

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2020-04-28 Rev. 2020-05-05

Dnr KFKS 2016/1078

Projekt 9266

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Östra Gräsvägen, Sicklaön 73:49 m.fl. i Ektorp

Sammanfattning

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för olika typer av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Området är inte planlagt och omfattas av ett befintligt flerbostadshus, två privata bostadsbyggnader, naturområde med värdefulla träd, en nätstation och två kommunala vägar.

Planförslaget möjliggör för cirka 50 nya bostäder inom privat mark och för cirka 70 nya bostäder (hyresrätter) inom kommunal mark. Inom de kommunala fastigheterna möjliggörs även en gruppbofastad med tio gruppbofastäder (LSS).

Totalt har 20 yttranden inkommit till kommunen. Sex av de inkomna yttrandena hade ingen erinran mot planförslaget.

Synpunkter som inkommit under samrådet har bland berört frågor som; buller, ändring av planbeteckning, farligt gods trafik, dagvatten och natur. Synpunkterna har föranlett uppdateringar av buller- och dagvattenutredning, ny risk- och luftutredning, ett förtydligande gällande miljö kvalitetsnormer och naturområden samt ändring av planbestämmelse D till B för befintlig byggnad. Vidare har sektioner tagits fram som redovisar körbanebredd genom föreslagen portal för att påvisa godkänd körbredd.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Östra Gräsvägen. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för olika typer av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Området är inte planlagt sedan tidigare och är beläget i östra delen av Ektorp mellan Värmdöleden och Skuru skola. I området finns idag ett befintligt flerbostadshus och en daglig verksamhet inom

kommunens fastighet Sicklaön 73:119, två privata bostadsbyggnader som idag står tomma, naturområde med värdefulla träd, en nätstation och två kommunala vägar. Planförslaget möjliggör för cirka 50 nya bostäder inom privat mark och för cirka 70 nya bostäder (hyresrätter) inom kommunal mark. Inom den kommunala marken tillskapas även cirka 10 lägenheter för personer med psykisk funktionsnedsättning (LSS), bostäderna integreras i flerbostadshuset. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen där området är utpekad för medeltät stadsbebyggelse. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 5 juni 2019. Samrådstiden varade mellan den 14 juni 2019 och den 29 augusti 2019, sammanlagt 11 veckor. Samråd hölls i form av öppet hus i Nacka stadshus den 26 juni 2019 där möjlighet gavs för kommuninvånare, företag och föreningar m.fl. att komma och ställa frågor om förslaget.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Naturvårdsverket
- Weum gas
- Ellevio
- LFV
- Vattenfall Eldistribution AB
- Utbildningsnämnden

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsen
- Natur- och trafiknämnden
- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Fritidsnämnden
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen
- Skanova AB
- Stockholm Exergi
- Nacka Energi
- Nacka Vatten och Avfall

Synpunkter har även inkommit från fyra stycken fastighetsägare utanför planområdet, där tre av dem inkommit med ett samlat yttrande.

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kommunstyrelsen** tycker att planförslaget bidrar till uppfyllandet av bostads målet genom att en förtätning av området möjliggörs. Förslaget bidrar även till att uppfylla socialnämndens behov av grupp bostäder enligt Socialtjänstlagen (SoL).

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen innehåller ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Kommunstyrelsen förordar att en redovisning av projektets ekonomi tas fram, där olika ekonomiska avvägningar framgår.

Tidplan

Kommunstyrelsen noterar att planen är cirka två år försenad vilket innebär att bostäderna färdigställs senare och att intäkterna från tomträttsavgälden blir senarelagda. Likaså blir gruppboendet därmed försenad vilket är beklagligt då det finns ett stort behov av denna typ av bostäder i kommunen.

Bestämmelse

I plankarta och planbeskrivning anges den befintliga kommunala byggnaden användas för vårdverksamhet (D), detta bör ändras till "B" då byggnaden främst innehåller bostäder. Planen skulle även kunna göras mer generell genom att tillåta centrumändamål (C) för att möjliggöra ett bättre lokalutnyttjande för denna byggnad.

Planenhetens kommentar:

Planbeskrivning

Planenheten bedömer det inte som lämpligt att lägga in detaljerade siffror i planbeskrivningen men tjänsteskrivelsen kompletteras beträffande ekonomi och framtida drift- och underhållskostnader.

Tidplan

Tidplanen för antagandet av detaljplanen har skjutits fram jämfört med den ursprungliga tidplanen. Anledningen till detta har flera olika grunder och skäl. Nuvarande tidplan med ett antagande under 2020 avses hållas.

Bestämmelse

Markanvändningen för den kommunala fastigheten har ändrats till B (bostäder).

2. **Fritidsnämnden** vill med detta yttrande informera om den dom som Mark- och miljödomstolen nyligen fastställt gällande Boovallen (Mål nr M 777 6-18) som rör störning av träning och ljud som uppkommer i anslutning till träningen och matcher på Boovallen. Domen är överklagad men kan bli prejudicerande för andra spelplaner. Beslutet innebär att ett högt bullerplank måste uppföras för att skydda intilliggande fastigheter. Boovallen är dock ett betydligt större område med två 11-spelplaner och verksamhet under alla helger under säsongen samt är hemmaarena

för Boo-IF. Den aktuella 5-spelsplanen nyttjas inte i samma utsträckning som planerna vid Boovallen, men det är relevant att ha vetskap om vilka aktiviteter som finns i det framtida bostadsområdets närhet. I fortsatt arbete med detaljplanen och planering av de aktuella bostäderna bör dessa aspekter tas i beaktan.

Cykelvägar och möjlighet till närhetsprincipen

Fritidsnämnden menar att det är viktigt att gång- och cykelvägar blir väl utformade och att trygghetsaspekten sätts i fokus vid alla passager till och från området då många barn kommer att förflytta sig till skolor och aktiviteter i närliggande området som Skuru 11-spelplan, Nyckelviken och andra anläggningar.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar synpunkten om fotbollsplanen och bevakar frågan i fortsatt planarbete. Projektet kommer att följa målet om Boovallen, som fått provningstillstånd i högre instans. Bullerbidraget från närliggande fotbollsplan bredvid Skuru sporthall har bedömts vara begränsat och därför har inga skyddsåtgärder planerats in i detaljplanen. Om de framtida boende skulle uppfatta idrottsverksamheten vid fotbollsplanen som störande kan anmälan om tillsyn göras till kommunens miljöenhet. Genom tillsynsärende görs bedömning av om störningen bör föranleda någon åtgärd i form av regler kring idrottsutövandet eller om något skydd skulle kunna vara aktuellt.

