

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2018-03-23

Dnr KFKS 2015/21-214

Projekt 9433

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att komplettera området med fler bostäder i nya flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner. 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 kvartermark samt att ge planstöd för befintlig angöringsväg på fastigheten Björknäs 1:4.

Planchefen beslutade att skicka ut förslaget på samråd den 26 oktober 2016. Planförslaget var utsänt på samråd under tiden den 15 november – 16 december 2016. Under samrådstiden var förslaget utställt i Nacka stadshus och på biblioteken i Nacka Forum och i Orminge. Ett samrådsmöte, i form av öppet hus, hölls den 22 november 2016 i en lokal på Seniorcenter Sofiero i Björknäs och besöktes av cirka 50 personer.

De inkomna synpunkterna 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 rödlistade och fridlysta arter, framförallt groddjur och vattensalamandrar. Synpunkterna handlar även om bristande hänsyn, då bebyggelsen medför ökad insyn samt försämrat mikroklimat, framförallt genom skuggning, för angränsande fastigheter. Många anser att gällande planer och program inte följs. Flera ställer sig positiva till att det förtätas i Nacka men anser att det är opassande på platsen.

Sedan samrådet har planförslaget till stora delar omarbetats och bearbetats utifrån inkomna synpunkter samt hänsyn till omgivande natur och miljö. Aktuellt planförslag innebär att en byggnad helt tagits bort och de två byggnader som nu föreslås är lägre än tidigare. Bebyggelsen är också placerad på ett mer skonsamt sätt mot både naturmiljö och befintlig bebyggelse än tidigare. Att bygga bostäder inom aktuellt planområde är en stor förändring i

miljön och kommer att påverka naturmiljön och dess värden. Planförslaget har utformats med utgångspunkt i att beakta inkomna yttranden, bevara naturmark och naturvärden så långt det är möjligt, samtidigt som behovet av tillkommande bostäder behöver mötas.

Baserat på ovanstående gör planenheten bedömningen att planområdet är lämpligt för bebyggelse och att aktuellt planförslag utgör en rimlig avvägning mellan privata och allmänna intressen. Planförslaget återges i sin helhet i bilagda planhandlingar.

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

Ändringar efter samråd

Sedan samrådet har planförslaget till stora delar omarbetats och bearbetats utifrån inkomna synpunkter samt med hänsyn till omgivande natur och miljö. Ändringarna innebär att en byggnad har tagits bort och aktuellt förslag innehåller nu två nya byggnader inom planområdet, istället för tre. En byggnad (hus 1) placeras direkt söder om befintlig byggnad med gavelsidan mot Talluddsvägen. Den här byggnaden har sänkts med cirka 4 meter från tidigare nockhöjd och dragits in cirka 1,3 meter från Talluddsvägen. Ytterligare en byggnad (hus 2) placeras i norra delen av planområdet. Byggnaden är cirka 4 meter lägre än tidigare och placeras med långsidan mot Talluddsvägen. Båda byggnaderna uppförs i totalt 5 våningar, varav den översta våningen är indragen. Båda byggnaderna har en suterrängvåning och blir därmed fyra våningar mot naturmarken respektive befintligt flerbostadshus. Sammantaget innebär planförslaget färre lägenheter och därmed en lägre exploateringsgrad än tidigare.

Placeringen av bebyggelsen har justerats på ett sätt som gör mindre ingrepp i naturmarken och mindre påverkan på bakomliggande, befintlig bebyggelse än tidigare. Gränsen mot naturmarken för den norra byggnaden flyttas 12 meter söderut och 16 meter längre västerut än samrådsförslaget. Därmed bevaras mer naturmark och naturvärden och avståndet till befintlig bebyggelse blir betydligt längre än tidigare. Fler skyddsvärda träd kan bevaras än tidigare och de träd inom kvartersmark som kan bevaras förses även med skyddsbestämmelser i plankartan. Hällmarken hålls utanför kvartersmark och lämnas orörd. Befintlig mur i norra delen av planområdet bevaras.

Garaget uppförs i en våning istället för två och parkeringszonen längs angöringsgatan utökas istället. Garagets placering flyttas närmare Talluddsvägen för att minska trafiken längre in på angöringsgatan. Mellan hus 1 och befintlig byggnad föreslås en gemensamhetslokal. Det soprum som tidigare låg vid parkeringen har nu integrerats i hus 1.

Utöver ovanstående har följande ändringar gjorts:

- Kvartersmarken har minskats och gränsen har anpassats efter befintlig natur och befintliga träd
- Tre träd har fått skyddsbestämmelser i plankartan
- Bestämmelse om trappförbindelse till naturmark och den illustrerade gångstigen har tagits bort

- Gården söder om befintlig byggnad har sänkts
- Område för gemensamhetsanläggning har lagts till för att säkerställa angöring samt parkering
- Parkeringszonen har utökats
- Bestämmelser som möjliggör underbyggt garage har tillkommit
- Utformningsbestämmelse har tillkommit som innebär att utskjutande balkonger inte medges på gavelsidorna
- Redaktionella ändringar och förtydliganden

Inkomna synpunkter

1. Arbets- och företagsnämnden
2. Markgruppen inom fastighetsutvecklingsenheten
3. AB Fortum Värme
4. Lantmäterimyndigheten (ingen erinran)
5. Länsstyrelsen Stockholm
6. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (ingen erinran)
7. Kommunstyrelsen
8. Naturvårdsverket (ingen erinran)
9. Trafikverket
10. Socialnämnden
11. Södertörns brandförsvarsförbund
12. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting
13. Natur- och trafiknämnden
14. Äldrenämnden
15. Ellevio AB (ingen erinran)
16. Skanova
17. Vattenfall Eldistribution AB (ingen erinran)
18. Boo Miljö- och Naturvänner
19. Boo hembygdsförening
20. Nacka Miljövårdsråd
21. Nacka seniorcenter Sofiero
22. Naturskyddsföreningen
23. Boende på Talluddsvägen 14
24. Boende på Talluddsvägen 14
25. Boende på Talluddsvägen 14
26. Boende på Talluddsvägen 14
27. Boende utanför planområdet
28. Boende utanför planområdet
29. Boende på Bergdalsvägen 43
30. Boende på Talluddsvägen 7b
31. Boende på Talluddsvägen 3
32. Boende inom fastigheterna Björknäs 10:32, 10:49, 1:93 och 10:293
33. Boende inom fastigheterna Björknäs 10:32, 10:49, 10:48, 1:93 samt 10:293
34. Boende på Gundersbergsvägen 13
35. Boende på Talluddsvägen 28
36. Boende på Talluddsvägen 28
37. Boende på Bergdalsvägen 41

38. Förskolan Barkbåten
39. Boende på Bergdalsvägen 47
40. Boende på Bergdalsvägen 47
41. Boende utanför planområdet
42. Boende på Gundersbergsvägen 18
43. Boende på Bergdalsvägen 49
44. Boende på Talluddsvägen 7c
45. Boende på Bergdalsvägen 37
46. Boende utanför planområdet
47. Boende på Gundersbergsvägen 4
48. Boende utanför planområdet
49. Boende på Gundersbergsvägen 19
50. Boende på Gundersbergsvägen 20
51. Boende på Gundersbergsvägen 20

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Nedan redovisas sammanfattade svar, uppdelade i kategorier, för de synpunkter som är återkommande bland yttrandena. För fullständig redovisning av aktuellt planförslag se plankarta, planbeskrivning och gestaltungsprogram.

Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad

Flertalet yttranden handlar om att planområdet är olämpligt för bebyggelse och att planförslaget gör för stora intrång i befintlig miljö. Många anser också att de nya byggnaderna inkräktar på omgivande bebyggelse genom bland annat skuggning och ökad insyn. Det framkommer också synpunkter på att byggnaderna är för storskaliga i förhållande till sin omgivning, att de inkräktar för mycket på befintlig naturmiljö och är ofördelaktigt placerade på platsen.

Sedan samrådet har planförslaget till stora delar omarbetats och bearbetats utifrån inkomna synpunkter samt med hänsyn till omgivande natur och befintlig miljö. Kommunen står dock fast vid att planområdet är lämpligt att bebygga med bostäder.

Förändringarna innebär att en byggnad har tagits bort och förslaget innehåller nu två nya byggnader inom planområdet, istället för tre. En byggnad placeras direkt söder om befintlig byggnad med gaveln mot Talluddsvägen. Den här byggnaden har sänkts med 4 meter från tidigare nockhöjd och dragits in cirka 1,3 meter från Talluddsvägen. Ytterligare en byggnad placeras i norra delen av planområdet. Byggnaden är 4 meter lägre än tidigare och placeras med långsidan mot Talluddsvägen. Båda byggnaderna förslås uppföras i 5 våningar varav den översta är indragen. Båda byggnaderna har en suterrängvåning och blir därmed fyra våningar mot naturmarken respektive befintligt flerbostadshus. Bebyggelsen har placerats så att mindre intrång görs i naturmarken än tidigare och med mindre påverkan på bakomliggande, befintliga hus än tidigare. Större yta av naturmarken lämnas orörd och avståndet till närliggande bebyggelse är betydligt längre än tidigare. Sammantaget innebär planförslaget färre lägenheter och därmed en lägre exploateringsgrad än tidigare.

Ambitionen med den nya bebyggelsens gestaltning är att harmonisera med sin närmiljö och samtidigt spegla samtida arkitektoniska uttryck. Byggnadernas kulörer samspelar bland annat med det befintliga bostadshuset och äldreboendet. En indragen våning med mer

naturligt fasadmateriel (exempelvis trä) gör att byggnadsvolymen kan upplevas som mindre och att den harmoniserar mer med naturen och intilliggande bebyggelse.

Med anledning av den nya placeringen och lägre byggnader bedöms påverkan bli mindre på befintliga byggnader. Nya solstudier har tagits fram som visar att det blir mindre skuggningar på närliggande bebyggelse än tidigare. Insyn och liknande påverkan på bebyggelsen bedöms också minska i och med det nya planförslaget.

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

Många inkomna synpunkter handlar om planförslagets påverkan på naturvärden och rekreationsytor samt att bevarandevärda träd avverkas och rödlistade arter och ekosystem påverkas negativt.

Att uppföra bebyggelse inom aktuellt planområdet är ett ingrepp i naturmiljön och kommer att påverka befintliga naturvärden, ekosystem och rödlistade arter. En naturvärdesinventering av hela planområdet gjordes inför samrådet och har nu uppdaterats i enlighet med aktuellt planförslag för att bedöma planförslagets påverkan på naturvärdena. Den samlade bedömningen är att planförslaget gör mindre intrång på befintliga naturvärden, ekosystem och påverkan på rödlistade arter än tidigare, men har fortfarande märkbart negativa konsekvenser på naturmiljön. Det finns samtidigt ett behov av att tillföra bostäder till kommunen och här har en avvägning mellan dessa intressen gjorts. Planenheten har därmed bedömt platsen som lämplig för exploatering i enlighet med det reviderade planförslaget, som är mer skonsamt mot närmiljön och bevarar mer av natur- och rekreationsytor än tidigare.

Efter samrådet kompletterades naturvärdesinventeringen med en inventering av större vattensalamandrar, mindre vattensalamandrar och andra groddjur. I planområdets närområde finns tre dammar som undersökts. Tre nattinventeringar genomfördes under tre tillfällen i maj 2017 där mindre vattensalamandrar observerades i de två dammar som ligger en bit bort från planområdet. I den damm som ligger i direkt anslutning till planområdet observerades inga vattensalamandrar eller andra groddjur. Dammen bedöms inte heller utgöra lämpligt lekområde för vattensalamandrar med tanke på att dammen är grund och relativt liten. Planområdets stenrösen, blockmark och liggande död ved kan utgöra vilo- och övervintringsplatser för mindre vattensalamandrar. Kompensationsåtgärder, för att delar av mark tas i anspråk för bebyggelse, föreslås. Bland annat skapas stenrösen som utgör gömställen och övervintringsplatser för grod- och kräldjur.

Gränsen mot naturmarken för hus 2 har flyttats cirka 12 meter söderut och cirka 16 meter längre västerut än samrådsförslaget och bevarar därmed mer naturmark, skyddsvärda träd och rekreationsytor. Hällmarken (objekt nr 17 i Naturvärdesinventeringen) i östra delen av planområdet, lämnas orörd. Befintlig mur i norra delen av planområdet kan också bevaras. Gränsen för kvartersmark vid hus 2 har medvetet dragits oregelbundet för att kunna behålla så många träd som möjligt på naturmarken. I samrådsförslaget skulle fyra särskilt skyddsvärda träd försvinna (nr 2, 3, 4 och 13 i Naturvärdesinventeringen). I det aktuella förslaget behöver endast träd nr 3 avverkas, medan de övriga hålls utanför kvartersmark och sparas. Tre träd som står på kvartersmark, och som bedöms kunna bevaras, har dessutom

fått skyddsbestämmelser i detaljplanen. Återplantering av träd, som kompensation för de träd som fälls i samband med exploateringen, ska regleras i exploateringsavtalet.

Samrådsförslaget i förhållande Start-PM

Flertalet yttranden handlar om start-PM, från 2015-06-05, för Talluddsvägen och hur det skiljer sig från den planerade bebyggelsen.

Syftet med ett start-PM är att i ett tidigt skede beskriva förutsättningar samt ta fram ett övergripande syfte för ett kommande planarbete. Därefter påbörjas planprocessen, vilken syftar till att pröva markens lämplighet för en viss användning. Inom ramen för den processen identifieras förutsättningar samt begränsningar och kommunen samråder med de som bedöms beröras av planförslaget. Det förekommer ofta att ett projekt utvecklas under planprocessens gång, vilket också delvis är syftet med processen, och därmed inte ovanligt att start-PM och samrådsförslag delvis skiljer sig åt. Exempelvis så föreslog start-PM flerbostadshus med cirka 50-60 lägenheter medan aktuellt förslag möjliggör cirka 45-50 lägenheter, vilket är en lägre exploateringsgrad än vad som var det ursprungliga syftet.

Planprocessen, planförfarande och information till de boende

Flera yttranden handlar om att detaljplanen borde handläggas med utökat förfarande snarare än standardförfarande samt att detaljplanen har ett stort allmänt intresse. Många anser också att detaljplanen har betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför bör ha upprättats. Många yttranden handlar även om att kommunen bjudit in till samråd för sent in på dagen för samrådsmöte.

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 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 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.

Inför planläggning ska en behovsbedömning tas fram vars syfte är att utifrån uppsatta kriterier bedöma om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte och om en miljökonsekvensbeskrivning därmed blir aktuell. I behovsbedömningen för Talluddsvägen gjordes bedömningen att inte så var fallet. Länsstyrelsen delar planenhetens bedömning i frågan, vilket också framgår i deras yttrande på sida 11 under rubriken *Behovsbedömning* i denna samrådsredogörelse.

Plansamråd bedöms ha genomförts enligt de krav som ställs i plan- och bygglagen och det är därmed inte aktuellt att genomföra ytterligare samrådsmöten eller ta om samrådsskedet. Att bjuda in till samrådsmöte är inget som plan- och bygglagen ställer krav på, däremot ser kommunen ett stort värde i att hålla samrådsmöten och tar till sig synpunkterna angående hur och när informationen om samråd delgetts.

Trafik, buller och störningar under byggtiden

Många yttranden uttrycker oror kring ökad trafik i och kring området i och med planerad bebyggelse. Flera anser att befintliga byggnader bör tas med i bullerutredningen för att utreda hur de påverkas av bullret. Inkomna synpunkter handlar också om oro för störningar under byggtiden i form av sprängningar, byggtrafik och liknande.

Ny bostadsbebyggelse medför alltid en viss ökning av trafik. I aktuellt planförslag föreslås färre lägenheter än i samrådsförslaget, vilket i sig inte kommer generera lika mycket trafik som tidigare förslag. Planområdet har också god tillgänglighet till kollektivtrafik, med busshållplats i direkt anslutning till planerad bebyggelse, vilket öppnar upp för möjligheten till alternativ för bilresande. Närheten till kollektivtrafik i kombination med planerade mobilitetsåtgärder, exempelvis möjlighet till bilpool, bedöms begränsa biltrafiken till och från området. Liksom i samrådsförslaget föreslås garage under hus 1 med infart från Talluddsvägen via befintlig angoring till äldreboendet Sofiero.

I aktuellt planförslag har garagets infart flyttats närmare Talluddsvägen. På det sättet minskar andelen trafik längre in på gatan vid äldreboendet, och mer plats lämnas för leveranser och parkeringsrelaterade trafikflöden. Garaget föreslås i en våning istället för tidigare två våningar, vilket medför mindre trafik in- och ut från garaget. Istället planeras ytterligare markparkering. P-talet har sänkts sedan samrådsförslaget vilket kan bidra till mindre biltrafik till och från planområdet. Mer information kring trafikhanteringen finns att utläsa i planbeskrivningen och bilagd trafikutredning.

Genom att ta fram en detaljplan så prövas markens lämplighet för ny bebyggelse, av den anledningen hanterar bullerutredningen endast föreslagen bebyggelse och inte befintlig.

