

2011-08-31

Dnr KFKS 2011/116 214

Projekt 9217

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Upprättad på planenheten i augusti 2012

Bakgrund och sammanfattning

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

Planchefen beslutade den 20 juni 2011 att skicka förslaget på samråd. Plansamrådet pågick i 10 veckor, mellan den 30 juni och den 9 september 2011. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Nacka Stadshus den 30 augusti. På mötet som besöktes av ett tiotal personer diskuterades främst frågor rörande utformning, trafik, parkering och avfallshantering.

Under samrådstiden inkom 17 synpunkter. Inkomna synpunkter behandlar i huvudsak:

- Bullerproblematiken och tillämpningen av Avstegsfall från riktvärdena
- Parkeringen, både ersättning av befintlig skolparkering samt placering och antal platser/gästplatser för den tillkommande bebyggelsen
- Trafikrelaterade frågor rörande den planerade gångbanan, siktförhållanden vid in- och utfarter samt logistik och framkomlighet under byggtiden
- Exploateringsgraden och hushöjderna
- Säkringen av ledningar inom och gränsande till planområdet
- Behov av utredning och information kring dagvatten och avfallshantering

Efter samrådstiden har planförslaget med tillhörande handlingar bearbetats. De viktigaste ändringarna sedan samrådsförslaget redovisas nedan:

- Bullerbestämmelserna har reviderats och differentierats för olika delar av fastigheten för att uppnå en så bra ljudmiljö som möjligt för så många lägenheter som möjligt. Avstegsfall A gäller för alla hus utom hus A, där Avstegsfall B medges. Förslaget har omarbetats avseende hustyper och planlösningar för att kunna visa att kraven kan uppnås. Bl a utförs de mer fritt placerade husen runt kullen som loftgångshus för att lägenheterna ska kunna göras genomgående.
- Parkeringen i garage under husen har varit problematiskt att genomföra fullt ut på grund av höga kostnader. En lösning som möjliggör en utökning av garageplanet bakom hus A mot Jakobsdalsvägen, där även parkering i markplan ovanpå garaget medges. Den nedsprängda parkeringen under hus B inklusive ramp har tagits bort i utställningsförslaget.
- Totalhöjderna har justerats. Ytterligare en våning medges på hus A, medan totalhöjderna för hus B, C och D istället har sänkts med upp till en halv meter.. Eftersom ytterligare en våning medgivits har antalet lägenheter (från ca.120 st. till ca 136 st.) och areaangivelser etc. ändrats.
- En planbestämmelse om maximal takvinkel har lagts till för att säkerställa gestaltningsidén.
- Byggrätten har begränsats ytterligare med prickmark för att säkerställa att huskropparna inte byggs ihop och hindrar utblickarna i fyra väderstreck
- Planbestämmelsen som reglerar antal våningar har tagits bort. Angiven totalhöjd räcker för att säkerställa husens höjd och handläggningen i bygglovskedet förenklas.
- En bestämmelse som skyddar ledningar som ligger i och i gränsen till planområdet har lagt till plankartan efter synpunkter från ledningsägare.
- Av trafiksäkerhetsskäl har ett utfartsförbud införts utmed Lokomobilvägen för att begränsa och styra vart in- och utfarter får anordnas.
- Planbeskrivning och gestaltningsprogrammet har uppdaterats, särskilt avseende avfallshanteringen och dagvattenhanteringen.
- Bestämmelserna som skyddar bergsknallen på den övre gården och vegetationen där och utmed slänten mot Lokomobilvägen har omformulerats för att säkerställa ett bra skydd. Ett område med träd som i samrådsförslaget skulle bevaras har utgått på grund parkeringsdäcket bakom hus A.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Fritidsnämnden i Nacka kommun
- Kultur- och utbildningsnämnden
- Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Tekniska nämnden
- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Polismyndigheten i Stockholms län
- AB Fortum Värme