Cykelvägar och möjlighet till närhetsprincipen

Inga nya gång- och cykelvägar planeras inom detta projekt. Inga befintliga gång- och cykelvägar påverkas av detaljplaneförslaget.

- 3. Natur- och trafiknämnden** anser att den föreslagna bebyggelsen medför att spridningssambandet kommer gå förlorat då 40 av 45 träd i det svaga spridningssambandet försvinner samt att de kvarvarande träden kommer att isoleras och/eller skärmas av från spridningsvägen genom föreslagen bebyggelse. Nämnden föreslår därför att byggnadsvolymer anpassas så att spridningssambandet kan bibehållas och negativ påverkan på miljömål och spridningsfunktioner minskas. Detta skulle kunna göras genom att byggnaderna placeras så att siktlinjerna mellan de kvarvarande träden behålls. Det vore också positivt om fler träd kunde bevaras. Även möjligheter att förstärka sambandet i närområdet genom plantering bör utredas.

Väg och gata

Enligt handlingarna ska befintliga vägar inte påverkas eller byggas ut i samband med detaljplanläggning. Det ska endast ske anpassningar på vägarna vid anslutning mot kvartersmark. Nämnden tror att även andra anpassningar kommer bli nödvändiga och efterfrågar tydligare handlingar där följande frågeställningar klargörs:

- a) Detaljplanen ska redovisas gatusektioner för de kommunala vägarna, Skuruhallsvägen och Östa Gräsvägen. Av sektioner bör framgå körbanebredd, utrymme för diken, plats för belysning mm. Minsta körbanebredd för kommunala vägar är 3,5 meter med förutsättning att det finns mötesplatser (körbanan kan behövas breddas vid horisontala kurvor).

- b) I portiken ska en lastbil och sopbil kunna mötas och säkerhetszon mot portikens väggar ska finnas.
- c) Sikten i korsningen Gamla Landsvägen - Skuruhallsvägen (GATA₁) ska var god, det kan behövas en anpassning av terrängen för att uppfylla en god sikt.
- d) Detaljplanen bör redovisa hur angöring/parkering för färdtjänst och rörelsehindrad anordnas för samtliga planerade bostadshusen.
- e) In- och utfarter till planerade garage bör redovisas om detta sker mot de allmänna vägarna och då ska sikten vara god.

Planenhetens kommentar:

Byggnationen kommer så långt som möjligt hållas som en hel huskropp ut mot Gamla Landsvägen och Värmdöleden för att klara bullerkraven. Jämfört med samrådsförslaget har i granskningsförslaget ytterligare ett tiotal större träd samt en del naturmarksytor säkerställs genom planbestämmelse n₁ respektive n₂. Detta bland annat för att stärka spridningssamband och biologisk mångfald.

Väg och gata

- a) Till granskningen har sektioner tagits fram som redovisar del av Skuruhallsvägen som påverkas av detaljplanens utformning samt koppling till Gamla Landsvägen. Befintlig bredd och utformning av Östra Gräsvägen kommer inte förändras nämnvärt och sträckningen kommer att vara densamma bortsett från vändplanen uppe vid befintligt boende.
- b) Planförslaget har anpassats så att en lastbil och en sopbil kan mötas i portiken.
- c) Eventuella terränganpassningar får göras vid projektering/utbyggnad.
- d) Bevakas i bygglovsskedet
- e) In- och utfarter till allmän gata illustreras på situationsplanen.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

4. **Länsstyrelsen** anser att det finns vissa problem med detaljplanen och om dessa kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Miljö kvalitetsnormer

Kommunen gör bedömningen att inga miljö kvalitetsnormer överskrids till följd av genomförandet av detaljplanen. För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till planens bidragande till att uppfylla miljö kvalitetsnormer för berörda vatten krävs en redogörelse för sammanlagd påverkan från hela planområdet efter exploatering i jämförelse med befintlig situation. I nuläget presenteras endast en utredning av dagvattensituationen i del av planområdet.

Det är bra att det finns vissa planbestämmelser för dagvatten. Länsstyrelsen ser att dessa kan kompletteras när förslagna dagvattenlösningar och tillkommande dagvattenlösningar inom planområdet har utformats.

Strandskydd

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Så som framgår av planbeskrivningen omfattas delar av planområdet av strandskydd, då 100 m strandskydd från Bastusjön sträcker sig in i planområdet. Värmdöleden går mellan Bastusjön och planområdet. Till vissa delar är Värmdöleden upphöjd på ett sådant sätt att det skulle kunna finnas möjligheter för allmänheten att nå strandområdet. Dock begränsas möjlighetens tillträde till strandområdet genom den nerlagda återvinningscentralen som är inhägnad idag. Genom att verksamheten står kvar och området är inhägnat begränsas allmänhetens tillträde. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen, genom verksamhet eller annan exploatering (nedlagda återvinningscentralen) i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken. Till granskningsskedet behöver kommunen komplettera med bedömningen om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL).

Buller

Två bullerutredningar har tagits fram under planarbetet. En utredning presenterar bullervärden för flera hus, hus A-C är de hus som planeras närmast Värmdöleden är mest bullerutsatta. Den andra rapporten visar bullervärden endast för ett hus i södra delen av området. Av planbeskrivningen framgår att bullret från Värmdöleden ska utredas vidare efter samrådsskedet, vilket Länsstyrelsen anser är nödvändigt.

Länsstyrelsen konstaterar att den planerade bebyggelsen ser olika ut i utredningarna. Den bebyggelse som visas i utredningen från 2018-01-24 stämmer inte överens med den andra utredningen eller plankartan. Även beräkningsförutsättningarna ser lite annorlunda ut om man jämför de olika bullerutredningarna. Den ena har en trafikprognos på 2030 och den andra på 2040.

Det saknas information till de valda prognoserna i planbeskrivningen, alternativt i rapporterna. Eftersom det saknas ett resonemang kring detta är det otydligt vilken av scenarierna som kommunen arbetar efter. Eftersom utformningen i den ena bullerutredningen stämmer mer överens med plankartan som finns med i handlingarna så kommer Länsstyrelsen härmed enbart kommentera synpunkter utifrån den utredningen.