Angående störningar under byggtiden så är nybyggnation i befintliga bostadsområden dessvärre alltid 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 kommunala nämnder, remissinstanser och övriga myndigheter

1. **Arbets- och företagsnämnden** ställer sig positiv till detaljplaneförslaget men betonar behovet av att hyresrätter tillgodoses. Nämnden anser det viktigt att kostnader som medför fördryrning och därmed högre hyror hålls nere samt att hyresnivåer skapar möjlighet för alla målgrupper att få egen bostad.

Arbets- och företagsnämnden ser stora behov av bostäder för personer som har svårt att ta sig in på den öppna bostadsmarknaden, exempelvis nyanlända invandrare med uppehållstillstånd och ungdomar.

Arbets- och företagsnämnden skriver att det finns en intention mellan kommunen och fastighetsägaren om förhyrning av bostäder för att tillgodose arbets- och företagsnämndens samt socialnämndens behov av bostäder i det aktuella området. Nämnden vill att kommunen hyr cirka 34 lägenheter under fem – tio år. Hyresgästerna ska därefter kunna ta över sina kontrakt och fastighetsägaren ska räkna försörjningsstöd som inkomst.

Slutligen vill arbets- och företagsnämnden lyfta fram vikten av att kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Detaljplanen medger bostadsändamål och inom ramen för den bestämmelsen är olika typer av boendeformer möjliga. Upplåtelseformer regleras inte.

2. **Markgruppen inom Fastighetsutvecklingsenheten**, fastighetsägare till Björknäs 1:1 och Björknäs 10:1, lämnar nedanstående synpunkter på samrådshandlingar för detaljplan för Talluddsvägen i Björknäs, Nacka kommun.

Plankartan

- Om man vill säkerställa att markområdet av Björknäs 1:1, inom vilken del av angränsningsvägen ligger, överförs till Björknäs 1:4 anser markgruppen inom Fastighetsutvecklingsenheten att man bör använda sig av fastighetsindelingsbestämmelse (FIB), alternativt att överenskommelse tecknas med fastighetsägaren före detaljplanens antagande. Annars anses marköverföringen endast vara en möjlighet för ägaren till Björknäs 1:4.
- Markgruppen anser att del av angränsningsvägen inom Björknäs 1:4 vilken ska utgöra tillfart till ny bebyggelse inom Björknäs 1:52 bör utgöra om den ska användas gemensamt av de bägge fastigheterna, reserveras som g-område för att säkra angränsningen.

Planbeskrivning

- På sidan 3 anser markgruppen att anvisning av allmän mark, bör formuleras om till att avse del av kommunal fastighet, vilken idag är planlagd som allmän plats.
- På sidan 11 undrar markgruppen hur fastighet Björknäs 1:52 säkrar sin rätt till angränsning över Björknäs 1:4? Gemensamhetsanläggning?
- På sidan 19 ställer sig markgruppen frågande till hur man löser äldreboendets parkering inom Björknäs 1:52? Servitut eller arrendeupplåtelse?
- På sidan 24 upplyser markgruppen om att Nacka Vatten AB heter Nacka Vatten och Avfall AB.
- På sidan 25 under *Fastighetsrättsliga åtgärder* upplyser markgruppen att det i planbeskrivningen står att ”Den del av fastigheten Björknäs 10:1 som planeras att upplåtas med tomträtt för tillkommande bostadshus 2 och 3 ska fastighetsbildas efter detaljplanens användningsgräns genom avstyckning från fastigheten Björknäs 10:1.”, men fastigheten som ska bildas och upplåtas med tomträtt består även av del av Björknäs 1:52 och mindre del av Björknäs 1:1.

- På sidan 25 i stycket *Marköverföring av allmän platsmark* upplyser markgruppen om att det också ska ske och regleras i exploateringsavtalet, vilket bör framgå i planbeskrivningen.
- På sidan 25 noterar markgruppen om att markenheten inte finns, utan istället bör skrivas som Fastighetsutvecklingsenheten eller markgruppen, del av enheten för fastighetsutveckling.
- På sidan 25 undrar markgruppen om de ska ansöka om fastighetsbestämning? De anser att det tydligare bör framgå vilka fastighetsgränser som avses fastighetsbestämmas. markgruppen undrar om det krävs fastighetsbestämning för att kunna tillskapa exploateringsfastigheten? Om så är fallet så anser markgruppen att åtgärden bör handläggas i samma ärende som den fastighetsbildning som exploateringsenheten ska ansöka om.
- På sidan 27 under avsnittet *Vatten och avlopp* upplyser markgruppen om att det är Nacka Vatten och Avfall AB som ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp, inte kommunen.
- På sidan 28 under *Ekonomiska frågor* anser markgruppen att information om att kostnader för tomträttsupplåtelse tillkommer bör läggas till, samt ekonomiska konsekvenser som uppstår av överlåtelse av mark utlagd som allmän platsmark.

Planenhetens kommentar. En överenskommelse kommer att tecknas mellan berörda fastighetsägare gällande överförandet av mark, innan dess att detaljplanen antas. Tillfarten kommer att regleras som gemensamhetsanläggning i detaljplanen för att säkerställa ett samnyttjande mellan berörda parter.

Synpunkter noteras och korrigeringar i planbeskrivningen har gjorts i enlighet med synpunkterna ovan.

3. **AB Fortum Värme** anför följande till remissens besvarande:
Fjärrvärme/Fjärrkyla: AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, PoD/Nät Anläggning får till remissens besvarande anför följande: Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Fortum Värmes distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att genomförandeavtal tecknas snarast möjligt. Fortum värme kan erbjuda fjärrvärme. I övrigt har AB Fortum Värme ingen erinran.

Planenhetens kommentar. Informationen noteras.

4. **Lantmäterimyndigheten** har ingen erinran.
5. **Länsstyrelsen Stockholm** har lämnat samrådsyttrande avseende Detaljplan för Talluddsvägen, Björknäs 1:52 m.fl., Björknäs, Nacka kommun.

Förslag till detaljplan, upprättat i november 2016, har översänts till Länsstyrelsen för samråd. Planförslaget innebär att tre nya flerbostadshus uppförs längs med

Talluddsvägen. Detaljplanen ger även planstöd till en befintlig gångväg och en befintlig angöringsväg.

Planförslaget är upprättat med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande bedömning

Kommunen står inför en utmaning med utformningen av planerade bostadshus för att uppnå en god ljudnivå för de boende. Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att kommunen beaktar nedanstående synpunkter med anledning av buller. Frågor som rör naturvärden bör kommunen också beakta i den fortsatta planeringen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Buller

I planhandlingarna hänvisar kommunen till förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om så ändå sker så bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller dock att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Kommunen har tagit fram en bullerutredning (Structor 2016-06-17). I den framgår att de sidor av bostadshusen som vetter mot Talluddsvägen är utsatta för höga bullervärden. 9 av totalt 51 lägenheter klarar inte riktvärdena i förordningen om tillgång till ljuddämpad sida. För dessa lägenheter föreslår kommunen delvis inglasade balkonger som bullerdämpande åtgärd.

I Boverkets Frågor och svar om buller (2016-06-01) framgår att en grundläggande princip enligt förordningen är att riktvärdena uppfylls utmed hela fasaden, eller åtminstone huvuddelen av fasaden. I särskilda fall, i områden utsatta för höga bullernivåer, kan det dock enligt Länsstyrelsens mening vara motiverat med bullerdämpande åtgärder för en mindre del av fasaden om bebyggelsen har utformats och placerats med utgångspunkt att bästa möjliga ljudmiljö ska uppnås. Boverket skriver exempelvis att delvis inglasning, halv eller i enstaka fall trefjärdedels inglasning, i vissa fall kan accepteras som en åtgärd för att få ner nivån vid fasad.

I kommunens val av utformning och placering av bostadsbebyggelsen anser Länsstyrelsen att (utifrån planhandlingar samt bullerutredning) kommunen inte har tagit tillräcklig hänsyn till de uppmätta bullervärdena. Länsstyrelsen anser därför att kommunen till nästa planskede behöver se över om det går att utforma bebyggelsen på ett annat sätt. En möjlighet är också att kommunen väljer en annan planlösning för att uppnå en bättre ljudmiljö. På så sätt skulle eventuellt bullerriktvärdena enligt förordningen kunna uppnås utan bullerdämpande åtgärder i form av inglasade balkonger.

Övriga synpunkter med betydelse för planens genomförande

Naturvärden

Ekar, men även äldre tallar, är värdefulla för bevarandet av den biologiska mångfalden, framför allt i tätorter. Generellt sett är det svårt att tillskapa dessa värden genom planterade träd. Både ek och tall, men även andra grova/äldre träd, bör så långt som möjligt sparas inom planområdet.

Kommunen kan med fördel föra in en planbestämmelse om trädfallningsförbud. På så sätt säkerställer kommunen att så många som möjligt av de gamla/grova träden blir bevarade efter genomförandet av planen.

Länsstyrelsen anser att det är positivt om grova stammar och grenar läggs i så kallade faunadepåer inom planområdet på allmän platsmark NATUR. Om kommunen väljer att göra detta bör information om faunadepåer ges till de boende, exempelvis med hjälp av en skylt, för att på så sett öka kunskapen om faunadepåer.

I planbeskrivningen föreslår kommunen att avvercade träd inom planområdet ska kompenseras genom plantering av ekar i närliggande områden. Det framgår inte var en sådan plantering ska ske eller hur många träd som ska planteras. Inte heller hur detta gynnar bortfallet av äldre träd inom aktuellt planområde. Vid återplantering bör kommunen i första hand se över möjligheterna inom planområdet. Detta för att erhålla efterträdare till befintliga (äldre) träd som finns i området idag. Kommunen bör tydliggöra möjligheterna till detta och säkerställa ett genomförande av kompensationsåtgärder till granskningsskedet.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har till största del omarbetats sedan samrådet och bullerutredningen har uppdaterats i enlighet med det gällande förslaget. Enligt bullerutredningen bedöms samtliga lägenheter uppfylla den nya förordningens riktvärden för buller och en av lägenheterna med hjälp av tillgång till ljuddämpad sida. Planenheten gör bedömningen att aktuell bebyggelse placerats och utformats med hänsyn till rådande bullerförhållanden och med utgångspunkt att så god ljudnivå som möjligt ska kunna uppnås. Underlaget till bullerutredningen har uppdaterats i enlighet med Länsstyrelsens önskemål.

För synpunkter gällande påverkan på naturvärden se stycket *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

Planbestämmelse om trädfällningsförbud har tillkommit för de träd som bedöms möjliga att bevara, se bestämmelse n₅ på plankartan. Säkerställandet av återplantering av träd kommer att hanteras i exploateringsavtalet.

6. **Myndigheten för samhällsskydd och beredskap** avstår från att yttra sig i ärendet.
7. **Kommunstyrelsen** tillstyrker detaljplanens samrådsförslag som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun. Planen bidrar till att uppnå kommunens mål om att minst en tredjedel av bostäderna på kommunal mark ska upplåtas med hyresrätt. Kommunstyrelsen förutsätter att markanvisningen kommer att ske i enlighet med markprogrammet. Exploatören bekostar samtliga åtgärder på angränsande allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande så som anpassning och anläggning av angoringsvägar, gångbana, busshållplats, grusad gångstig och kostnader för återställning efter byggnation. Kommunen kommer att ta över samtliga dessa anläggningar. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi för anläggningarna påpekar kommunstyrelsen vikten av att anläggningarna byggs med hög kvalitet. Kommunstyrelsen förutsätter även att genomförandet blir kostnadseffektivt och att kostnaderna regelbundet följs upp. Det behov av förskoleplatser som nybyggnationen skapar, motsvarande ca en halv avdelning, bedöms täckas av befintliga platser i området.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras.

8. **Naturvårdsverket** avstår från att lämna synpunkter i rubricerat ärende.
9. **Trafikverket** lyfter fram att planområdet har anknytning till väg 222 som är av riksintresse och har en betydande funktion för regionens transportsystem. Vägen är hård belastad och de köbildningar som uppstår vid högt trafik förväntas fortgå utifrån Trafikverkets analyser. I planhandlingarna bör därför framgå att förutsättningar för en ökad andel kollektivresor ska utredas. Attraktiva och effektiva alternativ till biltransport är helt nödvändigt för att säkerställa god regional tillgänglighet.

I bullerutredningen framgår prognostiserade trafikuppgifter för väg 222 för år 2030. Trafikverket anser att Trafikverkets basprognos för år 2040 ska ligga till grund för bullerutredningar i arbete med detaljplaner. Bullerutredningen bör därför

kompletteras och det är bra om det tydligt framgår i vilken grad trafikbuller från väg 222 påverkar planområdet.

Om byggnaderna kommer att överstiga 20 meter kan luftfartens intressen påverkas. LFV bör i sådana fall kontaktas för eventuellt behov av flyghinderanalys.

Planenhetens kommentar. Ett kontinuerligt arbete med kollektivtrafik är viktigt, varför kommunen välkomnar dialog med Trafikverket. Förutsättningarna för kollektivtrafikresande hanteras dock inte inom ramen för aktuell planläggning. Detaljplanen möjliggör cirka 45-50 lägenheter och planområdet är beläget ca 700 meter från väg 222 och bedöms därmed inte påverka trafiken där i stor utsträckning.

Bullerutredningen har uppdaterats och Trafikverkets basprognos för 2040 ligger nu till grund för utredningen.

Byggnaderna inom planområdet kommer inte överstiga 20 meter, varför behovet av en flyghinderanalys inte kommer att bli aktuell.

10. **Socialnämnden** ställer sig positiv till detaljplaneförslaget under förutsättning att behovet av bostäder för nämndens behov tillgodoses. Socialnämnden framhåller att den tomträttsavgäld som fastställs för det aktuella området är en avgörande parameter för den slutliga hyran. Det är viktigt att hyresnivåer skapar möjlighet för alla målgrupper att få en egen bostad. Behovet av bostäder för personer som har svårt att ta sig in på den öppna bostadsmarknaden är stort.

Det finns en intention mellan kommunen och fastighetsägare om förhyrning av bostäder för att tillgodose socialnämndens och arbets- och företagsnämndens behov av bostäder i det aktuella området. Planen är att kommunen under ett antal år blockförhyr två av de planerade husen, cirka 34 lägenheter med målet att de boende på sikt ska kunna ta över kontrakten.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras men hanteras inte inom ramen för upprättande av detaljplan. Detaljplanen möjliggör dock för cirka 45-50 lägenheter och skapar därmed utrymme för olika lösningar likt de efterfrågade.

11. **Södertörns brandförsvarsförbund** lämnar följande synpunkter med anledning av identifierade risker. Enligt "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods" (Länsstyrelsen i Stockholm) ska risker beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg och järnväg där det transporteras farligt gods. Väg 222, som utgör primär transportväg för farligt gods, är belägen som närmst mer än 200 meter söder om planområdet. Några andra risker som kan påverka planområdet (t.ex. bensinstationer eller industrier) har undertecknad ingen kännedom om. Undertecknad bedömer mot bakgrund av ovan nämnda att en vidare utredning om riskerna inte är nödvändig.

Södertörns brandförsvarsförbund förordar att byggnader utförs så att ingen stegutrymning skall behöva genomföras för de boende. Istället ska tekniska lösningar tillföras trapphuset så att det även vid nödläge alltid är en säker väg ut. Ett

vedertaget sätt är att förse fastigheten med ett så kallad Tr 2 - trapphus enligt BBR kap 5:313. Räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning bör beaktas.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna och tar dem med sig inför genomförandet av detaljplanen.

12. **Trafikförvaltningen Stockholm läns landsting** ser positivt på den planerade bebyggelsen som sker i ett läge intill befintlig kollektivtrafik, samt i relativ närhet till hållplats med tät busstrafik. Trafikförvaltningen ser positivt på den planerade tillgänglighetsanpassningen av hållplatsen och är gärna med och tycker till om detaljutformning och exakt placering av hållplatsen när planeringen kommit längre.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna och tar dem med sig inför genomförandet av detaljplanen.

13. **Natur- och trafiknämnden** lämnar följande yttrande:

Angöringsväg planläggs som vård

Föreslagen angöringsväg ligger idag på fastigheten Björknäs 1:4 och fastigheten Björknäs 1:1. Angöringsvägen föreslås planläggas som Vård i plankartan. Angöringsvägen måste användas av sopbilar till fastigheten Björknäs 1:52 och boende på denna fastighet för att nå sitt garage. Vidare måste angöringsvägen runt seniorboendet österut användas av personbilar till seniorboendet som utnyttjar den snedställda parkeringen. Trafikutredningen föreslår att angöringsvägen ska planläggas som gata för att säkerställa att funktionen är permanent.

Mark med biologiskt värdefulla träd bebyggs

Delar av planförslaget innebär att ett område bebyggs, som i gällande stadsplan är allmän plats – Park eller plantering. Inom detta område finns, enligt utförd naturinventering, biologiskt värdefulla träd som försvinner med exploateringen. Ett av dessa träd är en tall, som uppvisar spår av den rödlistade reliktboken. Planförslaget är negativt för den biologiska mångfalden.

Naturmark för rekreation minskar

Ett genomförande av planförslaget innebär att NTN:s skötsel av naturmark minskar något samtidigt som det tillkommer ansvar för en ny gångstig. En utbyggnad innebär att tillgången till naturmark för rekreation minskar något för befintliga boende i området.