- Telia Sonera Scanova Access AB
- Nacka Energi
- AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)
- Jarlabergs Samfällighetsförening
- Nacka hembygdsförening
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från en boende i Jarlaberg.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. (Bilaga 1)
2. **Fritidsnämnden** har ingen erinran mot föreslagen detaljplan. (Bilaga 2)
3. **Kulturnämnden** tillstyrker förslaget då inga kulturmiljövärden i närområdet bedöms hotas i genomförandet av föreslagen detaljplan. (Bilaga 3)
4. **Utbildningsnämnden** tillstyrker föreslagen detaljplan och konstaterar att den ökade behovet av förskoleplatser som nybyggnationen genererar ryms inom befintliga förskolebeståndet då det i området finns ett visst överskott av förskoleplatser. (Bilaga 4)
5. **Tekniska nämnden** framför synpunkter på gångtrafiken, parkeringen, avfallshanteringen, dagvatten samt allmänhetens tillträde till fastigheten.

Gångbanan som planeras utmed planområdet bör innefattas och redovisas i detaljplan för att inte Tekniska nämnden ska behöva stå för utbyggnadskostnaderna.

Detaljplanen bör tydliggöra var och hur den befintliga parkeringsytan som Jarlabergs skola använder ska ersättas.

Parkering för rörelsehindrade ska ordnas i nära anslutning till bostadsentréer.

Stycket kring exploatörens avsikt att utreda möjligheten att anordna en bilpool för fastigheten för att kunna minska antalet parkeringsplatser ska formuleras om så behovet av antalet parkeringsplatser inte är beroende av en bilpool.

Siktförhållandena för alla utfarter från garagen måste utredas och redovisas i fortsatt planarbete.

Torrsopning av garagen rekommenderas stå som ett ”ska-krav”.

Tekniska nämnden efterfrågar en ingående redovisning hur sophämtningen ska kunna säkerställas för området.

Dagvattenlösning för hela området ska hanteras i enlighet med Nacka kommuns dagvattenstrategi. Möjligheterna för naturlig infiltration och fördröjning av dagvatten på fastighetsmark är begränsad på grund av geotekniska och faktiska förhållandena. För att skapa förutsättningar för LOD ska dagvatten fördröjas i utjämningsmagasin, som placeras inom området, innan fördröjt vatten leds vidare i kommunens ledningsnät. Förutsättningar för att använda gröna tak ska utredas.

Området föreslås vara kvartersmark i planförslaget och kan därför stängas av för allmänheten. En grundläggande tanke i projektet har varit att knyta ihop Jarlaberg och Nacka strand på ett bättre sätt än idag. Tekniska nämnden anser därför att man bör säkerställa allmänhetens tillgång till gångstråket i planen.
(Bilaga 5)

Planenhetens kommentar: *Gatukostnader (kostnaden för gångbanan) ingår enligt markanvisningsavtalet i tomträttsavgälden.*

Fastighetskontoret ansvarar för att hitta ersättningsplatser för Jarlabergs skolas parkering. Fastighetskontoret har fört en dialog med Jarlabergs samfällighet om att hyra 20 p-platser under kontorstid i Jarlabergs samfällighets parkeringsgarage i direkt anslutning till planområde. Ett arrendeavtal ska tecknas innan planen vinner laga kraft.

Parkering för rörelsehindrade ska anordnas i parkeringsgaragen, på parkeringsdäcket mot Jakobsdalsvägen och i möjligaste mån i anslutning till entréerna på gården. På grund av den mycket begränsade ytan uppe på den kringbyggda bostadsgården finns här inte möjlighet att anordna handikapparkering i direkt anslutning till alla entréer dock kan man nå alla fastigheter med bil. Oavsett om man parkerar på parkeringsdäcket mot Jakobsdalsvägen eller under hus A eller B kan man nå sin bostad på en tillgänglighetsanpassad väg.

Planenheten ser positiv på möjligheten att anordna en bilpool på fastigheten, dock kan man inte i detaljplanen säkerställa att en bilpool etableras då detta styrs av marknadskrafterna och av de skälen kan man inte heller sänka parkeringstalen. Texten i planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet om bilpool har tagits bort.