För att förbättra bullersituationen i området föreslogs en avskärmning mellan hus B och C. Avskärmningen kunde bestå av inglasade balkonger eller annan utformning på de övre våningsplanen som skapade en avskärmning. Sedan föreslogs en utbyggnad på hus C för att skapa en större och bättre utemiljö för de boende. Länsstyrelsen anser att bästa möjliga teknik bör användas för att skapa en så bra och bullerdämpad innergård som möjligt för de boende. Länsstyrelsen godtar dock inte helinglasade balkonger som en teknisk lösning. Inför kommande granskning vill Länsstyrelsen se vilka effekter tänkta bullerdämpande åtgärder

kan tänkas ges samt att de ges förutsättningar för dessa i plankartan.

Förorenade områden

Av planbeskrivningen framgår att planområdet delvis kan vara uppfyllt med fyllnadsmassor. Enligt EBH-stödet har fyllnadsmassor provtagits som angränsar till planområdet som visar att massorna har varit förorenade med bland annat PAHer. Länsstyrelsen anser därför att en miljöteknisk undersökning behöver utföras innan nästa skede i planprocessen, för att säkerställa att planområdet är lämpligt för bostäder och inte orsakar några risker för människors hälsa. Provtagningar ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Luftkvalitet

Planområdet ligger i nära anslutning till Värmdöleden. I nuvarande samrådshandlingar har kommunen inte redogjort för om miljö kvalitetsnormer för luft kommer att följas. I planbeskrivningarna nämner kommunen att Värmdöleden är hårt trafikerad samt att trafikflöden kommer att öka i framtiden, vilket kan medföra att miljö kvalitetsnormer för luft kan överskridas inom planområdet i ett framtida scenario.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör ta fram en luftkvalitetsutredning för kvävedioxid samt PM10 för att kommunen ska kunna bedöma både nuvarande situation samt framtida situation ur nollalternativ samt utbyggnadsalternativ. Detta kan visa att miljö kvalitetsnormer för luft kommer att följas.

Farligt gods

Planområdet är lokaliserat i närheten av Värmdöleden som är en primär transportled för transporter av farligt gods. Av planbeskrivningen framgår att avståndet mellan de planerade bostäderna och Värmdöleden är som närmst cirka 30 meter. Då Värmdöleden ligger mycket högre än bostäderna bedömer kommunen att den enda åtgärden som är nödvändig att vidta är att reglera ventilationsintag. Länsstyrelsen anser att motiveringen att Värmdöleden ligger så pass mycket högre än den planerade bostadsbebyggelsen inte är tillräcklig för att kunna avskryva risken för olyckor förknippad med farligt gods på Värmdöleden. Länsstyrelsen anser vidare att kommunen behöver utreda och redogöra för de risknivåer som råder, trots att Värmdöleden ligger högre än bostäderna. Vid behov av skyddsåtgärder ska dessa säkerställas i detaljplanen. I vilken utsträckning och på vilket sätt riskerna ska beaktas beror på hur riskbilden ser ut för det aktuella planförslaget. Generellt gäller dock att ju kortare skyddsavstånd desto större krav på en utförlig riskutredning. För rekommenderade leder för transport av farligt gods har Länsstyrelsen rekommendationer om skyddsavstånd till olika typer av markanvändning. De rekommenderade skyddsavstånden bedömer länsstyrelsen som lämpliga utgångspunkter för att uppnå en god samhällsplanering

Översvämningsrisk

För att minska risken för marköversvämningar vid extrema skyfall anser Länsstyrelsen att dagvattenflödena inom områden behöver studeras för nederbörd större än ett 10-årsregn med en klimatkofaktor, som den nuvarande

dagvattenutredningen utgår ifrån. Kommunen bör beskriva hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor och om nödvändigt föreslå riskreducerande åtgärder. Kommunen behöver redovisa var vattnet tar vägen och ansamlas vid ett 100-års regn med klimatfaktor. Viktigt att beakta är även att vattnet inte får avrinna så att övriga byggnader och viktig infrastruktur utanför planområdet blir översvämmade.

Geoteknik

Av planbeskrivningen framgår att en geoteknisk utredning kommer att tas fram. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att den behöver utreda risken för ras och skred i planområdet. Eventuella åtgärder/restriktioner som krävs för att marken ska vara lämplig för sitt ändamål ska beskrivas i planbeskrivningen och regleras i plankartan.

Kommunen bör även beakta att de geotekniska förhållandena och markstabiliteten även kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer.

Natur

Med hänsyn till att stora delar av området är utpekade som skyddsvärd trädmiljö men riklig förekomst av dels skyddsvärda träd men även andra naturvärdesträd, bör kommunen se till att det finns tillräckligt med kunskap och dokumentation gällande fridlysta arter som vanligen är knutna till skyddsvärda träd. Nästan hela planområdet är av Länsstyrelsen utpekade som skyddsvärd trädmiljö. Skyddsvärda trädmiljöer är värdefulla trädmiljöer i Länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd. Det är av stor betydelse för den biologiska mångfalden att träden i området vårdas för att överleva så länge som möjligt, och att tillgången på yngre efterträdare är säkrad för framtiden. Så många träd som möjligt bör sparas och omfattas av planbestämmelsen n₁.

Inom aktuell skyddsvärd trädmiljö finns fyra specifikt skyddsvärda träd utpekade. Samtliga är av arten ek. Särskilt skyddsvärda träd är ovanliga i vardagslandskapet och bör bevaras oavsett om de påträffas i skogsmark, odlingslandskapet eller urbana miljöer. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Generellt gäller att ju äldre och grövre ett träd blir desto fler arter kan det utgöra livsmiljö för. Vidare har Sverige ett av Europas största bestånd av jätteträd och har därför enligt åtgärdsprogrammet för särskilt skyddsvärda träd ett särskilt ansvar för att bevara dessa träd. Det svenska jätteträdsbeståndet minskar kontinuerligt samtidigt som nyrekryteringen är långsam eller saknas helt. Att bevara så många som möjligt av dessa träd och att gynna nyrekrytering har därför hög prioritet. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till vad som ovan framförts att ett separat samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken krävs om kommunen/exploatören avser beskära eller avverka något av de aktuella träden.

Under genomförandetiden bör träd som avses att sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål.