Planenhetens kommentar. Angöringsvägen utgör del av kvartersmark, inte allmän plats, och tillhör fastigheten för vårdboendet och har därför användningen D (vård). Säkerställandet av samnyttjande och tillgång till angöringsvägen kan göras på olika sätt och i aktuell detaljplan föreslås det lösas genom att anlägga en gemensamhetsanläggning.

Gångstigen har sedan samrådsskedet tagits bort.

Angående naturvärden, rekreationsytor, särskilt värdefulla träd och biologisk mångfald se stycket *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

14. **Äldrenämnden** ställer sig positiv till detaljplaneförslaget under förutsättning att ett trygghetsboende för äldre till en rimlig hyreskostnad upplåts för att tillgodose nämndens behov. Det pågår en planering för att tillskapa trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer i samtliga kommundelar. Ett trygghetsboende kan med fördel placeras tillsammans med eller i anslutning till ett särskilt boende.

Ett av de planerade husen ligger i anslutning till Sofieros särskilda boende för äldre, vilket skapar möjlighet att samnyttja gemensamhetsutrymmen och personal. Tillsammans med det statliga investeringsstödet och med personal- och lokaler i nära anslutning till huset kan en rimlig hyresnivå hållas. Storleken på tomträttsavgälden är en viktig parameter för fastighetsägarens intresse av att bygga ett trygghetsboende med cirka 17 lägenheter.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Inom planbestämmelsen B (bostäder) möjliggörs för olika typer av boendeformer, även trygghetsboende, upplåtelseformer regleras inte i detaljplan.

Inkomna synpunkter från företag

15. **Ellevio AB** har ingen erinran mot planförslaget.
16. **Skanova** har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet vilka försörjer det befintliga bostadshuset (enligt bifogad karta). Undertecknad har även ett kanalisationsstråk utmed Talluddsvägen som ligger i fastighetsgräns. Oklart i detta skede om det behöver åtgärdas för förstärkningen av Talluddsvägen.

Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta åtgärder för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

För beställning av digitalt material eller vid behov av kabelanvisning hänvisas till ledningskollen.se.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras.

17. **Vattenfall Eldistribution AB** har inga elanläggningar inom eller i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Inkomna synpunkter från föreningar och intresseorganisationer

18. **Boo Miljö- och Naturvänner** och har tagit del av samrådshandlingarna för Detaljplan för Talluddsvägen i Björknäs och även vid ett platsbesök 7 december

2016 träffat boende i området samt planarkitekt och biolog från Sweco. Föreningen vill lämna följande synpunkter.

Allmänintresse föreligger absolut

Kommunens politiska ambition att kraftigt öka bostadsbyggandet och snabba på planprocesserna kan innebära att viktiga led i planeringen missas med negativa konsekvenser som följd för kommuninvånarna. Föreningen anser att det nu aktuella detaljplaneförslaget är ett exempel på det. En av konsekvenserna är att *mindre naturområden på kommunal mark* föreslås exploateras, en annan är att detaljplaneprocessen hanteras enligt *standardförfarande*, en tredje är att *små detaljplanområden rycks ur sitt sammanhang* och en fjärde är att kommunen tvingas lägga ut detaljplaneringen på *externa konsulter* för att man inte hinner med att genomföra den själv.

Standardförfarande infördes 1 jan 2015 i plan- och bygglagen (PBL) som ersättning för *enkelt planförfarande* med syftet att förenkla planprocessen. I annat fall ska *utökat förfarande* användas, jämförbart med tidigare *normalt planförfarande*. Skillnaden mellan *standardförfarande* och *utökat förfarande* är förutom antalet steg i planprocessen graden av information till kommuninvånarna samt insyn och därmed möjligheter till yttrande och påverkan, skriver föreningen. I den aktuella detaljplanen för Talluddsvägen har kommunen valt att hantera planförslaget enligt *standardförfarande*. Kommunerna kan använda sig av *standardförfarande* om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande samt om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Föreningen anser att den föreslagna detaljplanen för Talluddsvägen absolut har ett stort allmänintresse och att *utökat planförfarande* skulle valts och ställer sig frågande till att en tät exploatering med tre höga flerfamiljshus med 51 lägenheter i ett väl använt värdefullt naturområde på kommunal mark inte skulle få stora konsekvenser för närmiljön i Björknäs och vara av allmänt intresse?

Inventeringsunderlag för naturvärden saknas

Det av Sweco framtagna *Underlag - PM Naturvärden* anser Boo Miljö- och Naturvänner generande undermåligt. En naturvärdes-inventering är inte gjord, vilket anses otillfredsställande i sig. I underlaget presenteras ett fynd av en rödlistad art, reliktböck. Utan att ha gjort en egen inventering kunde föreningen vid sitt besök notera ytterligare en rödlistad art, ekticka. Det presenterade underlaget rör inte hela planområdet utan bara delar därav. Vid platsbesöket 7 december 2016 framkom att ansvarig biolog endast tittat på naturmarken närmast Talluddsvägen, varför är oklart. Anmärkningsvärt är också att platsbesöket 7 december för Swecos ansvariga planarkitekt var första gången hon besökte platsen, skriver föreningen.

Föreningen citerar *Underlag - PM Naturvärden* som kompletteras av *Underlag - Trädinventering*, som på en A4 sida visar *bevaransvärda träd*. Begreppet *bevaransvärd* är såvitt föreningen vet inte vedertaget och definition saknas i trädinventeringen. Även här saknas information i delar av planområdet. Föreningen kan konstatera att inget av dessa *bevaransvärda träd* sparats i samrådsförslaget. Ingen faunainventering är gjord, vilket anses anmärkningsvärt. De boende kan berätta om förekomst av ett

flertal fridlysta arter som vattensalamander, grodor, paddor, ormslå, huggorm och igelkott i området. Större hackspett använder torrakor i området som hålträäd. Räv och rådjur rör sig i och genom området, påtalar föreningen.

Detaljplanen saknar sambandsbeskrivningar

Naturområdet på de kommunala fastigheterna är som så många andra små grönområden i Boo ett område med stora naturvärden och ett viktigt lekområde, som används flitigt av närboende liksom av flera förskolor och alltså har ett stort rekreativt värde, anser föreningen. Området är en av de högsta utsiktspunkterna i Björknäs. Intrycket är att det är ett viktigt naturområde sett i sitt sammanhang med andra mindre naturområden både för djur, människor och växter.

Det aktuella detaljplaneområdet är litet och risken är att man missar betydelsen i spridningsvägar och stråk för växter och djur, om man inte ser naturområdet i ett större sammanhang, hur det ingår i en större grönstruktur, betonar föreningen. I den närmaste omgivningen finns enligt uppgift från boende tre mindre vattensamlingar med förekomst av vattensalamander. Detta är för kommunen känt sedan arbetet med den närliggande DP 301, Detaljplan för del av Björknäs, Gundersbergsvägen, Prästbergsvägen m fl, laga kraft 2002-12-20. Då stoppades planerna på en förskola på grund av förekomst av stor vattensalamander i den gamla bevattningsdammen vid slutet av Nunnevägen. I Förenklad miljökonsekvensbeskrivning för DP 301 under rubriken Naturmiljö Nuläge finns en utförlig beskrivning av planområdets biologiska värden, skriver föreningen som ställer sig frågande till var denna kunskap och ambition tagit vägen, när den nu aktuella detaljplanen för Talluddsvägen presenteras? Har den helt tappats bort när externa konsulter anlitas och när det lilla planområdet rycks ut ur sitt sammanhang, undrar föreningen och frågar även varför inte lokal platsinformation har hämtats in?

Föreslagen exploatering bör utgå

Detaljplaneområdet kan tyckas vara ett självklart utbyggnadsområde för flerfamiljshus med nära tillgång till service med handel, postombud, apotek och bensinmack i Björknäs centrum, förskolor och skola i närområdet och nära till kollektivtrafik. Föreningen anser att det är lätt att förledas av gestaltningsprogrammets förföriska beskrivningar om byggnadernas topografiska anpassning och anslutning till naturmarken, medan solstudierna visar på förödande skuggeffekter på befintlig hyresfastighet och befintliga villor. Berget går i dagen i stora delar av planområdet och stora bergmassor måste sprängas och schaktas bort. Nivåskillnaderna från Talluddsvägen är cirka 17 meter, från cirka + 35 till högsta punkten på cirka + 52, skriver föreningen. Vidare anses att det är lätt att förledas och tro att planområdet är större än det i verkligheten är, bredden är cirka 40-85 meter och längden är cirka 100-140 meter, utan den östra ”haklappen”.

Exploateringen blir genom illustrationen i gestaltningsprogrammet tydliggjord och klart olämplig. Utan att vidare gå in på detaljer anser Boo Miljö- och Naturvänner att platsen inte tål den föreslagna exploateringen utan att stora värden för såväl närboende som närmiljö går förlorade. Den föreslagna exploateringen av naturmarken på de kommunala fastigheterna anser föreningen bör utgå och området kvarstå som natur.

Sammanfattande synpunkter

- Detaljplanen är av allmänintresse och bör hanteras genom *utökat planförfarande*.
- Naturvärdesinventering bör göras för hela planområdet.
- Faunainventering bör göras för hela planområdet.
- Detaljplaneområdet är litet och måste sättas in i ett större sammanhang.
- Ingen exploatering bör ske av naturmark på kommunal fastighetsmark, utan naturområdet bör kvarstå som naturmark.

Föreningen avstyrker den föreslagna detaljplanen.

Planenhetens kommentar. För synpunkter gällande planförfarande, planprocessen och MKB se sammanfattat svar under stycket *Planprocessen, planförfarande och information till de boende* på sida 6 samt Länsstyrelsens yttrande på sida 11.

Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4.

För synpunkter gällande planförslagets påverkan på naturvärden se stycket *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

19. **Boo hembygdsförening** har inget att erinra.

20. **Nacka Miljövårdsråd** är positivt inställd till Nacka kommuns ambition att planera för och bygga flerbostadshus då kommunen idag domineras av villor. Undertecknade avstyrker dock bostadsbebyggelse på det föreslagna området och anser att en mer lämplig placering bör utredas. Områdets används idag för rekreation och lek. Det finns ett rikt djurliv med bland annat salamandrar och andra skyddade kräldjur som är utrotningshotade.

Inom planområdet finns biologiskt värdefulla träd som skulle försvinna vid en exploatering. Undertecknade anser att den inventering som gjorts av Sweco är undermålig och ofullständig, ingen inventering av fauna är gjord och ingen naturvärdesinventering.

Undertecknad vill se en miljökonsekvensbeskrivning som behandlar och vidare utreder riksintressen, naturvärden, grönstruktur, byggnadernas miljöanpassning, biltrafikökning längs Talluddsvägen samt kollektivtrafikens ökning både på Talluddsvägen och Värmdövägen. Undertecknade menar att planförslaget skulle medföra omfattande sprängningar varvid vackra berghällar skulle sprängas sönder. Solstudierna visar på betydande skuggningar av existerande bostadshus och villor.

Nacka Miljövårdsråd anser att kommunen bör använda ett utökat planförfarande, vilket ersätter det nuvarande standardförfarandet, då detaljplanen är av stort allmänintresse.

Planförslaget redovisar inte ett tillräckligt beslutsunderlag för denna exploatering i ett mycket känsligt naturområde.

Planenhetens kommentar. För synpunkter gällande planförfarande och planprocessen se sammanfattat svar under stycket *Planprocessen, planförfarande och information till de boende* på sida 6 samt Länsstyrelsens yttrande på sida 11.

Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4.

21. **Nacka Seniorcenter Sofiero** har sin verksamhet på fastighet Björknäs 1:4, granne till fastigheten Björknäs 1:52, och framför följande yttrande:
- Då planförslaget innebär att angöringen till befintligt hus nr 4 och nytt bostadshus nr 1 sker på samma yta som angöringen till undertecknads verksamhet samt att angöringen till det nya garaget föreslås bli dubbelriktad, är det av största vikt att angöringsvägen breddas fram till och med lastkajen så att passage kan ske vid lastning och lossning. Hela vägen förbi seniorcentret måste dimensioneras så att passage med exempelvis ambulans- och färdtjänsttransport kan ske utan hinder.
 - Undertecknad har ett önskemål att det nya sputrymmet som är tänkt att betjäna hus 1 och 4 dimensioneras så att vissa fraktioner även kan ta emot seniorcentrets avfall (i dagsläget wellpapp, tidningar och plast).
 - De tio föreslagna markparkeringsplatserna på fastigheten 1:52 som ersätter dagens parkeringsyta ska reserveras så att de enbart kan nyttjas av seniorcentret.
 - De hänvisningsskyltar som visar in till seniorcentret respektive infart till nytt bostadshus ska utformas så att största möjliga tydlighet uppnås.

Planenhetens kommentar. Angöringsvägen är cirka 5 meter bred, och till största del enkelriktad, vilket bedöms som tillräckligt för att kunna uppfylla sitt syfte.

Frågor som rör samordning, skyltning med mera hanteras inte inom ramen för aktuellt planarbete, utan föreslås hanteras genom dialog fastighetsägarna sinsemellan. Detaljplanen möjliggör för att anlägga gemensamhetsanläggning för både parkeringsytan och angöringsvägen.

22. **Naturskyddsföreningen** har tagit del av samrådshandlingarna samt genomfört ett platsbesök. Naturskyddsföreningen avstyrker planförslaget i sin helhet och konstaterar att planhandlingarna i flera avseenden är undermåliga.

Sammanfattning

- Planarbetet bör avbrytas då platsen inte är lämplig för bebyggelse
- Om planarbetet fortsätter bör planen hanteras med utökat förfarande då den har ett betydande allmänintresse
- Naturvärdena är inte inventerade, en naturvärdesinventering (NVI) bör göras enligt SIS-standaren
- Området används av förskolor för utevistelse
- En groddjursinventering behöver göras

- Området behöver sättas i ett större sammanhang avseende grönstruktur och rekreation
- Ingreppen i naturmiljön är oproportionerligt stora i förhållande till antalet bostäder

Fel att använda standardförfarande

Att hantera planen med standardförfarande riskerar att begränsa allmänhetens insyn och påverkan på planen. Det är allvarligt i sig men mer så när kommunen uppenbart inte har den kännedom om platsen som man rimligen kan förvänta sig.

Undertecknad anser att planen uppenbart har ett betydande allmänintresse då området som berörs har naturvärden och används av bl.a. förskolor för utevistelse. Den föreslagna förtätningen påverkar självklart närmiljön för ett flertal boende i området. Att detta inte skulle ha ett betydande allmänintresse är anmärkningsvärt. Planen bör alltså hanteras med utökat planförfarande.

Naturvärdesinventering saknas

Någon naturvärdesinventering av planområdet har inte gjorts. Sweco har gjort ett platsbesök, men endast besökt delar av planområdet. I PM Naturvärden finns fynd av den rödlistade reliktboken markerad. Där framkommer också att det finns träd som ”bör bevaras så långt möjligt”. En särskild trädinventering är genomförd där det framgår att det finns ”bevarandevärda” träd. Inga av dessa träd kan bevaras om planen förverkligas. Undertecknad anser att dessa underlag inte är tillräckliga. Det går inte att förstå vilka naturvärden som finns på platsen idag och inte heller hur området hänger ihop med övriga grönområden i Björknäs.

Under det korta besöket som Naturskyddsföreningen gjort på plats kunde flera naturvärden noteras, bl.a. tallar av mycket hög ålder, torrträd av tall med rikligt med insektsgångar, ek, ekticka, berghällar och tallar av skärgårdskaraktär. Boende har upplyst Naturskyddsföreningen att det finns en damm med vattensalamandrar och andra groddjur i planområdet. Undertecknad framhåller att en groddjursinventering och kartläggning har de rör sig i området behöver utredas ordentligt.

Grönstruktur och rekreativa värden inte beskrivna

I planhandlingarna behandlas området som att det är fränkopplat omgivande marker. Grönområdet inom planen ingår i en större grön infrastruktur, och konsekvenserna för den grönastrukturen beskrivs inte i handlingarna. Dessa konsekvenser bör framgå. En sådan beskrivning förutsätter att man har kunskap om själva planområdet och naturmarken runt omkring. Tyvärr saknas sådant kunskapsunderlag i stor utsträckning. Enligt planhandlingarna är det bara närboende som använder området för rekreation, vilket inte stämmer. Till exempel förskolor använder sig av området för utevistelse. Detta är något som borde vara känt av kommunen. Återigen är underlaget mycket bristfälligt.

Omfattande sprängningar i berg krävs

Vilka miljökonsekvenser får den stora mängd berg som måste sprängas bort om planen ska genomföras? Hur påverkas grundvattenförhållandena i berget? Hur påverkas befintliga värmepumpanläggningar? Inget av detta belyses i

planhandlingarna. Naturskyddsföreningen ser tyvärr alltför ofta att berg och hållar sprängs bort utan att de långsiktiga konsekvenserna på landskapet och grundvattenförhållandena tas i beaktande.

Planenhetens kommentar. En naturvärdesinventering gjordes inför samrådet och har uppdaterats i enlighet med aktuellt planförslag. Efter samrådet har naturvärdesinventeringen dessutom kompletterats med inventering av vattensalamandrar. För utförligare svar gällande påverkan på naturvärden se stycket *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

För synpunkter gällande planförfarande och planprocessen se sammanfattat svar under stycket *Planprocessen, planförfarande och information till de boende* samt Länsstyrelsens yttrande på sida 11.