Siktförhållandena vid utfarterna har utretts. Garageutfarten mot Fyrspannsvägen, som i samrådsförslaget låg i direkt anslutning till Jarlabergs samfällighets parkeringsgarage med mycket dåliga siktförhållanden som följd, har tagits bort i utställningsförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke om siktförhållande under stycket Gator och trafik. In- och utfartsförbud utmed planområdet reglerar antal och placering av utfarter mot Lokomobilvägen.

Planbeskrivningen har kompletterats med texten: "Avvattning och rening av parkeringsplatser ska följa kommunens dagvattenpolicy med tillhörande anvisningar."

Planbeskrivning och gestaltningsprogrammet har kompletterats avseende avfallshanteringen. Avfallshantering för den tillkommande bebyggelsen placeras i hus "A" och "B" och hämtning sker från lastplats utmed Jakobsdalsvägen samt uppe på gården. Möjligheten att angöra direkt från Fyrspannsvägen, för att slippa köra upp på gården, har utretts men har inte varit lämpligt pga den kuperade terrängen och byggnadernas placering.

Hantering av dagvatten kommer ske enligt Nacka kommuns dagvattenpolicy med medföljande anvisningar. En dagvattenutredning har tagits fram som redovisar bl a fördröjning i magasinet under angöringsvägen kring kullen.

Jarlaberg och Nacka Strand byggs samman och kopplingarna blir både visuella och fysiska. På grund av områdets storlek och de topografiska förhållandena är det dock svårt att säkra en allmän gångväg genom området. I planförslaget finns det dock möjlighet att röra sig genom kvarteret på samma sätt som genom de flesta bostadsområden i området. Gångbanor runt området byggs istället ut.

6. **Länsstyrelsen i Stockholms län** har främst synpunkter på hur områdets bullerproblematik har hanterats i detaljplanen. Som planbestämmelse anges att lägenheterna ska utformas efter avstegsfall A, medan det i planbeskrivningen framgår att det istället är avstegsfall B med betydligt högre nivåer som kommunen avser tillämpa i vissa lägen. För de lägenheter som planeras på långsidan mot Lokomobilvägen i hus A framförs i bullerutredningen att varken avsteg A eller B klaras. Dessa lägenheter anses inte möjliga att utformas på så sätt som redovisas i bullerutredningen utan att bostadshuset blir olämpligt med hänsyn till de boendes hälsa. Detta är skäl som innebär att Länsstyrelsen kan upphäva kommunens beslut att anta planen. Nacka kommun behöver i nästa skede i planprocessen redovisa att det är möjligt att uppnå en planlösning som medför att avstegsfall B kan innehållas för samtliga lägenheter. Ytterligare påpekar Länsstyrelsen att det i planhandlingarna ska framgå att detaljplanen upprättats med stöd av den 1987 antagna Plan- och bygglagen och inte den i maj antagna nya PBL. (Bilaga 6)

***Planens kommentar:** Planförslaget har omarbetats för att minimera störning från buller i bostäderna utan att helt ändra koncept och gestaltningsidé med området.*

Avstegsfall A avses tillämpas för alla hus utom hus A, som ligger i direkt anslutning till Lokomobilvägen, där Avstegsfall B istället avses tillämpas.

De mer fritt placerade husen runt kullen utförs med loftgång som gör att nästan alla lägenheter får en genomgående planlösning. De enkelsidiga lägenheterna mot Lokomobilvägen utförs med en indragen balkong som skyddar mot bullret. Den mest bullerutsatta fasaden mot Lokomobilvägen skall dessutom utföras med en bättre ljudklass än lagkravet på grund av dess utsatta läge med risk för lågfrekvent från busstrafiken.

Plankartan, planbeskrivningen och bullerutredningen har uppdaterats sedan förslaget omarbetats. Olika delar av planområdet har försetts med olika krav i planbestämmelserna så att varje lägenhet ska få minsta möjliga störning.

Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med en upplysning om att detaljplanen är upprättad i enlighet med 1987 års plan- och bygglag.

7. **Södertörns Brandförsvarsförbund** tycker att planförslaget i stort är väl underbyggt men vill framföra att byggnadernas föreslagna placering i terrängen ställer särskilda krav på utformningen av lägenheterna och/eller trapphusen eftersom man med stegbil inte kan nå alla sidor. Brandvattenförsörjning finns sedan tidigare, men det bör framgå i planbeskrivningen. (Bilaga 7)

Planenhetens kommentar: Planförslaget är utformat så att vissa fasader vetter direkt mot naturen utan någon angöringsväg utanför. I det fall det förekommer enkelsidiga lägenheter som inte kan nås med stegbil ska husen utformas med brandsäkra trapphus. Utrymningsvägar kommer att behöva redovisas det tekniska samrådet innan byggstart. Planbeskrivningen har uppdaterats med en upplysning om brandvattenförsörjning.

8. **Polismyndigheten i Stockholms län** har ingen erinran till förslaget i sig men har frågor rörande tänkbara problem som kan uppstå under själva byggtiden. Då Polishuset i Nacka Strand gränsar till det föreslagna planområdet. Byggnaden har status som skyddsobjekt och verksamhetens som bedrivs dygnet runt är av samhällsviktig natur. Förutom Nackapolisen med utryckningsstyrka samt arrester finns även Sjöpolisen samt Kustbevakningen i byggnaden. Under byggperioden måste trafikflödet runt stationen (Jakobdalsvägen och Lokomobilvägen) säkerställas för utryckningsfordon, arrestintag samt polisens garage. Allmänheten behöver nå polisens reception mot Jakobdalsvägen. De parkerar idag bl a längs Lokomobilvägen. Vid sprängningar behöver hänsyn tas till de olika störningskänsliga installationer av samhällsviktig natur som ryms i huset. (Bilaga 8)

Planenhetens kommentar: Gångse krav på exploatören angående säkerhet, begränsning av störningar m m under byggtiden kommer att ställas. Under projektering och byggtiden ska samråd ske med polisen för att säkerställa att störning för verksamheten minimeras och att skada på känsliga instrument undviks. Under byggtiden skall etableringen ske inom planområdet och får inte hindra framkomligheten. Etablering, logistik och sprängning behandlas i det tekniska samrådet innan bygget får starta. Parkeringen som polisen idag använder sig av på allmän gatumark kommer tas bort när trottoarerna runt planområdet byggs ut. Parkering får fortsättningsvis ske utmed Jakobsdalsvägen samt inom Nacka Strands anordnade parkeringsytor och garage.

9. **AB Fortum Värme** har synpunkter rörande de befintliga fjärrvärmeledningarna som finns inom planområdet. Samordning krävs på tidigt stadium för att kunna planera eventuella ledningsomläggningar och säkra driften. Fortum Värme kan erbjuda fjärrvärme. I övrigt har de ingen erinran mot föreslagen detaljplan. (Bilaga 9)

Planenhetens kommentar: Ett l-område har lagt in på berört område i korsningen Lokomobilvägen-Jakobsdalsvägen för att säkerställa att marken förblir tillgänglig för underjordiska ledningar. Vid en eventuell omläggning av fjärrvärmeledningar ska samråd med Fortum ske i tidigt skede.

10. **TeliaSonera Skanova Access AB** har befintliga teleanläggningar i omedelbar närhet till planområdet. De är av betydande vikt för den allmänna telekommunikationen och har ett högt skyddsvärde. Försiktighet krävs vid arbeten i dessa anläggningars närhet. Skapandet av ett u-område bör övervägas. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga anläggningar men skulle en flytt bli nödvändig förutsätter de att kostnaderna för en sådan betalas av den som initierar flytten. I övrigt har de ingen erinran mot samrådsförslaget. (Bilaga 10)

Planenhetens kommentar: Ett l-område har lagt in på berört område vid korsningen Lokomobilvägen-Jakobsdalsvägen för att säkerställa att marken förblir tillgänglig för underjordiska ledningar. Vid en eventuell omläggning av teleledningar ska samråd med Skanova ske i tidigt skede.

