skapar otrygghet. Vidare menar den boende att det är olagligt att bygga på området då det finns vattensalamandrar och att kommunen inte bryr sig om lagen.

Planenhetens kommentar. Sedan granskningen har ett av bostadshusen, norr om det befintliga bostadshuset, utgått och planområdet har ändrats och omfattar inte längre det befintliga naturområdet.

Justeringar efter granskning

Efter granskning har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Planområdet har justerats och omfattar inte naturmarken norr om befintligt flerbostadshus.
- Ett av flerbostadshusen, norr om det befintliga flerbostadshuset, har utgått ur planförslaget.

- Planbestämmelsen som reglerar gemensamhetsanläggning har tagits bort på plankartan då frågan hanteras av Lantmäterimyndigheten i senare skede.
- Planbestämmelsen som reglerar att marken får underbyggas med garage har tagits bort på plankartan då markanvändningen kvartersmark för bostäder samt planbestämmelsen som reglerar högsta bjälklagshöjd i meter över angivet nollplan innebär att ett garage kan anordnas.
- Planbestämmelsen som reglerar att bostadsgård ska anordnas har tagits bort på plankartan då markanvändningen kvartersmark för bostäder och högsta bjälklagshöjd i meter över angivet nollplan innebär att en gård kan anordnas.
- En planbestämmelse som reglerar att markytan på kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjord ytan har lagts till i plankartan
- Förtydliganden i kapitel 5 i planbeskrivningen i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande
- Redaktionella justeringar på plankartan och i planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Felicia Liabäck Löwstett
Planarkitekt