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

Inkomna synpunkter från boende inom planområdet

23. **Boende på Talluddsvägen 14** har inkommit med yttrande och en lista med namnpåskrifter för boende på adressen. Yttrandet inkluderar ett flertal egna foton. De boende anser det nödvändigt att planera för fler bostäder för kommuner i Stockholmsområdet men väljer att yttra sig, då de anser sig bli omringade och begränsade i och med förslaget. De boende hänvisar till bilagd bild som de anser ge en känsla för hur inklämda de på Talluddsvägen 14 känner sig i och med de två stora planerade byggnaderna både framför och bakom huset.

Hus A

De boende hänvisar till solstudien i gestaltningsprogrammet och påpekar att det i teorin ser bra ut men att känslan av instängdhet och mörker inte kan visas i sådana studier. Hus A kommer att stänga ute både ljus och rymd för de boende på Talluddsvägen 14 som hänvisar till egen bild från balkongen med kommentaren att tänka sig en fem våningar stor byggnad inklämd mellan Talluddsvägen 14 och det seniorboende som ligger nedanför. Där ska även en dubbelriktad väg med infart till parkering/garage få plats. Idag är denna infart väldigt begränsad, skriver de boende. Den används idag av seniorboendets besökare och personal men är även lastplats för transporter till och från boendet. Planerat hus A kommer också medför att stora träd med naturvärden försvinner, bland annat en lönn och en ek. Det är inte bara naturvärden som försvinner utan de är viktiga för trivseln både för de boende på Talluddsvägen och för de boende på seniorboendet.

Hus B

Även byggnation av hus B anser de boende medföra en känsla av instängdhet men kanske inte på samma sätt som hus A. de anser att byggnationen på denna mark kommer att göra att ett stort grönområde försvinner. Grönområde med äppel- och

körsbärsträd som drar till sig insekter, fjärilar och fåglar. Även där finns träd med naturvärden som också nämns i planbeskrivningen av området. I planen finns en gångväg mellan befintlig byggnad Talluddsvägen 14 och hus B. Den gångvägen kommer att hamna väldigt högt och får till följd att gående kommer att se rakt in och ner i lägenheterna på Talluddsvägen 14, skriver de boende. Att få den insynen in i sin lägenhet känns väldigt olustigt och otryggt. De boende hänvisar till bifogad bild där det visas hur marken är förhöjd i jämförelse med befintligt hus i nuläget. Gångvägen medför även en högre bullernivå.

Allmänt

De boende anser att byggnaderna kommer att medföra mer trafik och bullernivån kommer att öka. De boende saknar en bullerutredning som visar hur de befintliga bostäderna kommer att påverkas. Befintligt hus på Talluddsvägen 14 byggdes 1966 som ett lärlingsbygge och många av nuvarande hyresgäster har bott i huset i många år och kan vittna om sprickor i väggar och sättningar som uppkommit under tidigare sprängningar i området när andra byggen i närområdet har uppförts, skriver de boende. Planer, endimensionellt på papper, kan se väldigt fina ut. Att komma ut och se området tredimensionellt kan bli något helt annat skriver de boende och hänvisar till bild i yttrandet som påvisar hur det ser ut idag samt hur det kan komma att se ut med en femvåningsbyggnad.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4.

För övriga synpunkter gällande påverkan på naturvärden se stycket *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

För synpunkter gällande trafik och buller se stycket *Trafik, buller och störningar under byggtiden* på sida 6.

24. **Boende på Talluddsvägen 14** var på samrådsträffen den 22/11 och samtalade med kommunens representanter och fick svar på en del frågor. Den boende nämner den träff som ägde rum efter samrådet och hänvisar till yttrandet ovan som för hyresgästernas talan. Den boende flyttade in i sin lägenhet den 2 september 2016 och valde att bo här trots den höga hyran, på grund av bl.a. den fina utsikten över Skurusundet och soltimmar från morgon till kväll på balkongen.

Den boende påtalar att det hus som planeras byggas framför vårt hus är 5 våningar högt och därmed högre än den boendes hus. Det innebär påverkad utsikt trots den lilla tårtformade gården mellan befintligt och planerat hus. Den boendes balkong kommer även att skuggas större delen av dagen.

Den boende förmodar ökad trafik och påtalar att den planerade ljudnivån för boende i hyreshuset inte är mätt medan det planerade huset framför den boendes hus ska få inglasade balkonger för ljuddämpning.

Den boendes lägenhet har en balkong en trappa upp ut mot framsidan och i och med suterräng är rummen mot baksidan i marknivå. En meter från fönstret finns en gräsplåt på cirka 1,5 meters höjd där det planeras en gen gångstig mot bussen, skriver den boende. Den boende har satt insynsskydd på halva fönstren men påtalar att det sällan är folk på gräsplåtå men i och med gångstigen kommer fler att passera och kunna se rakt ned i dennes sovrum. Med anledning av insynen önskar den boende att gångstigen placeras någon annanstans.

Den boende påtalar sprickbildningar i väggarna inomhus till följd av sprängning för busshållplatsen. Oron är stor bland hyresgästerna inför sprängning både mer och närmre i och med bygget. Den boende undrar även över bullernivå och byggtider.

Den boende är positiv till att det byggs mer hyreslägenheter i Stockholm men är skeptisk till planen och undrar om det inte finns någon annan mark i Saltsjö-Boo som kan bebyggas. De två planerade husen bakom hyreshuset anses okej.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4.

För synpunkter gällande trafiksituationen och buller och påverkan under byggtiden se stycket *Trafik, buller och störningar under byggtiden* på sida 6.

Gångstigen har sedan samrådsskedet tagits bort.

25. **Boende på Talluddsvägen 14** ifrågasätter starkt hur ansvariga beslutsfattare kan planera ytterligare bostäder på radonmärkt mark. Undertecknad lyfter fram att Nacka-Värmdöposten haft en vetenskaplig artikel om detta som är lättillgänglig för novisa. Undertecknad anser att förslaget sannolikt innebär hög hälsorisk för redan bosatta, men även för tilltänkta hyresgäster. Slutligen framhåller undertecknad att marken bör lämnas orörd och bygge bör ske på radonfri mark.

Planenhetens kommentar. Planenheten har ingen kännedom om att aktuellt planområde skulle utgöra radonmärkt mark.

26. **Boende på Talluddsvägen 14** anser att den skuggutredning som genomförts endast speglar en del av sanningen. Förslagen bebyggelse kommer bli högre än befintligt och kommer placeras södervänt framför. Det medför att de bosatta kommer bli drabbade av skuggning eftersom det befintliga huset också är vänt mot söder. Undertecknad anser vidare att det kommer medföra en känsla av instängdhet. Huset bör byggas lägre än befintligt hus, inte högre.

Undertecknad framhåller att det är mycket allvarligt om de stora och värdefulla lönn- och ekträden som finns framför huset försvann. De fåtal träd som finns är inte bara viktiga för djurlivet utan även för trivselen i området, bland annat vetter alla balkonger mot träden. De boende i Sofiero kommer få en betydligt försämrad närmiljö.

Undertecknad vill belysa att den genomförda bulleranalysen endast gjorts för de planerade nybyggena. I bullerutredningen framgår att vissa lägenheter kommer bli ljudstörda och inglasning och/eller infällda balkonger finns med som exempel på åtgärder. Befintliga hus har inga sådana åtgärder samtidigt som bullret kommer att öka, bland annat genom de lekytor och den gångväg som planeras i området. Gångvägen kommer hamna på de befintliga lägenheternas ”sovrumsida” och undertecknad undrar vad det kommer att medföra för störningsnivå. Undertecknad efterfrågar en bullerutredning även för befintlig bebyggelse.

Undertecknad lyfter fram att en gångväg framför deras hus redan finns och ifrågasätter starkt behovet av ytterligare en gångväg. Varför ska de små grönytor som finns ersättas med ytterligare en gångväg som inte behövs?

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4.

För synpunkter gällande trafiksituationen och buller se stycket *Trafik, buller och störningar under byggtiden* på sida 6.

Gångstigen har sedan samrådsskedet tagits bort.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

27. **Boende utanför planområdet** uppger att hen har fått information om att frågorna kring marknadsvärde eller tomträtt kring fastigheterna Björknäs 10:1 och Björknäs 1:1 inte är fastslagna och menar på att man ej kan påbörja ett projekt av denna omfattning då detta ej är klarlagt. Den boende menar att det inte är förenligt med lagen om offentlig upphandling och kräver att projektet stoppas då det anses strida mot Nacka kommuns egna regler om anvisningar. Vidare menar den boende att anvisningen av Björknäs 10:1 till Skandia fastigheter ej har skett till ett marknadsmässigt pris samt att anvisningen strider mot lagen om offentlig upphandling och ej är genomförbar.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna är kopplade till frågor som inte direkt hanteras i planprocessen. De frågor inom projektet som handlar om tomträtter och liknande finns att läsa mer om på sida 27 och framåt i planbeskrivningen.

28. **Boende utanför planområdet** anser bygget vansinnigt och kräver att det stoppas med anledning av att bevara den lilla natur som finns kvar i området.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen och påverkan på naturvärden se styckena *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4 och *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

29. **Boende på Bergdalsvägen 43** uttrycker förvåning och missnöje mot planförslaget. De boende anser det obegripligt att trycka in ett hus på den lilla ytan mellan Sofieros ålderdomshem och Hyresfastigheten Talluddsvägen avseende både miljön och belastningen på området i och med tilltänkt inflyttning. De boende anser det olämpligt att placera en stor huskropp på den lilla slänten med sju fridlysta ekar utan hänsyn till omgivande bebyggelse. Hyresgästerna bli inklämda mellan de nya planerade huskropparna.

De boende skriver att den nya byggnaden kommer att skymma allt solljus mot deras fastighet efter kl. 12 och fram till solnedgång. De boende och deras samfällighet har tidigare varit i kontakt med kommunen för att få glesa ut ekarna och få in mer solljus med fått nej eftersom ekarna är fridlysta. Detta uppfattar de boende ej verkar gälla det nya planförslaget då sex ekar måste fällas. De boende anser att den befintliga miljön drabbas hårt och kan ej förstå att det inte finns lämpligare ytor att bebygga inom Nacka kommun. De anser även att förslaget ej tar hänsyn till barnfamiljer och lektytor. De boende har en lekplats i sin samfällighet och ställer sig frågande till om den ska nyttjas för nyinflyttade barn? Belastningen på lekplatsen blir i så fall för hög och de boende anser att deras samfällighet utnyttjas.

De boende anser att gångstigen mot Bergdalsvägen är riskfylld i och med garage- och parkeringsutfarter. De boende anser att den tilltänkta parkeringssituationen ej verkar vara anpassad till familjer med två bilar vilket är dagens situation. Problem råder redan idag med felparkerade bilar från fastigheten Ängsbacken på Bergdalsvägen och Skogsdalsvägen som orsakar olyckor framförallt under rusningstid.

De boende understryker sin vädjan om att planförslaget dras tillbaka och överklagar med anledning av att värna om miljön och befintliga grönytor.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4.

Planenheten kan inte svara för hur dialog med kommunen gällande ekarna har förts tidigare. Det aktuella planförslaget tar dock större hänsyn till befintliga träd än tidigare och bebyggelsen placeras på ett sätt som är så skonsamt mot naturmiljön som det är möjligt i kombination med exploatering av den här omfattningen.

För övriga synpunkter gällande påverkan på naturvärden se stycket *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

Gångstigen har sedan samrådsskedet tagits bort.

30. **Boende på Talluddsvägen 7b (Medlemmar i Brf Gundersberg)** anser sig få en avsevärt försämrad boendemiljö. Att bygga om det idag natursköna området till stadslignande karaktär bryter abrupt mot rådande karaktär. De boende vill ha kvar sin utsikt mot natur och inte titta in i femvåningshus som kommer att skymma dagsljuset avsevärt (hänvisar till bilagda foton och skisser).

De boende anser att de nya husen kommer att ligga för tätt och bli sex meter högre än taknocken på det befintliga huset och 22 meter över Talluddsvägen. Eftersom husen är placerade på Talluddsvägens backkrön kommer de i förhållande till de boendes hus att bli än mer höghusliknande. Hus 1 kommer ytterligare att bidra till den stadlika bebyggelsen, menar de boende.

Den befintliga bebyggelsens placering med omgivande naturmark och avstånd från gatan gör den för dominant i förhållande närliggande till villa- och radhusbebyggelsen, anser de boende. De finner det svårt att förstå att de nya husen skulle ha en volym anpassad till husen i väster och villorna i öster eftersom de nya husen är större, högre och tätt placerade direkt mot gatan. Avtrappningen av översta våningen på hus 2 och 3 medger enligt de boende ingen förbättring avseende höjdförhållandena och anser att det kan liknas med ett försök att hålla nere takfotshöjden.

Parkeringsplatserna mellan hus 2 och 3 med direkt in- och utfart anser de boende riskera utgöra trafikfara med backande och svängande bilar, då de ska ut på Talluddsvägens skarpa backkrön och samsas med stannande och startande bussar. Vidare anses att trafiken från p-huset blir intensivare med 67 p-platser plus befintlig trafik från Sofiero med angöring mitt i svackan på Talluddsvägen med skymda kurvor från både höger och vänster.

De boende undrar vad som händer med angöring till entréerna för hus 2 och 3?

De boende anser att stor förändring av landskapet kommer att ske då grönområdet i stort sett raderas ut i och med fällning av 30 - 40 träd samt sprängning av berget. De boende saknar redovisning av schakt för VA och dagvattenanslutningar. De boende betonar risken att rötter på kvarstående träd kapas och menar att inga av de kvarstående träden kommer att överleva.

De boende ser inga positiva sociala konsekvenser av förslaget utan anser istället att bostäderna innebär en försämring av den totala boendemiljön i området.

De boende betonar att byggnationen kommer att innebära sprängning och schaktning under en lägre tid som ej redovisats. Olägenheter med tung trafik, buller och damm kommer att drabba de boende som skriver att de under kommande år

avser planera och utföra en bergvärmeanläggning. De boende undrar hur denna kommer att påverkas av förändrade dagvattenflöden och regnvatteninfiltration?

De boende har inte hittat information om hur kommunen beslutat att avlopp och dagvatten ska tas om hand vilket väcker frågor hos de boende som har kommunens avloppstunnel under sitt hus.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4.

För synpunkter gällande påverkan på naturvärden se stycket *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

Gällande störningar under byggtiden se stycket *Trafik, buller och störningar under byggtiden* på sida 6.

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. I samband med utbyggnad avses området även anslutas till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. En kapacitetsutredning för detta pågår. Dagvatten ska så långt det är möjligt hanteras inom kvarteretsmark och åtgärder för detta framgår i planbeskrivningen.

31. **Boende på Talluddsvägen 3** anser att planförslaget inte har varit enkelt att förstå och att illustrationerna delvis är idylliserade. Kartor och illustrationsbilder har olika skalor och det är enligt de boende svårt att få en uppfattning om både höjd och längd. Vissa illustrationer anser de boende vara direkt missvisande då nivåskillnaderna inte framkommer eller där föreslagna hus är för stora för att få plats. I något fall har samma delar av detaljritningar olika planlösningar och i byggnaders yta redovisas endast omgivande lägenhetsväggar. Balkonger och loftgångar finns endast som svaga streckade linjer, skriver de boende.

De boende önskar förslaget redovisat i en 3D-version för ökad förståelse. De boende har inget generellt emot förtätning längs Talluddsvägen men önskar att det sker på ett sätt som berikar miljön i sin helhet.

De boende anser att ett kännetecken för Björknäs är att byggnationen hittills har gjorts utan någon sammanhållen tanke eller plan vilket kan ge området viss charm. Dock önskar de boende att den planerade byggnationen ska bidra till att den aktuella delen av Talluddsvägen blir en attraktiv miljö som bidrar till en känsla av helhet, vilket inte anses vara fallet med nuvarande förslag.

De boende anser att byggnaderna ej harmonierar vare sig med Sofiero eller med det befintliga hyreshuset på Talluddsvägen. De boende föreslår att de planerade husen utformas med en ambition att passa ihop med dem, vilket det i nuvarande förslag inte gör. Huset som ska ligga mellan Sofiero och Talluddsvägen 12 bör framförallt

bli smäckrare och byggas mer som en "60-talslimpa". Byggnaderna bör även vara lägre samt gå i samma färgskala som befintliga hus. Föreslagna fasadbeklädnader anser de boende därför bör ändras. Dessa synpunkter gäller samtliga hus men de boende anser att de två andra husen inte behöver ta riktigt lika stor hänsyn till de befintliga husen som huset mellan Sofiero och Talluddsvägen 12.

De boende anser det opassande att ha sedumtak på ett femvåningshus med anledning av det vindutsatta läget. Taken på fastighet Björknäs 1:943 har blåst av i samband med storm två gånger sedan 1968, uppger de boende. De boende anser att fler träd bör räddas och att hänsyn ska tas till att de är gamla och skyddsvärda.

De boende, med flera, är bekymrade över den ökade trafiken under senaste åren med höga hastigheter och ökat buller. Trafikmiljön upplevs som farlig och flera tillbud har skett. De boende ser positivt på en förtätning som kan bidra till minskade hastigheter.