Biotopskydd

Trädtrader längs väg eller i ett övrigt öppet landskap kan omfattas av generellt biotopskydd varför kommunen till granskningskedet bör tydliggöra eventuell förekomst

Planbestämmelser

Länsstyrelsens bedömer att planbestämmelsen som anger att nya byggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi så långt det går, kan vara svår att efterfölja i framtida tillstånd och lov. Kommunen rekommenderas stämma av med kommunens bygglovshandläggare för att säkerställa att bestämmelsen kan följas upp.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen kan med fördel komplettera med information i behovsbedömningen och planbeskrivningen om när detaljplanen anses påbörjad.

Planenhetens kommentar.

Miljö kvalitetsnormer

Planbeskrivningen förtydligas med information om hur detaljplanens genomförande påverkar miljö kvalitetsnormerna för berörda vatten. Uppdaterade dagvattenutredningar har tagits fram till granskningskedet och infattar samtliga föreslagna nybyggnationer inom planområdet. Dagvattenutredningen har kompletterats och följer Nacka kommuns anvisningar för dagvatten. Utredningen visar att icke-försämringskravet gällande miljö kvalitetsnormen för vatten, kan uppnås.

Strandskydd

Bedömningen har kompletterats till granskningskedet.

Buller

En uppdatering av befintliga bullerutredningar har gjorts till granskningen.

Förorenade områden

Planhandlingarna har kompletterats med en miljöteknisk utredning till granskningen.

Luftkvalitet

Planhandlingarna har kompletterats med en luftkvalitetsutredning till granskningen.

Farligt gods

Planhandlingarna har kompletterats med en riskutredning för farligt gods till granskningen med nödvändiga skyddsbestämmelser i plankartan.

Översvämningsrisk

Befintlig dagvattenutredning har kompletterats med hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor och riskreducerande åtgärder. Utredningen har även uppdaterats angående skyfall.

Geoteknik

Planområdet ligger inte inom något för kommunen känt område med skredrisk. En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram till granskningen och beskrivits i planhandlingarna.

Natur

En detaljerad trädinventering har utförts inom området. Vid inventering av naturvärdesträden har fokus lagts på att identifiera träd av särskild betydelse för biologisk mångfald och ekologisk funktionalitet. SIS standard för NVI SS 199000:2014 hanterar inventering av så kallade värdeelement, vilket definieras som *element av positiv betydelse för biologisk mångfald*. Träd med särskild betydelse för biologisk mångfald är värdeelement. Företaget Calluna har identifierat ett antal parametrar/ekologiska faktorer, som har bedömts i fält. De flesta parametrarna är tagna från Naturvårdsverkets metod för inventering av skyddsvärda träd i kulturlandskapet (2009). Detta innebär att inventeringen utförts med hög detaljeringsnivå.

En avvägning har gjorts utifrån inventeringens resultat och 5 träd med särskilt höga naturvärden har markerats och skyddats med bestämmelsen n₁. 4 av dessa träd är även tidigare utpekade i Länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd. För resterande markområde har kommunen bedömt att behovet av att bygga bostäder väger tyngre än att bevara träden men till granskningen har skydd för både enskilda särskilt värdefulla träd och mer sammanhängande vegetation tillkommit. Detta för att bevara mer biologisk mångfald samt begränsa intrånget på spridningssambandet.

Inga fridlysta arter har påträffats inom inventeringsområdet. Dock har en naturvårdsart noterats - den rödlistade talltickan.

Inget av de, enligt länsstyrelsen skyddsvärda träden, avses beskäras eller avverkas. Skulle det mot förmodan bli aktuellt, kommer samråd enligt 12 kap 6§ att hållas.

Biotopskydd

Kommunen bedömer att det inte finns några planterade trädrader längs väg eller i ett övrigt öppet landskap.

Planbestämmelser

Planenheten noterar synpunkten och har stämt av bestämmelsen med kommunens bygglovenhet.

Behovsbedömning

I planbeskrivningen står det beskrivet att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 21 februari 2017. Detta är information om när planarbetet påbörjades. Behovsbedömningen kompletteras med denna information.

5. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Plankarta och bestämmelser

Användningstolkningsbilden i plankartan är missvisande och bör justeras. Bostadsbestämmelsen är reglerad till + 51.0 meter men redovisas i användningstolkningsbilden som + 46.0 (i enlighet med bestämmelsen om högsta nockhöjd) vilket är felaktigt. Bilden bör justeras något så att detta förhållande framgår tydligare.

Illustrationskartan verkar på ett ställe vara något missvisande gentemot plankartan. I det nordöstra hörnet ser byggnaderna ut att byggas ihop. Av höjdkurvorna i plankartan tillsammans med höjdbestämmelsen ser det dock ut som att en betydligt större byggnadskropp får byggas, även om den är en låg sådan i jämförelse med de andra byggnadskropparna i närheten. Detta skulle kunna förtydligas något.

Planbeskrivning

Enligt planbeskrivningen ska genomförandet av detaljplanen ske med stöd av ett exploateringsavtal samt ett markgenomförandeavtal. Ska en detaljplan ske med stöd av sådana avtal ska dessa avtals huvudsakliga innehåll framgå av planbeskrivningen, därtill ska även konsekvenserna av att planen, helt eller delvis, genomförs med stöd av sådana avtal framgå.

Exploaterings- och markgenomförandeavtalens huvudsakliga innehåll är redovisat översiktligt. Konsekvenserna av att planen genomförs av ett sådant avtal är inte redovisat.

Konsekvenserna bör tydliggöras för fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 i det avseendet att de befintliga byggnaderna i och med planen blir planstridiga. Även om tanken är att byggnaderna ska rivras och att planen tas fram i det syftet kan det vara så att exploatören säljer vidare en eller båda fastigheterna till en annan aktör eller privatperson och att de i ett senare skede vill fortsätta nyttja byggnaderna som de är idag. De inskränkningar och andra konsekvenser planen medför bör då tydligare ha framgått av planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar:

Plankarta och bestämmelser

Användningstolkningsbilden tas bort och situationsplanen stäms av med plankartan och förtydligas.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning kring konsekvenserna.

6. **Skanova AB** förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta eventuella nya byggnader inom detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanova.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar synpunkterna, som berör genomförandet av planen.

7. **Stockholm Exergi** informerar om att det inom planområdet finns fjärrvärmeledning som betjänar befintlig vårdbyggnad, Sicklaön 73:119. Dessa fjärrvärmeledningar ska beaktas vid exploatering.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar synpunkten.