11. **Nacka Energi** anger att elförsörjningen till detta område kommer förläggas från befintlig transformatorstation. Schakt för elkablar inom området och flyttning eller ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploitören. Beställning ska ske skriftligt i god tid. (Bilaga 11)
12. **AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)** ser positivt på nybyggnation i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Två busstationer ligger inom ett hundratal meter från planområdet. De skriver att det är av största vikt att gång och cykelvägar till SL-trafiken utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. De poängterar även att de bostäder som byggs i anslutning till vägar där buss trafikerar ska Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller vara vägledande vid dimensionering av fasad och fönster mot störning från tung trafik. (Bilaga 12)

Planenhetens kommentar: Gångvägarna utmed planområdet byggs ut. En planbestämmelse har adderats som säkerställer att de mest utsatta fasaderna i direkt anslutning till Lokomobilvägen utformas med Ljudklass B för att minska risken för störning av lågfrekvent buller från busstrafiken.

Inkomna synpunkter från föreningar

13. **Jarlabergs samfällighetsförening** är positivt inställda till planerna på nybyggnation vid Lokomobilvägen och tycker i huvudsak att förslaget känns genomtänkt och att det förhoppningsvis kan tillföra området nya kvalitéer. De har dock en del synpunkter. De anmärker att det i planbeskrivningen står att man får parkera utmed Fyrspannsvägen, men det råder parkeringsförbud på all gatemark i Jarlaberg. De beskriver parkeringssituationen i Jarlaberg som problematisk i dagsläget och att de flesta hushållen i Jarlaberg har minst en bil vilket gör att de har svårt att få parkeringsplatserna att räcka till. Gästar man området är man helt beroende av samfällighetens gästparkering.

De uttrycker en viss oro över att man i planförslaget dels tar bort de 25 parkeringsplatser som skolan förfogar över samt parkeringsplatserna utmed Jarlabergsvägen utan att man tillför några nya gästparkeringsplatser. De tvivlar på att garaget under de nya bostadshusen kommer räcka.

De är beredda att föra en dialog om möjliga lösningar avseende Jarlabergs skolas parkeringsbehov, men vill flagga för att möjligheterna är begränsade.

Vidare vill de framhålla att hänsyn måste tas till den utrymningsväg som finns från garaget vid Fyrspannsvägen.

De vill även att möjligheterna att ansluta det nya området till Jarlabergs gemensamma sopsugsanläggning ska undersökas, så den ökade trafik som sophämtning med lastbil skulle medföra kan undvikas. (Bilaga 13)

Planenhetens kommentar: *Det råder parkeringsförbud utmed gatorna i hela Jarlaberg och så även på Fyrspannsvägen. Planbeskrivningen har uppdaterats.*

Antalet parkeringsplatser som kommunen satt som krav att exploitören ska anordna inom planområdet bedöms täcka det behov av parkering som de boende och deras gäster kommer ha. Det centrala och kollektivtrafiknära läget i kombination med och det relativt stora antalet små har varit dimensionerande.

En dialog har förts med Jarlabergs samfällighet om möjlighet att hyra gästplatser i deras garage under kontorstid för Jarlabergs skolas personal och ett arrendeavtal ska tecknas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Hänsyn till utrymningsvägen har tagit genom att placera byggrätten så att ett utrymme på 1,5-2 meter skapas mellan Jarlabergs samfällighets garage och nybyggnationen bredvid.

Möjligheterna till att ansluta till den för Jarlaberg gemensamma sopsugsanläggningen har utrett, s men med hänsyn till kostnaden för rördragningar och den begränsade möjligheten att sortera i fraktioner har resulterat i att exploitören valt att gå vidare med en mer traditionell avfallslösning med sopbil.