De boende ser osäkert på parkeringslösningen om gemensamt parkeringsgarage för de nya respektive befintliga huset med infart vid Sofiero. Sikten är dålig från båda håll i och med att det nya huset är placerat med sydvästra hörnan endast 2,5 meter från gatan. En säkrare utfart är istället att använda befintlig parkväg vid Sofiero, vilket dock kommer att påverka miljön för boende i radhusen och på Sofiero.

De boende anser att huset närmast Sofiero bör flyttas in på tomten och därigenom förminskas.

De boende tror att det blir trångt för bilarna som kommer till och från Sofiero och det nya garaget då det redan idag är trångt. Vidare anses att antalet parkeringsplatser i förslaget för Sofieros räkning är för lågt räknat då det redan idag står 15-20 bilar parkerade utanför Sofiero.

Eftersom alla bilar har gemensam parkering behöver de som bor i de övriga husen ha tillgång till parkeringsplatser för i och avlastning. De boende hittar i planförslaget inget svar på hur det ska fungera.

De boende vill uppmärksamma frågan om tillgång på kollektivtrafik trots att det inte ingår i detaljplan. Trots hög turtäthet till och från Centralplan Björknäs under rusningstid räcker bussarna inte alltid till. I samband med fler bostäder bör turtätheten öka. De boende anser att den nuvarande busshållplatsen är redan idag trång och utsatt för cyklister i hög hastighet i och med passerande cykelväg. Tillbud händer. Busshållplatsen behöver mer yta och cykelvägen bör flyttas.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4.

För övriga synpunkter gällande påverkan på naturvärden se stycket *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

Tillgång till kollektivtrafik är en viktig fråga för kommunen som det arbetas med kontinuerligt. För övriga synpunkter gällande trafiksituationen och buller se stycket *Trafik, buller och störningar under byggtiden* på sida 6.

32. **Boende inom fastigheterna Björknäs 10:32, 10:49, 1:93 och 10:293** skriver att de har kunskap om att kommunen måste göra en MKB av hur förekomsten av större och mindre vattensalamandrar skall skyddas vid eventuellt förverkligande av de byggplaner som har presenterats. De boende hänvisar till muntlig kommunikation med handläggare på Länsstyrelsen i Stockholms län och deras utlåtande om att salamandrarna är fridlysta. De boende nämner även förekomsten av padda och groddjur i området. De boende kräver att kommunen genomför en MKB beträffande hur salamandrar ska skyddas.

Planenhetens kommentar: För synpunkter gällande planprocessen och behov av MKB se stycket *Planprocessen, planförfarande och information till de boende* på sida 6. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, vilket går att utläsa ur deras yttrande på sida 11 i denna samrådsredogörelse.

För synpunkter gällande påverkan på naturvärden se stycket *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

33. **Boende inom fastigheterna Björknäs 10:32, 10:49, 10:48, 1:93 samt 10:293** är för en utveckling av Nacka men anser att förslaget strider mot plan- och bygglagen samt miljöbalken. Med anledning av detta riktar sig yttrandet specifikt till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

De boende ser en problematik i att Sweco utfört ”studien” och ser oroande på att de boende informerats om samrådsmötet endast sex dagar innan samrådsmötet. Att sammankalla till samrådsmöten med snäva tidsramar (de boende nämner även projekt med uppdragsnummer 6291014300) innebär begränsade möjligheter för berörda fastighetsägare att förbereda synpunkter vilket i detta projekt berör främst boende på Talluddsvägen och Björknäs 1:52.

Undermåligt utredningsmaterial:

De boende finner flera delar av gestaltningsmaterialet vara vilseledande:

- De nya husen ger, till skillnad från de befintliga, inga skuggor på de 3D-genererade bilderna.
- Det rådet brister avseende vilka hus man valt att visa i bilderna på sidan 12 i gestaltningsprogrammet där Björknäs 10:49 borde synas eftersom fastigheten ligger mer åt väster än Björknäs 10:32.
- Ritningar och gestaltning visar inte upp nordfasader.
- Vybilder från öst, väst och nord är helt orealistiskt framställda och ger sken av öppna ytor som inte existerar.

Känsliga och fridlysta djur och unik natur

De boende nämner områdets salamandrar som de anser inte får flyttas från området. Även paddor, huggormar, grodor, kopparödla, hackspett, hare, igelkott,

rådjur och räv lever i området. De boende skriver att en rättssäker undersökning inte kan genomföras i början på december 2016 eftersom undersökning av förekomst av salamandrar kan genomföras först i april. De boende hänvisar till 4 kap PBL i vilket vikten av att EG-direktivet 92/43/EEG följs rörande bevarande av livsmiljöer för vilda djur och växter. De boende hänvisar till artskyddsförordningen (2007:845) och att det av den framgår att det är förbjudet att förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats. Prövning enligt 11 kap PBL innebär enligt de boende att kommunen inte kan anta en detaljplan som innebär att planens verksamheter eller åtgärder strider mot 4 kap 8 § MB. De boende hänvisar till en dom där regeringsrätten (RÅ 2005 ref.44) upphävde regeringens beslut i ärende om antagande av detaljplan, då den miljökonsekvensbeskrivning som gjorts inte behandlade exploateringens konsekvenser för förekommande fridlysta arter (vattensalamandrar) inom planområdet. Efter regeringsrättens avgörande har regeringen i flera fall upphävt detaljplanebeslut i syfte att skydda arter (hänvisning till flera beslut; M 2006/3801/F/P Vegeholm, M 2007/252/F/P, Västra Ekeby, M2007/1616/F/P, Boholmarna samt MÖD 2014:4).

Konsekvenser som innebär allvarlig skuggning av villatomter och hus

De boende bedömer att samtliga planerade hus ligger extremt nära befintliga byggnader och har en nockhöjd på 61 meter över havet vilket gör dem till Saltsjö-Boos högsta byggnader. Hus 3 är enligt de boende planerat extremt nära villabebyggelsen i öst och norr och håller minimiavståndet 4 meter och kommer att skugga villatomterna (Björknäs 10:49, 10:293, 10:32) kraftigt (hänvisar till bilaga 1–4 med autentiska foton). Enligt 2 kap PBL skall man ta hänsyn till att boende i närmiljön inte får problem med skuggning, insyn med mera skriver de boende och anser att förslaget bryter mot detta.

Fastighet 10:49 kommer inte att ha sol efter kl.17.00 under någon del av året skriver de boende och menar att solstudien visar att fastigheten 10:293 kommer att skuggas året runt större delen av dagen. Även fastigheterna 10:48 och 10:32 drabbas. De boende hänvisar till planprocessutredningen SOU 2015:109 s. 205 om vad en detaljplan ska omfatta avseende skuggning. De boende hänvisar även till rättsfall MÖD 2013:47 och menar att utgången hade blivit en annan om byggnaden varit placerad utanför Stockholms mest centrala delar. De boende menar att Talluddsvägen är placerad långt från de centrala delarna och att normen för tät stadsbebyggelse inte kan tillämpas. De boende anser sammantaget att planen ej beaktar frågor om skuggning och hänvisar till MÖD 2000:33.

Insyn/integritetsövergrepp

De boende nämner att kommunen vid uppförandet av byggnaderna fastigheterna Björknäs 10:49, 10:293 samt 10:32 tog hänsyn till husens höjder och att de skulle harmonisera med befintlig miljö. Begäran om takkupor har av kommunen avslagits med anledning av husets höjd, skriver de boende. Den gällande detaljplaner medger enligt de boende inte högre takhöjder. Hus 2 och 3 kommer att bli högre än dessa hus vilket de boende anser skapa en anomali hos de som skapat förslaget samt att de anses har bortsett från 2 kap PBL. De nya husen tar ingen hänsyn till befintliga husens arkitektur och placering. De nya husen kommer att ge insyn mot fastighet Björknäs 10:49 som till stor del har glasad fasad. Planförslaget anser de boende sätta

alla de förutsättningar som fanns i tidigare plan ur spel. För boende på fastighet Björknäs 10:49 innebär det ett berövande av en privat sfär. Även fastighet Björknäs 10:293 får flertalet fönster samt loftgångar placerade på hög höjd vilket inskränker på den personliga integriteten och hemfriden genom insyn. De boende hänvisar till HFD 2012 ref 66 (rättsprövning). Av domen framgår att den i målet aktuella detaljplanen möjliggjorde ny bebyggelse genom förtätning vilket skulle innebära att fastighetsägarens enskilda intressen åsidosätts genom att allmänheten skulle kunna uppehålla sig på tomtmark tillhörande fastighetsägaren. De boende förmodar att detta principiellt kan inträffa eftersom invånare i hus tre endast har en fyra meter remsa mark som åtskiljer från mark tillhörande fastighet Björknäs 10:49. Situationen blir än mer dramatisk för fastighet 10:293 i och med loftgångar. De boende hänvisar till 2 kap PBL 2–4 och 6§ bl.a. beträffande kravet på insynsskydd.

De boende anser att förslaget går tvärt emot Nackas kommunstyrelseordförande ord om vikten av tilltalande miljöer mellan hus.

Utblickar/estetisk hänsyn

De boende hänvisar till gestaltningsprogrammet där det står att planförslaget tar hänsyn till topografin, gatan och omkringliggande bebyggelse samt utblickar. De boende anser att en korrekt visualisering skulle påvisa att det inte finns utblickar kvar för fastighet Björknäs 10:49 då hus 3 täcker för. De boende hänvisar till 2 kap PBL där det framgår att hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. Genom att förstöra den unika boendemiljön kring bergsplatån vid Talluddsvägen visar enligt de boende planförslaget på att sådan hänsyn saknas. De boende hänvisar till kap 3 där vikten av en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden (hänvisar till regeringens utvecklande av begreppet estetik 1997/98:117 sida 16). De boende hänvisar till flera exempel på planer som ej godtagits med anledning av en försämrade boendemiljö (M93/4477/9, Tällberg, M95/2036/9, Gnesta).

De boende skriver att hela Talluddsområdet är en egen boendemiljö som på ett integrerat sätt visar på byggnationer som följer en hustradition som sträcker sig decennier tillbaka. Närheten till Björknäs centrum framhäver hur olika byggnadstraditioner var för sig kan leva sida vid sida.

Bevarandet av en vacker och för området speciell miljö med skärgårdsliknande hållar och tallar

De boende anser att denna miljö förvinner helt i och med att 10 000 ton berg måste sprängas bort vilket innebär betydande miljöpåverkan enligt kap 4 34§ PBL. Enligt 6 kap 12 § första stycket skall därmed en miljökonsekvensbeskrivning upprättas och av den skall den betydande miljöpåverkan som planen medför identifieras, beskrivas och bedömas. Rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte skall också redovisas. Enligt 6 kap 13 § MB ska en rimlighetsbedömning göras beträffande den information som ska tas med i miljökonsekvensbeskrivningen, alltså inte endast art och habitatdirektivet. Detta saknas i förslaget skriver de boende.

Vidare konstaterar de boende att den bergvärmepump som idag värmer fastigheterna Björknäs 10:293 och Björknäs 10:32 kommer att slås ut i samband med sprängning av berget endast 5-10 meter från dessa. Vidare anses att resultatet

av bortsprängningen av bergsplatån som idag ligger 6 meter över Talluddsvägen innebär en betydande miljöpåverkan eftersom grundvattennivån kommer att påverkas. Berget består av sprickor och fickor som kan få konsekvenser för grundvattnet. En sådan konsekvensutredning saknar de boende i förslaget.

Enligt 2 kap 3§ PBL skall hänsyn tas till bl.a. trafikmiljöer enligt förslaget skall garage spränga in i berget vars utfarter kommer att blockera den nyanlagda busshållplatsen på Talluddsvägen, skriver de boende. Detta medför ökad olycksrisk för skolbarn boende i direkt berörda fastigheter men även andra i området. Skynd sikt föreligger längs Talluddsvägen i och med vägens krökning med backe på var sida om busshållplatsen. Trots detta kommer garagen ha utfart mitt i denna sväng vilket de boende anser helt har bortsetts ifrån i förslaget.

De boende anser att Nacka kommun inte har anlitat en landskapsarkitekt med god lokalkännedom för detta projekt, utan istället anlitat Swecos konsulter. Med anledning av att det är första gången kommunen upplåter mark till en extern exploatör ser de boende att det är extra viktigt att anlita sin egen landskapsarkitekt.

Slutsats och förslag på åtgärder

Husen anses överdimensionerade i förhållande till markytan och enligt de boendes genomgång bryter förslaget på ett flertal punkter mot PBL och MB vilket innebär att hus 3 och 2 över huvud taget inte kan byggas.

Planenhetens kommentar. För synpunkter gällande kommunens information till boende och behov av MKB se stycket *Planprocessen, planförfarande och information till de boende* på sida 6.

I samband med att det nya planförslaget tagits fram har även nya fasadbilder, sektioner och illustrationer tagits fram. Syftet med detta material är att framställa planförslaget på ett så korrekt sätt som möjligt samt ge närboende en rättvis bild av hur den planerade bebyggelsen kommer att upplevas, för att sedan ha möjlighet att lämna synpunkter på det. Planenhetens ambition är alltid att ta fram ett så bra och korrekt underlag som möjligt.

För övriga synpunkter se styckena *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5, *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4 och *Trafik, buller och störningar under byggtiden* på sida 6.

34. **Boende på Gundersbergsvägen 13** anser att detta projekt riskerar att på ett mycket negativt sätt påverka Björknäs unika skärgårdsmiljö och bevarandet av den känsliga och vackra naturen som finns i området. Bygget kommer kraftigt förändra området vars karaktär idag präglas av låg bebyggelse och vacker skärgårdslig natur till ett mer förortsbetonat uttryck med höghus och betong och hela Björknäs skyline kommer att förändras, anser de boende. Att områden som dessa med gammal husbebyggelse och skärgårdskaraktär bevaras är otroligt viktigt för Nackas fortsatta attraktivitet. Områden som dessa med Björknäs närhet till Stockholm centrum och dess natur och gamla husbebyggelse är unika och bör inte bebyggas med hus av helt annan karaktär, skriver de boende. Detta är en naturmark som de boende och deras

barn värnar om då de ofta leker i detta naturområde med hållmark och tallar. Att bygga bort alla tallar i Talludden och förstöra unika gamla områden anses inte vara ett långsiktigt hållbart alternativ för Nacka. Dessutom finns här gott om djurliv.

De boende har observerat igelkottar, grodor, vattensalamandrar och huggorm i området. Hackspettar och rådjur ses ofta i området. Tidigare har i närheten ett tilltänkt bygge av en förskola stoppats bland annat på grund av förekomsten av vattensalamander, som de boende uppger är fridlyst och måste skyddas. De får heller inte flyttas från området. Väldigt stora sprängningsarbeten måste till stånd om dessa byggnationer skall utföras vilket oroar de boende, framförallt med tanke på grundvattnet (nämner att berget består av sprickor och fickor som kan få konsekvenser för grundvattnet). Konsekvensutredning kring detta saknas enligt de boende helt i det framlagda förslaget.

Som barnfamilj i området är trafiksäkerheten en mycket viktig fråga för de boende då deras barn cyklar och går till och från skolan via Talluddsvägen. Barnen leker ofta i området och korsar Talluddsvägen för att komma till kamrater och för att ta bussen. Enligt de boendes tolkning av förslaget ska garage sprängas in i berget och utfarter kommer att hamna mitt för den nyanlagda busshållplatsen på Talluddsvägen. Talluddsvägen har en kraftig sväng med backe på var sida av busshållplatsen vilket gör att skymd sikt föreligger. Att lägga dolda in- och utfarter på en vägsträcka som denna medför en allvarligt ökad olycksrisk då det dessutom är välkänt att många kör fort på Talluddsvägen. De boende anser att förslaget inte tar hänsyn till dessa viktiga trafiksäkerhetssynpunkter. Som ägare av fastigheten Björknäs 10:35, Gundersbergsvägen 13 så anser de boende på grund av ovanstående att bygglov bör avslås.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen utformning se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4.

För synpunkter gällande naturmiljön och trafiksäkerhet se styckena *Påverkan på naturvärden, naturmark och rekreationsytor* på sida 5 och *Trafik, buller och störningar under byggtiden* på sida 6.

35. **Boende på Talluddsvägen 28 har lämnat flera yttranden.** De påtalar att de inte är motståndare till nya bostäder i Nacka, i synnerhet inte till hyreslägenheter. De boende var i ett första skede inte oroade över planförslaget med anledning av att det påtalades att den nya bebyggelsen skulle ta hänsyn till topografi och omgivande bebyggelse. I start-PM var planområdet hälften så stort och omfattade det område där hus 2 är planerat och berghällen med träd var orörda. De boende finner detta planförslag chockerande och anser att ingen hänsyn tagits till start-PM. De boende finner det anmärkningsvärt att samrådsmötet skulle ske sex dagar efter att planförslaget presenterats och påtalar att det var tur att de inte var bortresta denna period. De boende påtalar stor tidsåtgång och oro över att bemöta detta förslag. De boende önskar en utveckling med ny bebyggelse som tar hänsyn till nya och befintliga boende samt till naturen.

De boende finner sin fastighet Björknäs 10:293 bortglömd bland dokumentationen trots direkt angränsning till planområdet. De finner ingenting beskrivet om utblickar söderut trots att deras fastighet är belägen norrut.