8. **Nacka Energi** anser att den tillkommande bebyggelsen behöver nya elanslutningar och befintligt nät måste förstärkas.

Befintlig matning till verksamheten på fastigheten Sicklaön 73:119 måste flyttas från Sicklaön 73:50 och förläggas inom fastigheten Sicklaön 73:119 före byggnationen. Vidare ska schakt för elkablar inom exploateringsområdet bekostas av exploatören, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar. Utanför planområdet ansvarar och ombesörjer Nacka Energi alla arbeten för sina delar.

Elkablar för matande elnät ska förläggas i mark, rör förläggs endast vid väggenomgång. Träd eller övrig byggnation får inte förekomma över eller intill elkabelstråk.

Flyttning eller ändring av befintliga anläggningar såsom kavlar, transformatorstationer och tillfälliga anläggningar som byggström bekostas av exploatören. Beställning ska ske skriftligt i god tid.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar synpunkterna, som berör genomförandet av planen.

9. **Nacka vatten och avfall** anser att det saknas vändmöjligheter för sopbilar i planförslaget men vägarna passerar området och går vidare, så vändning sker utanför planområdet. Sopbilen ska kunna åka i tunneln under det nya huset. Höjd 4,7 meter är ok, bredden framgår dock inte, befintlig väg är smal. Minsta bredd 5,5 meter är lämpligt i tunneln för sopbilens del. På Östra Gräsvägen planeras nya

byggnader verkar det som, oklart hur avfallshämtning är tänkt att ske. Nya byggnader längs Gamla Landsvägen, oklart hur avfallshämtning ska ske. Angöring med sopbil till avfallsutrymme ska kunna ske inom 10 meter. Vändmöjlighet för sopsbilen ska finnas om det inte går att fortsätta framåt, T-vändning är ett alternativ till vändplan

Planenhetens kommentar:

Planförslaget har justerats, så att avfallshämtning kan ske enligt krav ställda av Nacka vatten och avfall.

- 10. Södertörns brandförsvarsförbund** delar inte Nacka kommuns uppfattning helt avseende riskbedömningen gällanden avståndet till Värmdöleden som är klassad som primärled för farligt gods. Visserligen regleras ventilationsintagets placering från Värmdöleden med planbestämmelserna men det förhållandet att leden ligger högre än närmaste bostäder är inte i alla avseende betryggande.

Vidare är det inte gynnsamt med en högre belägen farligt godsled om en händelse med läckande gasol skulle ske och tung gas samlas lägre än vägbanan mot bostäderna. Södertörns brandförsvarsförbund är medvetna om att frekvensen på gasoltransporter med tankfordon är låg och det innebär inte att särskilda skyddsåtgärder är nödvändiga men detta behöver klargöras i en enklare riskutredning.

Insatsmöjlighet

Södertörns brandförsvaret förordar att utformningen av utrymning från bostäder ska dimensioneras utan hjälp av räddningstjänstens utrustning. Istället bör tekniska lösningar tillföras trapphuset så att det även vid nödlägen alltid finns en säker väg ut.

Brandvattenförsörjning

Vatten för brandsläckning ska finnas i tillräcklig omfattning. Riktlinjer beskrivs i VAV P83 där det anges att avstånd mellan brandposter i konventionellt system maximalt bör vara 150 meter vilket är det system som Sbff förordar. En befintlig brandpost finns Östra Gräsvägens anslutning mot G:a Landsvägen och uppfyller beskrivna kriterier för planerad bebyggelse.

Psykosocial miljö

Den nya planen kommer medföra en högre upplevd trygghet i närområdet.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar synpunkten och har kompletterat granskningshandlingarna med en riskutredning som belyser avståndet mellan Värmdöleden och planområdets föreslagna bebyggelse samt klargör situationen med gasoltransporter. Riskutredningen har föranlett till att relevant skydd reglerats på plankartan.

Insatsmöjlighet

Planenheten noterar synpunkten.

Brandvattenförsörjning

Planenheten noterar synpunkten.

Psykosocial miljö

Planenheten noterar synpunkten.

- 11. Trafikförvaltningen** vill att planförslagets förhållande till RUF5 2050 bör beskrivas i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar synpunkten.

- 12. Trafikverket** anser att beräkningar av buller från statlig väg ska utgå från Trafikverkets basprognos med prognosår 2040. Inte från 2030 som den bilagda bullerrapporten baserar sig på. Om den inte utgår från 2040 så efterfrågar Trafikverket en motivering till det underlag som används. I bullerutredningen föreslås olika skyddsåtgärder för att de nybyggda bostäderna ska uppnå bullerriktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Trafikverket anser att skyddsåtgärderna som krävs för att uppnå bullerriktvärdena ska regleras i plankartan.

Trafikverket anser att preciseringar som Riksdagen fastställt i miljömålet Frisk luft ska uppnås överallt där man planerar att barn, sjuka och äldre ska vistas utomhus. Trafikverket anser dessutom att miljömålspreciseringarna ska eftersträvas överallt där kommunerna planerar att människor måste eller vill vistas utomhus, till exempel i parker, portar, parkeringsplatser och annan service utomhus samt på gång- och cykelvägar. Trafikverket bedömer att en luftkvalitetsutredning ska utföras då planområdet är beläget i nära anslutning till Värmdöleden.

Planenhetens kommentar:

Planenheten har uppdaterat bullerrapporten så att den baseras på prognosår 2040.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser som reglerar de skyddsåtgärder, som krävs för att uppnå bullerriktvärdena.

Planunderlaget har kompletterats med en utredning av luftkvalitén.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

- 13. Ägarna till fastigheterna Sicklaön 73:35, 73:36 och 73:38** anser att byggprojektet i allmänhet inkräktar på deras boendemiljö och att den byggnad som planeras på Sicklaön 40:14 och 73:119 är som en direkt förolämpning med tanke på dess minimala avstånd till de boende på Skuruhallsvägen 10.