14. **Nacka Hembygdsförening** har synpunkter kring parkeringsfrågorna, vilka de tycker är mycket bristfälligt redovisade i planförslaget. De påtalar dels att det i planbeskrivningen står att det finns allmän gatuparkering utmed Fyrspannsvägen, trots att där råder parkeringsförbud, dels att planförslaget inte redovisar besöksparkeringar eller ersättningsparkering för den befintliga parkeringen på fastigheten.

De ifrågasätter även kvalitén i den framtida boendemiljön med tanke på tomtens mycket kuperade terräng och utsatta läge avseende bullerstörningar. Möjligheten att komma med leveranser till hus A ifrågasätts också om det kommer råda parkeringsförbud utanför huset.

Nacka hembygdsförening anser även att gestaltningsprogrammet är lite otydligt, bl a sambandet med hus A och övre gården ska fungera. (Bilaga 14)

Planenhetens kommentar: *När det gäller parkering se kommentar till föregående synpunkter från Tekniska nämnden och Jarlabergs Samfällighets förening.*

Möjlighet att komma med leveranser till hus A är möjligt via baksidan, på parkeringsdäcket.

I planbeskrivningen och i gestaltungsprogrammet framgår det att stor vikt har lagts på den yttre boendemiljön avseende utformning och materialval. Den mycket kuperade och idag svåråtkomliga fastigheten tillgängliggörs genom gångvägar, spänger och terrasseringar och möjlighet till lek och rekreation ges på de två boendegårdarna.

15. **Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö** tycker planförslaget är utmärkt. Behovet av hyresrätter ökar och byggandet av denna upplåtelseform eftersatt. Förtätningen av området är rimlig, området är väl försörjt med service och kommunikationer och miljöpåverkan är låg. (Bilaga 15)

16. **Nacka Miljövårdsråd** har inget principiellt att invända mot planen då både vatten och avlopp, allmänna kommunikationer och livsmedelsaffärer finns i området och det är på just sådana ställen nybyggnation bör ske. Dock anser de att exploateringsnivån är för hög. Oro finns att viktiga samhällsfunktioner som kommunen skall svara för vid exploatering inte hinns med. Kommunens pengar räcker inte till och framförhållning och markreservation för nödvändiga samhällsfunktioner som till ex skolor och daghem blir bristfällig. Även om många av de planerade hyreslägenheter är små kan det ändå mycket väl tänkas att många barnfamiljer kommer flytta in och då anser Nacka miljövårdsråd att exploateringen är för hög. Sprängning borde undvikas i möjligaste mån och krönet på berget sparas. Hus B borde tas bort ur planen och den befintliga parkeringen få vara kvar. (Bilaga 16)

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

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

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

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

Synpunkter inkomna efter samråd tidens utgång

17. En boende på Diligensvägen 134 i Jarlaberg ifrågasätter hur man i detaljplaneförslaget har tagit hänsyn till omgivande bebyggelse, särskilt

avseende de nya hushöjderna Det finns en farhåga att nybyggnationen kommer att skymma den öppna fina utsikt mot Stockholms inlopp som bostaden idag har. I plankartan är det svårt att utläsa höjdangivelserna och tyda vad de innebär för omkringboendes utsikt. (Bilaga 17)

***Planenhetens kommentar:** Stor vikt har lagts vid byggnadernas placering i terrängen och dess höjd under framtagande av planförslaget. Sedan samrådsförslaget har byggnaderna ritats igenom mer i detalj och utställningsförslaget har justerat. Tre av de husen som ligger högst runt kullen har sänkts med upp till en halv meter. Däremot har det hus som ligger lägst i terrängen mot Lokomobilvägen tillåtits adderas med en våning för att på ett bättre sätt passa in i den skala som huset möts av i Nacka Strand och på motsatt sida Lokomobilvägen. Detta påverkar dock inte planområdets siluett nämnvärt då totalhöjden fortfarande hamnar drygt 10 meter under totalhöjden för det huset som ligger högst. Vattentornet kommer även fortsättningsvis dominera landskapsbilden.*

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sofia Thuresson Rudenschöld
Planarkitekt