De boende fann ingen norrfasad beskriven för något av husen, specifikt inte för hus 3. Efter påtryckningar fick de sedan en som visade sig vara av loftgångskaraktär vilket innebär nattlig ofrivillig belysning samt utsikt över material som ställs på loftgången (pulkor, sopkvastar, etc.) istället för dagens vackra natur. De boende menar att gestaltsbilderna över vyn är missvisande och har fått hjälp med utsättning och fotomontage för att ta fram en mer rättvis men tyvärr sorglig illustration.

De boende skriver att fastighet 10:293 ligger på 48 meters höjd över havet och att taknocken på föreslagna hus 3 ligger på 61 meters höjd. Det innebär en drygt 10 meter hög husfasad rakt i deras söderläge och att hela tomten skuggas från september till mars. Under sommarmånaderna kommer tomten under stora delar av dagen vara helt skuggad. De boende uttrycker en stark sorg över att förlora sin tomt som de tillbringar mycket tid på.

De boende anser att hus 2 och 3 skulle bli de högst belägna fastigheterna i Boo och det fungerar inte att placera dessa framför villorna.

Bergsplatån

De boende anser det vansinnigt att spränga bort oersättligt berg i dagen som bergsplatån utgör. Berghällen är oerhört värdefull inte minst för barn och djur, året runt. De boende tror inte att det går att spränga i kanten av tänkt ny fasad utan gissar att sprängning kommer att ske vid fastighetsgräns. Eventuellt skyddsplank kommer således stå på de boendes tomt.

Parkeeringen

I Gestaltningsprogram anser de boende att det ser ut som om Talluddsvägen är relativt slät och inte ett skarpt backkrön i en krök vilket är verkligheten. Att bygga carport/garage med in- och utfart i backkrön samt kurva och som ska samsas med busshållplats och trottoar med gående och cyklande barn samt sopbilar anser de boende vara allt annat än trafiksäkert och hänvisar till trafikutredningen där utfarten från hus 1 beskrivs grundligt. Inget i den beskrivningen kan enligt de boende appliceras på parkeringen på krönet/kurvan.

Befintliga bergvärmeanläggningar

De boende ställer sig frågande till vilken undersökning som gjorts gällande de bergvärmeanläggningar som finns i fastigheterna Björknäs 10:293 samt Björknäs 10:32 och hur dessa påverkas vid sprängning, sprickbildning och grundvattennivå?

Takkupa

Mot bakgrund av att fastigheten Björknäs 10:32 fick avslag på att bygga en takkupa med motiveringen att det skulle bli för högt, finner de boende det underligt att

förslag tas fram med ny bebyggelse som får en takhöjd som överstiger Björknäs 10:32 med drygt 1 meter.

Nedan har de boende kommenterat planbeskrivning/samrådshandling samt Gestaltungsprogram.

Planens syfte sid 1

De boende anser att ingen hänsyn tas till befintliga berg i dagen "Hällberg", fridlysta djurarter, rekreation, utblickar och över 100 åriga träd. Gällande hänsyn till befintlig bebyggelsestruktur har endast hänsyn tagits till området mot Ängsbacken, inte mot befintlig villabebyggelse i direkt anslutning till hus 2 & 3. Det är påståenden som dessa som gör att de boende känner sig osynliggjorda.

Sammanfattning sid 3

I sista stycket beskrivs "att detaljplanens genomförande inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan".

De boende har uppfattat att varken kommunens plankonsult eller biologen har varit och inspekterat det utökade området vilket de har berättat under ett personligt besök på området tillsammans med representanter från Naturskyddsföreningen, Boo Miljö och Naturvänner och Nacka Miljövårdsråd. Swecos utvärdering bygger på det initiala området enligt Start PM menar de boende och ställer sig frågande till hur det ej kan innebära en miljöpåverkan att ett stort bergsområde ska sprängas bort och ett flertal över 100 åriga träd ska fällas, ingrepp i ett område som är habitat för ett flertal skyddade/ fridlysta/ rödlistade arter?

Kulturbistoriska intressen sid 7

Detaljplanen behöver förhålla sig till befintlig skala och form för att smälta in och för att inte förstöra utblickar

De boende undrar på vilket sätt förslaget förhåller sig till det ovan beskrivna? Hus 3 som är tänkt att placeras rakt framför Björknäs 10:293 i söder innebär att förutom att huset reser sig drygt 10 meter ovan de boendes hus totalförstörs utblicken söderut. För fastigheten Björknäs 10:49 innebär det att deras utblick västerut helt försvinner då de får en 10 meter hög vägg några meter från sin tomtgräns, som dessutom kröker sig och på det viset effektivt skärmar av ytterligare 4 meter. De boende är kritiska mot att två femvåningshus på en bergknalle i ett villaområde kan smälta in. De boende ställer sig frågande till hur hus 2 och 3 smälter in i den vegetation som beskrivs i planbeskrivningen? Av förslaget anser de boende att det ska framgå att man idag har utsikt västerut.

Sidan 9

De boende hänvisar till text om reliktbocken samt bevarade av tallar på sidan 9 och ställer sig frågande till förslaget om fällning av 40 träd. Med hänvisning till samma sida betonar de boende att området närmast villorna används för lek och rekreation av både de boende och gästande förskolor. De boende påpekar även att Talluddsvägen är kraftigt kuperad till skillnad från Gestaltungsprogrammet där vägen upplevs slät. Föreslagen carport är trafikfarlig.

Nya byggnader sid 12

"Husens placering förhåller sig till den befintliga vinkel som finns etc..etc."

De boende poängterar att husen blir bredare och skuggar mera samt att hus 3 kan komma närmre fastigheterna Björknäs 10:49 samt 10:293 vilket talar emot tidigare utsagor om hänsyn till befintlig bebyggelse med dess utblickar.

De boende undrar vad de nya husens form jämförs med? Husen är inritade på planområdet med "urgröpnings" för loftgångar och balkonger. På det sättet framstår de som mindre klunsiga än de faktiskt är, enligt de boende som anser att det är Skandias sätt att försöka föra både kommun och boende bakom ljuset då allt material från arkitektbyrån är förskönat. De boende anser det skrämmande att flera i projektet ej varit på plats samt att så många som sett dokumentationen inte förstår hur det skulle kunna komma att se ut om detta kom till stånd. De boende är upprörda över påståendet om att avståndet mellan husen inte upplevs för tätt.

"I och med att husen behåller sin takhöjd mot de högre belägna villorna så anpassar sig husen till villabebyggelsen".

De boende anser uttrycket missvisande samt att de nya husen blir högre än befintliga villor och stänger utblickar samt skuggar både tomter och byggnader.

Vidare anses inte att husen är terränganpassade som det beskrivs i planbeskrivningen eftersom man planerar att spränga bort bergshällen och fälla 40 träd. De boende kräver en förklaring av uttrycket "mindre ingrepp i berget".

Bostadsgårdar sid 15

De boende hänvisar till text om att bygga gård på garage för barns lek men anser denna vara barn-ovänlig (terrasseringar med hög fallhöjd) och betonar barns behov av naturyta för lek.

Mark och växtlighet sid 16

"Ca 9 särskilt bevarandevärda träd kommer att fällas. Därutöver kommer ca 20-30 träd att fällas, främst tallar. Återplantering föreslås b.l.a. på gårdar".

De boende anser det otroligt att ett förslag lyckats bli presenterat som innebär att nya småträd ska ersätta 30 storvuxna tallar.

Trygghet och säkerhet sid 16 och 22

De boende anser att förslaget om en carport vid backkrönet efter kurvan runt Sofiero kommer att utgöra trafikfara i och med passerande barn och bussresenärer. Vidare anser de att det är märkligt att det i detta stycke inte nämns något om att anlägga utfart från garage mitt i ett backkrön/kurva där dessutom bussar ska kunna stanna.

De boende anser inte att upphöjda gårdar är tillfredställande ur trafikperspektiv och saknar text om garageutfart i backkrön/kurva på busshållplats precis under tänkt gård och menar att kantstenen vid busshållplatsen, som ska vara förhöjd, medför problem för bilar att ta sig upp.

Gator och trafik sid 18

De boende poängterar att det inte går att bredda utefter befintlig stödmur på östra sidan vilket innebär att man får bredda framför husen som får trångt med utrymme för sopbil/buss/etc.

"Möjlighet finns att ansluta norrut till befintlig pumpstation", sid 19.

De boende anser att detta innebär att deras infart Björknäs 10:293 ska grävas upp och undrar även om pumphuset klarar ytterligare användning? De boende undrar om det inte räcker med att de gratis upplåtit sin mark till byggbodar när kommunen anlade den nya busshållplatsen på Talluddsvägen?

Konsekvenser av planen sid 21

De boende instämmer inte i påståendet om att "påverkan är begränsad till de närboende som nyttjar platsen idag" då det är långt fler än de cirka 50 personer som kan tänkas flytta in i Hus 2 & 3 som nyttjar detta område idag, utöver områdets djur.

De boende instämmer inte i påståendet om att planen ej medför betydande miljöpåverkan med anledning av att varken planarkitekt besökt området eller att de som varit här endast utgått från det initiala mindre området vilket de personligen meddelat vid ett besök på området vecka 49.

De boende anser det vansinnigt hänsynslöst att mena på att en utbyggnad enligt detaljplanen för befintligt hus kan innebära en viss ökad insyn samt skuggning. Ingenting nämns om de befintliga fastigheterna Björknäs 10:49, 10:293 samt 10:32 som direkt gränsar till området och som får en katastrofal inverkan på sina liv. Hus 3 står helt framför fastigheterna Björknäs 10:49 och 10:293 vilket innebär att de boende får total insyn från Hus 3 och som dessutom ger de boendes tomter totalskugga stor del av året enligt en senare uppdaterad solstudie. Den initiala solstudien, menar de boende, visade endast delar av sommarhalvåret då solen står som högst.

Vidare hänvisar de boende till text om att avstånd mellan hus som varierar mellan 12–24 meter och poängterar att ingenting om avstånd finns beskrivet till tomtgränser befintliga villor.

Ingenting nämns om att totalytan för de vinklade husen gör att dess skuggyta blir betydligt större än från ett rakt hus. Gestaltningen visar inte heller rätt volym på huskropparna då man "gröpt ur" för balkong och loftgång vilket ger ett slankare intryck av huskroppen

Rekreation sid 21

De boende anser att andelen tillgänglig grönyta minskas radikalt, framför allt för de redan boende. Trappor ska ta de boende till naturområdet som i princip försvinner med detta förslag.

De boende föreslår att skippa hus 2 och 3 så får både de redan boende samt tillkommande boende i hus 1 rekreativsmöjligheter.

Kulturmiljö och landskapsbild sid 22

De boende anser det oförskämt att skriva att utsikten från bergsplatån kommer att förändras men med bevarade utblickar mot Skurusundet och vegetationsbeklädda tak som ger ett naturanpassat intryck. Två femvåningshus blockerar utsikten och eftermiddag och kväll kommer dessutom platån att ligga i helskugga av husen. För de boendes fastighet Björknäs 10:293 har hela utblicken mot söder försvunnit, och ersatts av en 10 meter hög vägg och fastigheten Björknäs 10:49 kan över huvud taget inte utblicka västerut. Vegetationsbeklädda tak kommer ingen att se och de boende undrar hur grästak skulle ersätta berg och tallar?

Natur sid 22

Utbyggnadsförslaget bedöms ge negativ påverkan på naturvärden eftersom flera grova ekar och tallar kommer att avverkas.

De boende betonar att det tar hundra år att återskapa de träd som planeras tas ned och hållmarken som föreslås ska sprängas bort kommer aldrig att kunna återskapas.

Konsekvens för fastighetsägare sid 23

De nya byggrätter som skapas genom detaljplanen innebär möjligheter för exploatören Skandia Bostäder.

De boende anser sig inte vara omnämnda och konsekvenser för befintliga fastighetsägare nämns ej.

De boende ställer sig frågande till om det går att uppskatta hur mycket en fastighet sjunker i värde om dess idag vackra utsikt och sol försvinner? Går det att mäta de boendes förtvivlan och maktlöshet när de inte nämns i handlingarna?

I sista stycket, skriver de boende, omnämns de med att de får en påverkad utsikt mot väster vilket för fastigheten Björknäs 10:49 innebär totalt bortfall av utblick mot väster. För de boendes fastighet Björknäs 10:293 försvinner utblicken söderut helt vilket anses ha missats helt.

De boende misstycer i påståendet om att genom varsam terränganpassning, placering och utformning spara siktlinjer mot Skurusundet. För vilka kan siktlinjer mot Skurusundet behållas undrar de?

De boende undrar över vilka som besökt planområdet. De boende välkomnar att titta på planområdet tillsammans så att kommunen och konsulten kan få förankring i projektet från något annat än Skandias håll.

Gestaltningprogram

De boende citerar ur stycket Befintlig situation (sid 3–4) där det anges att ny bebyggelse tar hänsyn till topografi, gatan, utsikt, naturmark och omkringliggande bebyggelse. De anser detta var inkorrekt med tanke på sprängning av berg och förlorad utsikt.

Utblickar, sid 5

De boende skriver att det finns en liten bild nere i högra hörnet som beskriver utblickar men utan pil från Norr till Söder från fastighet 10:293. De boende anser sin utblick försvinna. För fastigheten 10:49 som har sin fasad med stora glasytor rakt

mot hus 3 så kommer deras utblick västerut att helt försvinna. På bilden föreslås att de ska titta snett till höger istället, det vill säga rakt in i bergknallen som gränsar till de boendes tomt. De boende saknar beskrivning över norrfasad som ska gränsa mot deras fastighet Björknäs 10:293 och har efter påpekande fått en missvisande bild (avståndet visar mer än verkligheten). De boende hänvisar till egenbeställt fotomontage som visar verkligheten.

Volym, gestaltning och karaktär, sid 6

De boende instämmer inte i påståendet om att husens vinkel ”skapar en ny topografi” och saknar beskrivning av att det gör att husens totala yta orsakar större skuggyta än raka hus. Vinkeln på hus 3 gör också att huset kryper närmare fastigheterna Björknäs 10:49 och 10:293.

Terränganpassning sid 6

”I och med att husen behåller sin takböjd från Talluddsvägen i väster mot den högre villabebyggelsen, så anpassar sig husen till villabebyggelsen med 2–3 våningar i öster”.

De boende anser att terränganpassningen är usel då fastigheten Björknäs 10:293 får en dryg 10 meter hög vägg i söderläget, fastigheten Björknäs 10:49 en vägg utanför i väster.

Hus 3 har en placering mer åt öster på tomten vilket gör att huset trycks närmare fastigheterna Björknäs 10:49 och 10:293. Stödmuren som syns på sid 9 är åtskilligt högre än vad som visas i gestaltningsprogrammet. Den är från 1800-talet och härstammar från Gundersberg som låg högst upp på Gundersbergsplatån.

Parkering sid 7

De boende anser att fotomontaget, nedersta bilden, ger en känsla av att Talluddsvägen inte har någon lutning vilket ej stämmer då det är ett backkrön.

Solstudie sid 19

Solstudien gällande juni från kl. 13:00 och framåt visar hur tomten på fastigheten Björknäs 10:293 ligger i skugga, ljusaste perioden på året vilket de boende anser helt orimligt då tomten och de boendes tomt från september fram till mars ligger helt i skugga hela dagen.

De boendes utlåtande

De boendes anser att hus 3 och 2 ska tas bort helt från planen. Det strider mot all rim och reson att spränga berghällar i dagen och ställa upp dessa hyreshus på fem våningar mitt för befintliga hem. Villorna får förutom skugga stor del av året total insyn från de nya boende samt sina utblickar helt (eller i något fall delvis) förstörda. Antalet lägenheter i dessa avgör knappast Nackas framtid gällande krav på bostadsbyggande, anser de boende. I de befintliga villorna bor det idag 30 personer. Ska dessa få sitt boende förstört för att ungefär lika många ska få komma dit undrar de boende som anser det orimligt att få sin privata plats i livet ödelagd för att behaga Skandia eller uppfylla politiska löften.

I händelse av att hus 3 och 2 försvinner så behöver man inte heller bygga ett garage i backkrönet och man slipper därmed äventyra trafiksäkerheten.

Komplettering avseende tall

Den för undertecknad allra viktigaste tallen på berörd mark är inte utsatt som sparad. Placeringen är rakt söder om undertecknads kökstrapp, precis mellan lilla bergsknallen och tallparet. Det är av största vikt att tallen bevaras oavsett hur föreslagen bebyggelse förändras.

Planenhetens kommentar. För synpunkter gällande innehållet i start-PM se stycket *Samrådsförslaget i förhållande till start-PM* på sida 5.

För synpunkter gällande kommunens information till boende se stycket *Planprocessen, planförfarande och information till de boende* på sida 6.

Flera av de ovanstående synpunkterna har beaktats i och med det omarbetade planförslaget. För ytterligare svar se styckena *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4 och *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5 och *Trafik, buller och störningar under byggtiden* på sida 6.

Flera andra synpunkter är kopplade till genomförandet av detaljplanen och planenheten noterar dessa.