Hållbart resande

I utskick från Trafikverket redovisas en planerad gång- och cykelväg på Gamla

Landsvägen. Denna nya gång- och cykelväg verkar dock inte ha tagits med i beräkningarna eller ritningarna i planprojektet Östra Gräsvägen, framförallt inte för den norra delen där denna är mest relevant. Istället framhålls att ”det befintliga gatenätets sträckning och standard behålls” (Samrådshandling, 2019, s. 16), vilket låter som om kommunen glömt att beakta planerade ändringar som kommer att ske i gatenätet. Hur fungerar dragningen av gång- och cykelbanan ihop med den planerade byggnaden och parkeringsplatserna som ska byggas under husen?

Var ska gästparkeringar till bostäderna anläggas? I nuvarande plan saknas förslag till gästparkering i området. I dagsläget är Gamla Landsvägen frekvent belastad av att besökare till Skurustugan, Skuru skola och förskola, fotbolls- och tennisplanen, pendlare in till Stockholm city, med mera, parkerar längs med vägen vilket gör det svårt för boende att ens passera med sina fordon. Hur tänker kommunen gällande det ökade behovet av parkering för både boende, deras gäster samt besökare till området?

Vidare kan man ifrågasätta hur kollektivtrafiken ska kunna tillgodose de nya boende i området med pålitlig kommunikation i framtiden när den redan nu är pressad i rusningstrafik.

Dagvattenhantering

Dagvattenutredningen Figur 6-1 (s. 23, 2019-05-24) visar ett utdrag ur länsstyrelsens lågpunktkartering, som utifrån en terrängmodell redovisar områden där vatten riskerar att stängas in vid skyfall. Samtliga fastigheter på Skuruhallsvägen är i dagsläget redan drabbade av att vatten stängs in vilket leder till översvämningar, både i och utanför dagvattenbrunnar, samt dålig lukt utomhus och i värsta fall vatten som backar in i fastigheter via avlopp. Vilka insatser gällande dagvattenhantering ska göras i och med det eventuellt tilltänkta norra byggprojektet när det står klart för oss boende att den i nuläget är undermålig?

Dagvattenutredningen, daterad 2019-05-24, markerar i Figur 2–1 att den geografiska lokaliseringen av utredningsområdet endast innefattar de privatägda fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 och inte de kommunalt ägda fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119. Varför har inte en dagvattenutredning tagits fram för hela projektet? När kommer detta göras?

God ljudmiljö

Bullerskyddmot Gamla Landsvägen, Skurhallsvägen och Östra Gräsvägen saknas vilket resulterar i att ljudmiljön är långt ifrån god i området och det skogsparti som ligger på Sicklaön 40:14 bidrar i dagsläget till att absorbera en del av ljudet. Fastighetsägarna menar att det också finns andra bulleråtgärder som kan vidtas men att situationen är outhärdlig och boende knappt kan ha öppna fönster under sommartid.

Fastighetsägarna ifrågasätter huruvida en byggnad på Sicklaön 40:14 är direkt lämplig med tanke på de höga decibelnivåerna? Decibelnivåerna verkar till och med överskrida rekommenderade värden vilket medför att byggnaden behöver ritas och byggas så att Skuruhallsvägen överbryggas av vad som liknar en portal mellan huskropparna. En sådan portal är varken praktisk eller estetiskt iögonfallande och

påminner mer om 90-talets Södermalm än en modern byggnad som ska harmonisera med ett villaområde från tidigt 1900-tal. Hur är det rent praktiskt att ha en portal som begränsar framkomligheten för byggmaskiner, lastbilar, kranbilar, båttransporter och dylikt?

Vidare ifrågasätts hur den omgivande miljöns bullernivå ökar för skol- och förskolebarn och boende i området med tanke på den nya byggnadens fläktar samt hur den eventuella rundgång av vinden som kommer att uppstå under huset när denna är byggd på pelare.

Levande kulturmiljö

Fastighetsägarna ifrågasätter trädinmätning som inte utförts under optimal säsong, även när det rekommenderas av utföraren av inventeringen att få till stånd en översikt över flora och fauna under mer optimala förhållanden. Fastighetsägarna undrar när en mer optimal utredning kommer att genomföras och varför kommunen inte försäkrat sig om att komplettera inmätningen tidigare?

Därtill har trädinventeringen även kunnat redovisa att i ett längre perspektiv utgör de ekar som inte uppfyllt kriterierna för att klassas som naturvärdesträd viktiga ersättningshabitat när de äldre träden dör. Dessa ekar har därför en viktig kommande funktion för att säkerställa ekologisk funktionalitet över, en funktion som i och med en framtida exploatering inte kommer att kunna ske.

Miljöredovisningen påpekar att ett nordsydligt biologiskt spridningssamband riskerar att påverkas negativt vid ett genomförande planen. Ägarna befarar att flertal djurarter inom detta spridningssamband mellan Nyckelviken och Skuruparken kan komma att förlora sin passage. Fastighetsägarna håller inte med om skrivningen i miljöredovisningen som tar upp att planförslaget inte bedöms påverka möjligheterna till rekreation negativt och att de närboende och planerad bebyggelse bedöms få god tillgång till lek och rekreation.

Fastighetsägarna anser att många både boende och andra använder gatorna i området och att en tillströmning av trafik med en dygnstrafik om 400 fordon kan inge fara för de boende och besökande i område. Anser att gatorna, i nuläget, inte är dimensionerade för en ökning av trafik, då de är enkelfiliga eller återvändsgator samtidigt som ”det befintliga gatunätets sträckning och standard behålls” (Samrådshandling, 2019, s. 16) i och med planförslaget. Att ”delar av ytorna [skulle vara] så kuperade och svårtillgängliga att möjligheten till rekreation är starkt begränsade” (Samrådshandling, 2019, s. 21) kan de som boende i området inte hålla med om.

Fastighetsägarna sig tveksamma till hur de befintliga rekreationsområdena i området kommer klara en tillströmning av boende för cirka 120 stycken nya bostäder. Påpekar att det inte finns något förslag till att vidare rusta upp området för rekreation som passar denna lokala befolkningsökning.

Fastighetsägarna anser vidare att kommunens beskrivning om att området i direkt anslutning till och under väg 222 känns otryggt och att en ny bebyggelse kan

förväntas ge positiva effekter är felaktigt då området inte alls upplevs otryggt. Sedan återvinningscentralen Skuru stängde har området till och med varit mindre besökt av folk bryter sig in, lämnar sopor och klottrar. Fastighetsägarna anser bara på att den gamla ÅVC-marken ska rustas upp lika väl som promenadstråket invid Bastusjön för att bli lika fint upplust och trevligt för att promenera där.