36. **Boende på Talluddsvägen 28** ifrågasätter hur planförslaget ens kan ha lagts fram. Undertecknad är ung och har förståelse för att hyresrätter som lockar yngre byggs, speciellt på en bostadsmarknad som är begränsad för yngre.

Undertecknad anser att platsen för planförslaget är olycklig då den nuvarande miljön är tilltalande samt att den boende själv spenderat många timmar där som yngre. Som utgångspunkt skulle projektet ta hänsyn till omkringliggande bebyggelse och natur, vilket lugnade undertecknad. När förslaget om femvåningshus i ett villaområde presenterades blev undertecknad förbannad och ifrågasätter om inblandade personer ens besökt planområdet.

Den hänsyn till närliggande bebyggelse och miljö som beskrivs i Miljöbeskrivningen ser ut att vara som bortblåst. Undertecknad anser inte att hänsyn är att skugga och förstöra utsikten för flertalet familjer i närområdet, eller att spränga bort flera ton berg och skövla bort tallar som stått i flertalet år. Undertecknad går inte in på alla djur och växtlighet som finns i området och hänvisar till yttrande skrivet av andra boende på Talluddsvägen 28.

Det här är det värsta som undertecknad varit med om. Flera familjer har förmodligen blivit sömnlösa, stressade och utmattade. Personer tvingas lägga energi på detta istället för sina jobb. Undertecknad älskar Nacka och vill själv ha möjligheten att flytta hit när familjebildning stundar, men är efter detta inte säker på att den känslan kvarstår. Slutligen vill undertecknad framföra att bostäder gärna ska byggas, men på rätt sätt och plats. Visa hänsyn till era medborgare.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter

gällande bebyggelsen och påverkan på naturvärden se styckena *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4 och *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

37. **Boende på Bergdalsvägen 41**, vill med sin skrivelse ge följande synpunkter på detaljplanen:
- 1) De boende tycker att det är mycket olyckligt att klämma in en hyresfastighet mellan Sofiero och befintligt hyreshus.
 - 2) Om så skulle ske förändras hela områdets karaktär framför allt beträffande befintlig slänt mot Sofiero. Som tidigare ordförande i Lönnens Samfällighet kontaktade en av de boende kommunen för att glesa ut befintliga ekar och på så sätt få större ljusinsläpp. Under detta skede sades det att det inte var aktuellt att förändra miljö och landskap till det sämre. Förslaget med en fastighet mellan Sofiero och befintlig fastighet anser de boende kommer att förändra miljön och landskapet avsevärt. Dessutom kommer planerad fastighet att ta bort mycket ljus.
 - 3) Gångvägen som ska gå ner mot Bergdalsvägen kommer att bli mycket frekventerad med ökad olycksrisk i och med att fastigheternas garage och parkeringsplatser kommer att passeras.
 - 4) De boendes invändning riktar sig mycket starkt mot tilltänkt byggnad mellan Sofiero och befintlig fastighet.
 - 5) De boende hoppas innerligt att beslutsfattarna tar stor hänsyn till lämnade synpunkter.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4.

Gångstigen har sedan samrådet tagit bort.

38. **Förskolan Barkbåten** skriver att de varje vecka besöker grönområden i närområdet runt omkring Björknäs för att ge barnen möjlighet till fri lek i naturen. Detta är ett mycket uppskattat och viktigt inslag i förskolans verksamhet. Möjligheten att kunna nå grönområden till fots är en kvalitet som Nacka kommun kunnat erbjuda. Nackabor och förskolan blir oroliga när de ser att små gröna lungor och lekytor för små barn försvinner. Lekytter som naturen erbjuder är så otroligt mycket mer värdefulla och utvecklande än en anlagd lekplats anser förskolan. Förskolan har under många års tid haft det lilla skogsområdet vid Talluddsvägen som ett utflyktsmål. Här finns en liten plats med stor kvalitet och barnen tittar på djurlivet, bygger kojor, klättrar i träden, leker och har picknick på den stora fina berghällen som finns där. Förskolan brukar försiktigt utforska natur och djurliv vilket är enkla nöjen men som ger barnen upplevelser och lärdom som de sedan har med sig i hela sitt liv. Förskolans pedagoger undrar vilken som är den nästa av deras naturliga lekplatser som kommer försvinna? Ser inte Nacka kommun värdet i att bevara små grönområden likt detta? Om kommunen bygger igen alla öppna ytor försvinner en av Nacka kommuns unika kvalitéer nämligen det naturnära och gröna i bebyggelsen, påtalar föreningen.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande påverkan på naturvärden se stycket *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

39. **Boende på Bergdalsvägen 47** i Björknäs har tagit del av utställningen av den nya detaljplanen av området som presenterades på Sofiero. Den boende förstår behovet av förtätning, men har svårare att smälta den till synes desperata ambitionen att klumpa samman bostadshus. Den boende vänder sig specifikt mot den huskropp som ska placeras mellan äldreboendet Sofiero och det befintliga hyreshuset. Utöver att de som bor i hyreshuset blir ihopträngda mellan två byggen anser den boende att de även tappar all utsikt och ljusinsläpp från söder vilket blir en påtaglig skillnad, framförallt för de som huserar i de lägre våningsplanen. Det är framför allt dessa människor som drabbas av den nya detaljplanen, anser den boende och nämner att det är människor som bott länge i fastigheten och som ur ett socioekonomiskt perspektiv kanske inte har de största resurserna att förändra sin boendesituation. De blir nu extremt hårt drabbade. Den boendes radhus angränsar i östlig riktning mot byggplanerna. Det är alltid svårt att se framför sig vilka konsekvenser som stora huskroppar för med sig i den befintliga miljön påpekar den boende och menar att den aspekten inte lyfts upp i samrådet där man istället pekar uteslutande på fördelar för människor som flyttar in.

Den boende anser att den nya detaljplanen är ett övertramp i den miljö som präglas av blandad bebyggelse och grönområden och att den kommer att förstöra mycket av helhetsintrycket i området. De boende i hyreshuset kommer att från sina balkonger istället för att se dagens ljus stirra in i en betongvägg på nära håll och den boende antar att även denne kommer att få ett sämre ljusinsläpp västerifrån. Den boende reagerar även på den gångstig som ska löpa parallellt från de två nya husen norr om hyreshuset och upp mot vändplanen på Bergdalsvägen. Det är redan väldigt trångt på platsen och ett riskmoment då folk ska backa ut sina bilar, skriver den boende och påtalar att det ur säkerhetssynpunkt är att utmana ödet att bana väg för ett nytt promenadstråk just där. Avslutningsvis vill den boende understryka att huset som planeras att uppföras mellan Sofiero och det befintliga hyreshuset är huvudskälet till dennes vädjan om besinning av byggplanerna i området.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen, påverkan på befintlig bebyggelse och påverkan på naturvärden se styckena *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4 och *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

40. **Boende på Bergdalsvägen 47** har deltagit på samrådsmöte och tagit del av materialet men ingenstans hittat en konsekvensbeskrivning för radhusen som ligger på Bergdalsvägen som kommer påverkas starkt av den tänkta utbyggnaden. Undertecknad reagerar starkt på att beskrivningarna i planhandlingarna inte tar hänsyn till de redan boende i området. Det står till exempel ”Attraktiva bostäder och en välutformad boendemiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och

allmänhet?”. Undertecknad ifrågasätter den beskrivningen. Vilka boende och vilken allmänhet?

I förslaget föreslås busshållplatserna förbättras och Talluddsvägen göras mer säker. Undertecknad menar att väldigt få nyttjar buss 413 mot Talludden. Det stora flertalet av tillkommande hyresgäster kommer att göra som de boende idag – promenera till Centralplan och ta en motorvägsbuss. Idag är det kaos vid Centralplan, långa köer som fortsätter in på Talluddsvägen. Kaoset uppkom efter att påfartsrampen flyttades utan att ta hänsyn till konsekvenserna för bussresenärer. Undertecknad vill gärna se utredning på nybyggnationens påverkan på Centralplans busshållplats och hur man tänkt utöka antalet bussar för att klara av ett ännu större tryck.

Undertecknad är starkt emot den gångväg som är inritad från hus 2 till Bergdalsvägen. På grund av problematisk sikt i kombination med utrymmesbrist skulle förslaget innebära att de boende behöver korsas över eller backa upp på gångvägen vid utfart från garage och parkering.

Undertecknad anser det helt befängt att pressa in ett hus mellan Sofiero och nuvarande hyreshus och menar att det måste finnas andra ytor att bygga på. Undertecknad har samtalat med personer i hyreshuset som är förtvivlade och känner att deras röst inte är lika mycket värd. De kommer få hus på båda sidor om deras befintliga och under byggtiden kommer de leva i en fruktansvärd miljö. Undertecknad menar att de kommersiella intressena styr och människors trivsel och miljö kommer i andra hand. Undertecknad finner det intressant att se hur de olika synpunkterna kommer tas omhand. Hur mycket hänsyn kommer tas till de villor som drabbar i förhållande till alla boende i hyreshusen och radhusen.

Undertecknad frågar vidare om det inte är brukligt att följa terrängen vid val av hushöjd, det vill säga ta hänsyn till den slutning som är från Björknäsplatån ner mot centrum. De tre föreslagna jättekulorna skymmer allt runt omkring och är inte anpassade till befintlig bebyggelse. De nya husen, om de nu ska byggas, måste göras lägre. Två våningar lägre skulle ge ett genomtänkt intryck med hänsyn till omgivningarna. För undertecknad innebär förslaget att solen försvinner från deras uteplats på eftermiddag/kväll.

Hur förhåller sig kommunen till de fantastiska träd/ekar som tidigare varit fridlysta och en lunga för oss boende. Är det okej att fälla dem nu?

Om planförslaget genomförs måste parkeringssituationen på Skogsdalsvägen ses över. Parkerade bilar gör vägen enfilig samtidigt som mängder med barn och vuxna, till fots och cykel, ska passera till buss, skola och dagis. Det har varit flera tillbud med tack och lov har inget allvarligt inträffat än. Undertecknad ser framemot svar på sina frågor och synpunkter.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen och påverkan på naturvärden se styckena *Bebyggelsens placering*,

höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad på sida 4 och *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

För synpunkter gällande trafiksituationen *Trafik, buller och störningar under byggtiden* på sida 6.

Gångstigen har sedan samrådsskedet tagits bort.

Synpunkterna gällande parkeringssituationen på Skogsdalsvägen noteras, men hanteras inte inom ramen för aktuell detaljplan.

41. **Boende utanför planområdet** protesterar mot bygget av höghusen vid Talluddsvägen och anser det absurt att smocka upp tre så höga hus mitt i ett bostadsområde och förstöra naturen på det sättet. Fina berghällar där salamandrar trivs ska sprängas bort vilket anses som fullkomlig katastrof för naturen och närområdet.

Planenhetens kommentar: Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen och påverkan på naturvärden se styckena *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4 och *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

42. **Boende på Gundersbergsvägen 18** opponerar sig mot byggnationen på Talluddsvägen av flera anledningar:
1. Solstudien påvisar att de boendes fastighet är skuggad.
 2. Solstudien anses otillräcklig då den endast innehåller information från mars till augusti. Med hela året i beaktning medför detta att fastigheten är skuggad större delen av året.
 3. Byggnationen innebär betydande olägenheter för omgivningen, för de boende och inte minst för fastigheterna som är belägna i direkt anslutning till nybyggnationen. Detta innefattar enligt de boende omfattande insyn men även buller då husen är belägna nära tomtgränsen.
 4. Detaljplanen detaljerar de *högsta busen ovanför vattnet i Björknäs* och kommer att betyda väsentlig skillnad i landskapsbilden, både från vatten, motorväg och närområde.
 5. Flerbostadshuset innebär en väsentlig ökning av trafik i närområdet och då infart ligger i en skarp kurva med begränsad sikt innebär detta en trafikfara.
 6. Landskapsbilden och naturvärdena är inte bevarade då området inhyser känsliga och fridlysta djurarter, exempelvis salamandrar.

Undertecknade påpekar att bilderna i materialet är missvisande och snudd på bedrägliga då de beskriver ett öppet område där fastigheterna verkar smälta in i landskapet. Detta anser de inte stämma och de råder kommunen att besöka platsen för en realistisk syn. Undertecknade är tacksamma för att kommunen tar åsikterna i beaktande.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen och påverkan på naturvärden se styckena *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4 och *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

För synpunkter gällande trafiksituationen och buller och påverkan under byggtiden se stycket *Trafik, buller och störningar under byggtiden* på sida 6.

I samband med att det nya planförslaget tagits fram har även nya fasadbilder, sektioner och illustrationer tagits fram. Syftet med detta material är att framställa planförslaget på ett så korrekt sätt som möjligt samt ge närboende en rättvis bild av hur den planerade bebyggelsen kommer att upplevas, för att sedan ha möjlighet att lämna synpunkter på det. Planenhetens ambition är alltid att ta fram ett så bra och korrekt underlag som möjligt.

43. **Boende på Bergdalsvägen 49** uttrycker en oro kring den föreslagna gångvägen från det nya huset ned på Bergdalsvägen. Gångvägens placering innebär att undertecknad kommer att backa ut på gångvägen varje gång denne ska ut ur garaget. Undertecknad lyfter fram att vägar och barn nära varandra alltid är en risk, en påkörningsolycka har skett vid Sofiero. Att ha backande bilar på gångvägar känns inte som en bra lösning. Undertecknad ifrågasätter behovet av vägen då de flesta som promenerar ska ta sig till bussar och går då andra närmare vägar.

Vidare framhåller undertecknad att föreslagen bebyggelse planeras byggas på en av Nackas högsta platser. I Björknäs finns flera flerbostadshus som kännetecknas av att de sällan är högre än två våningar med en sutterängvåning. Dessa smälter fint in i miljön och den övriga bebyggelsen. Undertecknads önskan är att föreslagen bebyggelse inte blir högre än de som redan finns på Talluddsvägen 7, det vill säga maximalt tre våningar. Undertecknad har förståelse för att fler lägenheter behöver byggas i Nacka, men vill inte att deras bostadsområde ska byggas sönder och hoppas att området får förbli med en blandad bebyggelse som smälter fint ihop.

Planenhetens kommentar. Gångstigen har sedan samrådsskedet tagits bort.

Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen utformning och exploatering samt påverkan på befintlig bebyggelse se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4.

44. **Boende på Talluddsvägen 7c** lämnar följande synpunkter på planförslaget:
- 1) De föreslagna höga huskomplexen kommer förstöra det luftiga intryck där villor och flerfamiljshus så fint samsas,
 - 2) Befintliga flerfamiljshus i området har två och tre våningar. Undertecknad anser att fyra våningar höga huskomplex är orimligt högt och anser inte att hänsyn tagits till området befintliga bebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen förstör områdets fina karaktär.
 - 3) Nackaborna anser att den fina miljön och naturen är viktiga kriterier för

boendemiljön. Undertecknad har förståelse för att bostäder behövs, men bygg fler mindre huskomplex och behåll Nackas fina luftiga naturnära miljö.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen och påverkan på naturvärden se styckena *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4 och *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

45. **Boende på Bergdalsvägen 37** anser det allmänt olyckligt att ändra områdets karaktär från villaområde till flerfamiljshus. Den befintliga fastigheten Björknäs 1:52 passar illa in bland resten av bebyggelsen öster om Talluddsvägen. Den är helt ensam i sitt slag och uppförande av nya fastigheter av samma typ skulle göra ont värre.

Utöver detta lämnar undertecknad ytterligare invändningar mot hus 1. Byggnaden föreslås inklämt mellan Sofiero och fastigheten Björknäs 1:52, med bara några meter tillgodo till den sistnämnda. Förtätningen ändrar områdets karaktär och det förefaller att kommunen i desperation försökt trycka in så mycket som möjligt på en för liten yta. Gräs på taket gör varken till eller från.

Sammanfattningsvis önskar undertecknad att hela förslaget skrotas. Om inte så undvik åtminstone att bygga hus 1.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen och påverkan på naturvärden se styckena *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4 och *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

46. **Boende utanför planområdet** önskar framföra att det är mycket värdefullt för Nackas invånare att kommunen behåller några gröna korridorer även i centrala delar. Undertecknad vill påminna kommunen om det förhållningssätt kommunen antagit avseende sprängning för ett antal år sedan. Kommunen har tydligt markerat att bebyggelse i största möjliga mån ska anpassas till befintlig miljö och sprängning endast i undantagsfall ska ske.

Planenhetens kommentar. Aktuellt planförslag är mer anpassat till befintlig terräng än det tidigare och kommer därmed innebära färre sprängningar. För övriga synpunkter gällande påverkan på naturvärden se stycket *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

47. **Boende på Gundersbergsvägen 4** har ingenting emot att det byggs lägenheter, men har två önskemål,
1) En våning mindre än planerat på hus 2 och hus 3.

Hus 3 ges max tre våningar och max två våningar mot privata villor i öst. Hus 2 ges max tre våningar. Då blir inte de nya lägenhetshusen högre än det högst belägna huset runt området.

Hus 2 och 3: Cirka 61 meter (taknock över havet). Fyra våningar planerade.
Befintligt lägenhetshus (Hus 4): Cirka 54 meter (taknock över havet)
Högst belägna privata villa öster om område: Cirka 57 meter (taknock över havet)

2) Måla huset i någon färg. Inte i olika nyanser av beige som är planerat idag.