Formaliteter

I delegationsbeslutet (dnr KFKS 2016/1078, projekt 9266), daterat 2019-06-05, nämns de privatägda fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50, men inte de kommunalt ägda fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119. Vilken innebörd har utelämnandet av dessa fastigheter för byggprojektet?

PM (dnr KFKS 2016/1078 och 2016/1083, projekt 9266), daterat 2017-02-13, skickades aldrig hem till boende som påverkas av byggprojektet. Först 2,5 år senare fick boende information om ett planförslag. Detta skickades ut i mitten av juni med en inbjudan till ett informationsmöte strax efter midsommar. Därefter var det möjligt att inkomma med synpunkter innan slutet av augusti. Att förlägga utskick av information samt inbjudan till samråd under de väl etablerade semesteråren i Sverige är under all kritik. Det är som upplagt för att inte vilja etablera en dialog, kommunen och de boende emellan.

I meddelande om kungörelse (2019-08-16, ärendenummer B 2019-000902) informeras om att Sicklaön 40:14 har fått ett tidsbegränsat bygglov för byggbodar. Är detta bygglov kopplat till planprojekt Östra Gräsvägen eller till den Nya Skurubron? Relevant information saknas när det är av intresse för, inte bara boende på Skuruhallsvägen 10, utan även på resten av gatan samt boende på Gamla Landsvägen.

Planenhetens kommentar

Att planera för ny bebyggelse anser planenheten som lämpligt utifrån bland annat närhet till kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Placeringen av bebyggelsen längsmed Gamla Landsvägen innebär att befintlig bebyggelse, i viss mån, kommer att få förbättrad bullersituation, då den nya bebyggelsen bildar en slags bulleravskärning mot väg 222.

Hållbart resande

Gamla Landsvägen ligger utanför planområdet och ägs till största del utav Nacka kommun. Endast en liten del i början av vägen ägs av Trafikverket. Om Trafikverket ämnar bygga en gång- och cykelbana längs Gamla Landsvägen, så är det något som inte har redovisats för kommunen. Däremot kommer den nya Skurubron att innebära bättre möjligheter för gång- och cykel över till Björknäs/Orminge från Ektorp. Den del av vägen som ägs av kommunen ämnas inte förändras i varken sträckning eller omfattning.

Den befintliga parkeringen vid infarten till Östra Gräsvägen ska finnas kvar och tillgodoser behovet av gästparkering. Nya parkeringsplatser ordnas i garage under respektive byggnadskropp inom planen. Kommunens p-norm har använts för att beräkna antalet platser som behövs, för att tillgodose behovet av parkering för tillkommande bebyggelse.

Området har bedömts ligga strategiskt med närhet till Värmdövägen. Värmdövägen trafikeras av ett flertal busslinjer med sammantaget förhållandevis hög turtäthet, vilket planenheten har tagit in i beräkningen av parkering och allmänt resande. Det pågår ständigt en diskussion med Trafikförvaltningen om att sätta in fler avgångar för att öka möjligheten till kollektivt åkande.

Dagvattenhantering

Dagvattenutredningen daterad 2019-05-24 är utförd över de privatägda fastigheterna Sicklaön 43:49 och 73:50. Den redogör för lösningar för deras fastigheter enbart och visar att det inte finns några problem inom dessa fastigheter. Till granskningskedet har en ny dagvattenhantering för hela planområdet tagits fram. Utredningen åskådliggör problem och kommer med lösningar och rekommendationerna för att bland annat minimera risken för eventuella instängda områden vid skyfall och så vidare inom planområdet. Utredningen är bilagd granskningshandlingarna. För befintliga problem utanför planområdet ska fastighetsägarna ta kontakt med Nacka Vatten och Avfall för en analys och åtgärd av befintligt nät.

God ljudmiljö

Målet är att den nya bebyggelsen i planområdet ska klara de rekommenderade riktvärdena för trafikbuller. Planerad bebyggelse på Sicklaön 73:119 och 40:14, närmast Värmdöleden, exponeras till ena hälften av ekvivalenta ljudnivåer i intervaller om cirka 60–65 dBA och andra hälften av nivåer högre än 65 dBA. Det innebär att för att klara bullerriktlinjerna behöver lägenheterna inom det lägre intervallet utformas som små enkelsidiga lägenheter eller att det genomgående i hela byggnaden byggs större genomgående lägenheter, där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot tystare sida för att klara kraven under 3 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Kompletterande bullerskyddsåtgärder, som exempelvis indragna balkonger, kan komma att krävas för att uppfylla högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på den ”tysta” sidan. En utvecklad bullerutredning har tagits fram till granskningskedet.

Portalen ska ha full framkomlighet och fri höjd så att samtliga fordon så som utryckningsfordon och byggmaskiner ska kunna passera genom.

Levande kulturmiljö

Jämfört med samrådsförslaget har i granskningsförslaget ytterligare ett tiotal större träd samt en del naturmarksytor säkerställs genom planbestämmelse n₁ respektive n₂. Detta bland annat för att stärka spridningssamband och biologisk mångfald.

En dygnstrafik om 400 fordon som planbeskrivning tar upp är en jämförelse mot andra gator i området då det inte finns några mätningar i de specifikt inom planområdet. Detta innebär inte att planen möjliggör för att det kommer att tillkomma 400 fordon i området. Som beskrivet i planhandlingarna tror planenheten att största delen av tillkommande kommer att färdas kollektivt. Båda förslagen på nybyggnation möjliggör cykelparkering under tak, Byggherren till byggnaden närmast Värmdöleden avser att inrätta en cykelpool med fri utlåning av cyklar till de boende - för att möjliggöra för ett grönare alternativ till bil och buss, vilket är positivt.

Möjligheterna för lek och rekreation anser kommunen vara tillräckliga, för att tillgodose den tillkommande bebyggelsen. Till granskningsskedet har även antalet skyddade träd utökats och kompletterats med sammanhängande ytor av skyddad naturmark. Detta för att stärka spridningssamband och biologisk mångfald.

Planenheten noterar synpunkten kring trygghetsfrågor utifrån placering av byggnad och återvinningscentralen.

Formaliteter

Fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 omnämns ur ett historiskt perspektiv. Fastighetsägaren till dessa två fastigheter var de som lämnade in ansökan om planbesked. Vilka som omnämns i delegationsbeslutet eller inte har ingen verkan. Det är plankartan som är juridisk bindande.