Planenhetens kommentar: Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsens utformning se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4.

48. **Boende utanför planområdet** protesterar mot kommunens ogenomtänkta, planerade bygge på Talluddsvägen. Framförallt framför undertecknad ett motstånd till höghus.

Undertecknad anser att kommunen ska sluta försöka maximera antalet inflyttningar enbart på grund av tunnelbanan. Låt det få finnas kvar någon liten yta här och var och sluta maximera byggandet. Det behöver finnas kvar träd, även bland befintlig bebyggelse. Undertecknad anser att föreslagna höghus på Talluddsvägen ska stoppas.

Planenhetens kommentar: Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande tillkommande bebyggelsens utformning m.m. se stycket *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4 och *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

49. **Boende på Gundersbergsvägen 19** lämnar följande yttranden och föreslår att kommunen lägger ner föreslagna byggplaner nu. Bedömt bor totalt cirka 60 personer kring planområdet. Den boende skriver att planförslaget påverkar närboende så mycket att de uppvisar sjukdomstecken. Om människors liv ska påverkas måste det ske respektfullt och med ett gediget grundarbete bakom.

Sakägare på Talludden

Information till alla sakägare har brutit. Trafikstörningar kommer beröra alla som bor längs Talluddsvägen och ut på Talludden. Nytt samråd måste till med förlängning av samrådtiden motsvarande den tid det tar från 2016-11-15 till det nya samrådet där samtliga berörda är kallade.

Märklig inbjudan till samråd

Den boende anger att de blev delgivna den 16/11 att samrådsmöte skulle hållas den 22/11, alltså 6 dagar senare. Detta är uppenbart en strategi för att försvåra de boendes mobilisering, de kräver att samrådet ogiltighetsförklaras då tidsramen är/var helt orimlig.

Breddning av väg och ny busshållplats

Det är högst märkligt att arbeten kan ske med breddning av väg innan avtalen är klara med Skandia fastigheter. De boende vill ha fullständig redovisning på protokollen att göra jobbet samt redovisning på hur det har betalats.

Riktig arkitekt

I utskicket står det ”Vidare är syftet att placera och utforma ny bebyggelse med hänsyn till naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur”. Men på samrådet svarade kommunens tjänsteman att ”hänsyn tagits till Skandia Fastigheter”. Vi kräver att en ny arkitekt, oberoende Nacka kommun och Skandia Fastigheter, ser över ritningarna. En så kallad second opinion.

Riktig miljöutredning

Undertecknad anser att miljöutredningen är bristande och har därför begärt en MKB. Utredningen har bland annat missat att det finns fridlysta vattensalamandrar, grodor och annat. Samrådstiden måste förlängas tills det går att göra en riktig miljöutredning, vilket kan ske tidigast april 2017.

Solstudie

Det saknas solstudie från september-februari. De boende kräver att kommunen fullständigt redovisar påverkan på de boende i området. För tiderna 12.00, 16.00 och 20.00.

Avtal

Det är helt orimligt att kommunen kommit såhär långt utan ett avtal eller ett ”letter of intent”. Vi kräver att få möjlighet att granska avtalet innan samrådstiden tar slut.

Angående sprängningen

Detta är det absolut största ingreppet gällande bergsprängning som undertecknat sett i Björknäs och vill med det framföra två saker. Berget är extremt spräckligt – att klara denna sprängning utan påverkan på husen runt omkring kommer kräva extrema kostnader för bergsprängaren, om det ens är möjligt. Grundvattennivån kommer påverkas och sannolikt döda undertecknades bergvärmehål. Hur många fler bergvärmehål som finns i området vet inte den boende men det borde kommunen lätt kunna kolla upp.

Avtal mellan Skandia fastigheter och kommunen

Undertecknad vill se vilken intäkt denna mark skall ge kommunen. Det är kommunens skyldighet mot skattebetalarna att maximera intäkter från kommunens tillgångar. Som utomstående känns det extremt märkligt att skattebetalare skall finansiera Skandia Fastigheters bygge. Undertecknad anser att det borde vara en självklarhet att andra fastighetsägare också får vara med och buda på marken. Det verkar som att konkurrenslagarna är satta ur spel. Undertecknad har eftersökt kontrakt eller ”letter of intent” men fått till svar att det inte finns något sådant upprättat. Undertecknad kräver att en köpeskilling redovisas.

Miljökonsekvensbeskrivning

Under en treårsperiod kommer trafikstörningar uppkomma vid rödljuset med ökade utsläpp som följd. Miljökonsekvensbeskrivningen måste kompletteras med detta.

Gestaltningsplanen

I Gestaltningsplanen saknas uppgifter om materialval, byggnadsprocessen och annat för miljön viktiga faktorer. I dagsläget är det totalt omöjligt att vinna en arkitekttävling om inte detta är på plats. Det enda som beskrivs är dagvattenhanteringen. Undertecknad anser att det är helt fel att inte ställa större miljökrav på en gestaltningsplan än vad denna plan erbjuder.

I gestaltningsplanen beskrivs att bebyggelsen tar hänsyn till topografin, naturmarken, gatan och omkringliggande bebyggelse. Husen har fått den högsta plushöjden som finns i Boo. Undertecknad anser inte att kommunen tagit någon hänsyn och kräver att taknockarna måste ner under det röda streck som framgår av bifogad bild.

Gestaltningsplanen strider mot Nacka kommuns lokala miljömål ”God bebyggd miljö” och ”Ett rikt växt och djurliv”.

Yttranden avseende miljö/natur

Flera yttranden har inkommit om miljö och natur bl.a. från Naturskyddsföreningen och Nacka miljövårdsråd. Sammantaget ger det en klar och tydlig bild av att platsen är extremt olämpligt för bebyggelse. Det finns ingen anledning att invänta MKB:n. Inkomna yttranden är samstämmiga - platsen skall ej bebyggas.

Tallarna

Om alla tallar på Björknäs 10:1 tas bort så är det bara några enstaka tallar kvar längs Talluddsvägen (observera namnet). Att prata om återplantering är absurt då alla vet hur lång tid det tar. Längs Talluddsvägen påstår de boende att tallar är att betrakta som ekar när det gäller skyddsklassning. Hela identiteten för området står på spel om tallarna plockas bort. Undertecknad ifrågasätter om kommunen står bakom Skandia fastigheters förslag att totalt skövla bort alla tallar?

APD plan

Med tanke på att transporter och framkomlighet kommer vara problematiskt så krävs att en APD plan tas fram innan samråd tidens utgång, så att politikerna får information om hur illa det kommer bli. Väldigt många kommuninvånare berörs när framkomligheten försvåras på Talluddsvägen, då detta även är det enda rimliga alternativet. Undertecknad vill se en lösning på byggkranuppställningsplats, etablering (bodas, containers och toaletter), materialuppläggningsplats och var alla fordon ska stå.

Det är cirka 10 000 ton berg som ska lastas från bygget. Hur säkras APD-planen utfarterna? Hur skall ankommande material tas emot, vad händer om det kommer mer än en lastbil samtidigt? Hur skall skolbarnen ta sig förbi bygget på ett tryggt sätt? Undertecknad anser att ta vidare projektet utan att upprätta en APD plan är det samma som att totalt strunta i alla som bor längs Talluddsvägen.

Startpromemorian

I startpromemorian (Dnr KFKS 2015/21–213), daterad 2015-06-05 står att förbättringsåtgärder på Talluddsvägen kan bli aktuella, exempelvis genom gångbana och busshållplats. Innan ens samrådstiden kommit igång för ovan nämnda PM börjar arbeten med förbättringsåtgärder. Undertecknad önskade då få information hur detta kunnat ske. Kommunens tjänsteman svarar att breddningen inte tillhör projektet (trots att det är en punkt i start PM). Länken till informationen på hemsidan slutar efter detta fungera och undertecknad får hemskickad informationen. Denna gång manipulerad då informationen i start PM inte längre finns kvar. Undertecknad har två frågeställningar:

- 1) Varför hävdar man att breddningen är ett annat projekt?
- 2) Varför manipulerar man dokumentationen?

Platsbesök av biolog och planarkitekt

Den 7:e december besökte ansvarig biolog och plankonsult planområdet för första gången. Hur en plan kan utformas med hänsyn till naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur utan kännedom om platsen är för undertecknad en gåta. Biologen förklarade att hon gjort sin utredning efter det förslag som kommunens tjänsteman påstår inte går att hitta, vilket avsåg ett punkthus på en tiondel av ytan och en tiondel av nuvarande föreslagna volym. Undertecknad kräver att få det förslag som biologen utgick från i sin utredning.

På kontrollfrågan vem som betalade deras uppdrag, svarade plankonsulten att kommunen gjorde detta vilket är tvärtemot den information de fick 2016-11-25 att Skandia fastigheter betalar konsulten.

Riktlinjer för anpassning av byggnader till kuperad terräng

Riktlinjerna beslutades av Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden den 11 mars 2009. Syftet är att visa hur nya byggnader påverkar tomter och landskapet. Riktlinjerna avser att: Visa omsorg om det befintliga, ta tillvara tomten, se till hela landskapet, överväg olika hustyper och planera för genomförande och underhåll. Undertecknad framhåller att den framtagna gestaltungsplanen lyckats med bedriften att bryta mot alla fem riktlinjer som kommunen satt upp.

Överklagan val av förfarande

Kriterier för när kommunen ska tillämpa ett standardförfarande eller ett utökat förfarande finns i plan- och bygglagen. Undertecknad understryker att fel förfarande är valt, vilket undertecknads advokat påstår är mer regel än undantag. Planförslaget ska prövas med utökat förfarande enligt undertecknad.

Planenhetens kommentar. För synpunkter gällande hur kommunen hanterat information tillboende, synpunkter på planprocessen se mer under stycket *Planprocessen, planförfarande och information till de boende* på sida 6.

Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen och påverkan på naturvärden se styckena *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad*

på sida 4 och *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

För synpunkter gällande trafiksituationen och påverkan under byggtiden *Trafik, buller och störningar under byggtiden* på sida 6.

För synpunkter gällande innehållet i start-PM se stycket *Samrådsförslaget i förhållande till start-PM* på sida 5.

Synpunkter som berör annat än planhandlingarnas faktiska innehåll föreslås framföras till planenheten i annat forum och hanteras därmed inte vidare i denna samrådsredogörelse.

50. **Boende på Gundersbergsvägen 20** lämnar yttrande i hopp om att kommunen har någon heder och respekt för sina uppdragsgivare, nämligen medborgarna i Nacka kommun.

I den startpromemoria som fanns till hands när de boende köpte sitt hus under december 2015 visades ett bygge som utlovade hänsyn till befintlig miljö och bebyggelse. Bygget framställdes som ett lägre flerfamiljshus i anslutning till det befintliga hyreshuset på Talluddsvägen. Inte den demolering av när- och boendemiljön som planförslaget innebär. Saltsjö-Boos högsta bebyggelse föreslås resa sig fyra meter framför de boendes hem på den parkmark kommunen säger sig värna om. Genom att spränga bort skärgårdshällarna, fälla tallarna och låta skuggan från grå hyreshus falla över tomterna påverkas de boende av insyn, buller, obrukbar tomt och en förstörd närmiljö som gör det omöjligt att känna sig trygg. Den boende med familj, grannar, andra nackabor, Björknäs- och Talluddsbor är chockade och förtvivlade över detta omdömeslösa förslag som ligger väldigt långt från de värden kommunen ansåg bevara och visa hänsyn till i startpromemorian.

Inbjudan till samrådsmötet kom 4 dagar innan, med inte ens en arbetsveckas varsel. Kommunen replikerade att det är normalt förfarande. Formuleringarna i projektbeskrivningen, planarkitekten som inte ens besökt området eller den bristfälliga miljöutredningen förstärker ytterligare den oseriösa hanteringen av ett projekt som fullständigt raserar hemmiljön för redan boende i området.

Nacka kommuns exploatering av grönområdena avlöser varandra, med ett raseri i byggnadsambitioner. Kommunstyrelsens ordförande talar om ansvarsfullt byggande med hänsyn till miljö och som skall bidra till livskvalité. Undertecknad ifrågasätter om det inte räknas för familjer som redan bor i Nacka? Under samrådsmötet talades det endast om de presumtiva invånarna. Befintligt förslag har skapat en fruktansvärd oro hos de boende och deras familjer.

Undertecknad ser ingen väg ur detta, ingen kommer vilja köpa deras hus och förslaget kommer leda till en total ekonomisk förlust för dem. Den boende har starka förhoppningar att kunna få tillbaka förtroendet till tjänstemän och förtroendevalda genom att kommunen tänker om och ändrar sina planer.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande innehållet i start-PM se stycket *Samrådsförslaget i förhållande till Start-PM* på sida 5.

För synpunkter gällande kommunens information till boende se stycket *Planprocessen, planförfarande och information till de boende* på sida 6.

För synpunkter gällande bebyggelsen och påverkan på naturvärden se styckena *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4 och *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

51. **Boende på Gundersbergsvägen 20** har tidigare lämnat in en skrivelse som belyser de juridiska hindren som föreligger med det planerade bygget på Talluddsvägen. Den skrivelsen är i sig skäl nog varför förslaget ska läggas ner, men den boende vill även lämna en personlig invändning mot bygget.

Den boende har bott på Gundersbergsvägen i 6 månader. De flyttade från Björknäs centrum som präglas av flerfamiljshus till ett tilltalande område med sitt höga fina läge nära naturen och med fri utsikt mot Skuru, tallarna och berghällarna. De boende visste om byggplanerna och var av uppfattningen att det handlade om ett lägre flerfamiljshus i anslutning till det befintliga hyreshuset på Talluddsvägen, vilket kändes som en rimlig utveckling. När samrådsförslaget kom fick de boende en fullkomlig chock som inte kunde vara något annat än ett fruktansvärt grymt skämt.

I förslaget beskrivs att byggnationen tar hänsyn till topografi, gata och omkringliggande bebyggelse med förhållning till naturmark med dess utsiktspunkter. I handlingarna anges även att exploateringen tar hänsyn till och bevarar omkringliggande husens utsikt. Vid en närmare betraktelse lever inte förslaget upp till något av dessa påståenden. Förslaget är inget annat än en skymf mot de som är bosatta i området. För den boendes familj innebär förslaget en total ödeläggelse, huset blir obebodligt och osäljbart om föreslagna planer blir verklighet.

Den boende vill ha svar på ett antal frågor om kommunen anser att hänsyn till befintlig bebyggelse och natur visats genom att:

- Placera ett höghus så nära en befintlig villa så att utsikt och utblickar från det befintliga huset skärmas av? De boende kommer endast se en enorm grå husfasad med total avsaknad av utblick.
- Placera ett höghus några meter från en befintlig villatomt så att det skuggar det befintliga husets huskropp och trädgård? De boende kommer året runt hamna i skugga från kl. 17.00 och under vissa årstider ännu tidigare.
- Anlägga ett hus som kräver att det sprängs bort tusentals ton berg fyra meter från de boendes tomtgräns? De boende undrar hur de kan nyttja sitt boende och gård medan sprängningarna pågår. Hur kommer sprängningarna påverka befintliga hus och bergvärmeanläggningar? Hur påverkas grundvattnet?
- Vad kommer att hända med de få tallar kommunen har tänkt bevara precis vid vår tomtgräns? Kommer de klara sprängningarna vid deras rötter? Vad kommer

hända med tallarna som står på den boendes fastighet? Deras rötter når säkerligen till sprängningsområdet.

- Vad händer med djurlivet?

Den boende vill vidare ha svar på ett antal frågor om kommunen anser att hänsyn till de boende i området visats genom att:

- Anlägga ett hus med garage och parkeringsplatser som vetter direkt mot gångbanor vid Talluddsvägen där det råder skymd sikt i trafik med hög fart? Hur ser trafiksäkerheten ut för barnen som passerar till och från skola längs denna väg?

De boende får en känsla av att kommunen tar lätt på de konsekvenser som bygget kommer få. Förstudien är minimal och missar i stort sett allt av naturvärde. Plankonsulten har aldrig varit på platsen och deras biolog har endast gjort en mindre inventering närmast hyreshuset. Att låta byggherren anlita en fristående konsult känns som en dålig idé med tanke på resultatet. Den boende blir mörkrädd av hur lite kommunen bryr sig om de befintliga nackaborna. Någon möjlighet för de boende att flytta på huset finns inte, däremot kan kommunen tänka om hur och var byggnation medges. Så länge det endast är ritningar går det att ändra. Bygg med respekt för miljö och boende, att påstå att ett grästak gör skillnad är endast en förolämpning.

De boende är starkt mentalt påverkade av förslaget och har lagt ner stor negativ energi på detta sedan förslaget presenterades. Lagg ner byggplanerna på Björknäs 10:1.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har sedan samrådet till stora delar arbetats om och finns att utläsa i sin helhet i planhandlingarna. För synpunkter gällande bebyggelsen och påverkan på naturvärden se styckena *Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning och exploateringsgrad* på sida 4 och *Påverkan på naturvärden, ekosystem, rödlistade arter, naturmark och rekreationsytor* på sida 5.

För synpunkter gällande trafiksituationen och buller och påverkan under byggtiden se stycket *Trafik, buller och störningar under byggtiden* på sida 6.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Emelie Resvik
Planarkitekt