Ett start-PM skickas inte ut till samtliga men har funnits tillgängligt på projektets hemsida. Ett start-PM är ett dokument som tas fram i ett tidigast skede där förutsättningarna för möjligheten till planläggning redogörs så att politikerna kan ta ställning till om projektet ska startas eller inte. De formella formerna/tillfällena för dialog och påverkan kallas för samråd och granskning. Detta regleras genom plan- och bygglagen som redogör för hur de ska genomföras. Alla som har rätt att betraktas som "sakägare" ska då tillfrågas och få möjlighet att ge synpunkter och ställa frågor. När kommunen går vidare med planeringen är kommunen skyldig att redovisa hur kommunen tagit hänsyn till åsikterna, vilket redovisas i en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande.

Det tidsbegränsade lovet för byggbodar har inget att göra med detaljplanen. Det är kopplat till byggnationen av nya Skurubron vilket inte sköts av kommunen utan av Trafikverket.

- 14. Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 73:37** anser det tråkigt att området Lilla Skogen bebyggs där ägarens barn tidigare lekt. Vidare har fastighetsägaren synpunkter på höjden på den föreslagna bebyggelsen utmed Gamla Landsvägen. Byggnationen är för hög med tanke på omkringliggande småskaligheten. Anser det svårt att se hur bebyggelsen kommer att se ut då det finns tre versioner av den i planhandlingarna. Eftersom så gott som hela den kringliggande bebyggelsen är i trä skulle det vara fint att ha så mycket träfasad som möjligt, som det är på en av bilderna från nybygget vid Östra Gräsvägen.

Miljö

Det sägs i miljöavsnittet att det finns risk för att det botaniska sambandet mellan bland annat Skuruparken och Nyckelviken försvagas av den planerade byggnationen. Så är det säkert och det är beklagligt. Fastighetsägaren vill tillägga att det botaniska sambandet mellan dessa grönområden också sannolikt kommer försvagas. Då tunneln under Värmdöleden nyligen renoverades kunde fastighetsägaren direkt se att djur försvann från området eftersom sambandet bröts.

Hyresrätter

Kommunen anger att det är önskvärt med hyresrätter i de kommande husen. Fastighetsägaren tycker att kommunen bör sätta ner foten mot byggherren och

KRÄVA hyresrätter. För bristen på sådana är stora i Nacka. Inget av barnen har ens kommit i närheten av en bostad i Nacka eftersom utbudet av hyresrätter varit så dåligt.

Ljud och buller

Fastighetsägaren antar att kommunen inte bara utgått från dagens trafik på Värmdöleden när ljudnivåerna har beräknats. För vad fastighetsägaren förstår ska hastigheten öka från 70 till 90 över den nya bron vilket säkert höjer farten också här, och därmed ljudnivån.

Hela området är redan väldigt utsatt för buller och andra nackdelar som trafiken medför. Även om det väl knappast behöver befaras ökad trafik på deras lilla backiga gata så undrar fastighetsägaren hur bilarna från de nya hushållen kommer att påverka trafiksituationen i området, som redan nu ofta är tämligen kaotisk kring skolan och idrottshallen.

Byggnation

Efter att i 40 år ofta ha genat över gården till behandlingshemmet så kommer förlusten av Gula villan att kännas stor. Den är en liten pärla och fastighetsägaren ångrar att hen inte tagit reda på varför den stått tom och tidigare kunnat slå ett slag för den. Fastighetsägaren kunde aldrig tänka sig att rivning var förestående. Rivs den så ryker en kulturellt och historiskt värdefull byggnad, jämnårig med deras bostäder. Så försök få byggherren att ändra den nya byggnaden så att Gula villan kan stå kvar.

Samrådstid

Ett litet råd är att kommunen försöker undvika att förlägga samråd till sommaren eftersom det då är svårare för medborgare att hålla kontakt med varandra i och med semestrar och annat. Och för den delen ibland svårare att också hålla kontakt med kommunen i Stadshuset. Om inte annat vore det i alla fall bra att förlänga tiden med någon månad om samrådet måste hållas på sommaren.

Planenhetens kommentar:

Allmänt

Planenheten noterar synpunkten.

Miljö

Planenheten noterar synpunkten. Avvägningar har gjorts under projektets gång mellan natur och bebyggelse och kommunen har nu till granskningen sparat flera träd och markerat flera områden där grönska ska bevaras.

Hyresrätter

Planenheten noterar synpunkten. Upplåtelseform är inte något som kan regleras i en detaljplan.

Ljud och buller

I och med den nya Skurubrons tillkomst så kommer bullerskärmar att uppföras, vilket kan förbättra bullersituationen något. Den föreslagna byggnationen är också tänkt att verka som avskärmande mot Värmdöleden så att situationen väster om bebyggelsen kommer bli bättre.

Bullernivån för omgivande området förväntas inte överstiga gällande riktvärden på grund av den tillkommande bebyggelsen och dess trafik.

För tillkommande bostäder kommer parkeringsplatser att angöras i garage och därmed inte påverka trafiksituationen i området.

Byggnation

I och med en rivning av byggnaderna kommer vissa värden kulturhistoriska värden att gå förlorade. Kommunen har i sin sammanvägda prövning bedömt att behovet av att utveckla fastigheten med fler bostäder varit viktigare/mer angeläget än att bevara aktuella byggnader.

Samrådstid

Planenheten noterar synpunkten. Samråd hölls, med tanke på eventuella sommarledigheter, under perioden 14 juni till 29 augusti, vilket är en längre än vad som krävs enligt Plan- och bygglagen. En vanlig samrådstid är cirka 3–4 veckor.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Ändring av planbestämmelse gällande användning av befintligt flerbostadshus från ”D” (Vård) till ”B” (bostad)
- Flera utredningar har tagits fram/förtydligats:
Buller, dagvatten, luft, markteknisk, geoteknisk och risk
- Förtydligande gällande MKN i planbeskrivningen
- Förtydligande kring upphävande av strandskydd
- Sektion som redovisar körbanebredd genom föreslagen portal över Skuruhallsvägen
- En byggrätt har lagts till över planområdets södra del som även delvis avser ersätta befintlig del av byggnaden
- Tillägg av planbestämmelser för skydd, buller, föroreningar, dagvatten, lov och bevarande

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Emilie Hellström
Planarkitekt