

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

2021-03-30

Dnr KFKS 2015/21–214

Projekt 9433

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

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

#### Sammanfattning

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

Planförslaget var utsänt på granskning 2 mellan den 5 november till den 15 december 2020. Under granskningstiden var förslaget utställt i Nacka stadshus och på biblioteken i Nacka Forum och i Orminge. Under granskningen inkom totalt sju yttranden från remissinstanser och 14 synpunkter från föreningar, fastighetsägare och boende inom och utanför planområdet.

Under granskning 2 har Länsstyrelsen inget att erinra mot planförslaget. Lantmäterimyndigheten efterfrågar förtydliganden av handlingarna samt planbestämmelsen g i plankartan som reglerar gemensamhetsanläggning på angöringsvägen. Föreningar och boende har synpunkter främst angående bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning, trafiksäkerhet och framkomlighet, parkering, störning under byggtid och påverkan på naturvärden och rekreationsytor. Efter granskningen har plankartan kompletterats med planbestämmelsen g för att reservera mark för en gemensamhetsanläggning för angöringsvägen. Även minder justeringar och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen.

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

## Planförslagets syfte och innehåll

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

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

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

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning 2 fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2020. Granskningstiden varade mellan den 5 november till den 15 december 2020, sammanlagt 5 veckor. Under granskningstiden var planförslaget utställt i Nacka stadshus utställningshall och i biblioteken i Nacka Forum och Orminge. Planförslaget fanns också tillgängligt på kommunens hemsida.

Planförslaget var utsänt på granskning 1 i maj 2018. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i ett grankningutlåtande, daterad 2 oktober 2020. De inkomna synpunkterna under granskning 1 handlar huvudsakligen om att de nya husen var ofördelaktigt placerade i ett värdefullt naturmarksområde med rekreativevärden för såväl boende som besökare. Många uttryckte också oro över bebyggelsens påverkan på befintlig naturmiljö samt på rödlistade och fridlysta arter, framförallt groddjur och vattensalamandrar. Synpunkterna handlade även om att exploateringen var för hög och att påverkan på befintlig bebyggelse i form av insyn och skuggningar var stora.

Efter granskning 1 utgick ett av bostadshusen, norr om det befintliga bostadshuset, och planområdet ändrades och omfattade inte längre det befintliga naturområdet. Planbestämmelsen som reglerar gemensamhetsanläggning togs bort på plankartan då det avsågs hanteras av Lantmäterimyndigheten i senare skede. Planbestämmelsen som reglerade att marken fick underbyggas med garage togs bort på plankartan då markanvändningen kvartersmark för bostäder samt planbestämmelsen som reglerar högsta bjälklagshöjd i meter

över angivet nollplan innebar att ett garage kan anordnas. Planbestämmelsen som reglerade att bostadsgård ska anordnas togs bort på plankartan då markanvändningen kvartersmark för bostäder och högsta bjälklagshöjd i meter över angivet nollplan innebar att en gård kan anordnas. En planbestämmelse som reglerar att markytan på kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjord ytan lades till i plankartan.

Då planområdesgränsen ändrades och ett av bostadshusen utgick efter granskning 1 bedömdes ändringarna vara av sådan omfattning att planförslaget skickades ut på granskning 2.

Planförslaget var utsänt på samråd under november-december 2016. De inkomna synpunkterna från remissinstanserna berörde främst dagvatten, buller samt trafik. Synpunkter från närboende handlade huvudsakligen om husens placering, dess volym, höjd och gestaltning samt att planförslaget gjorde för stort intrång i befintlig naturmiljö. Mellan samråd och granskning 1 omarbetades planförslaget och ett av bostadshusen, norr om det befintliga bostadshuset, på befintlig naturmark togs bort. De två bostadshusen som kvarstod placerades på ett mer skonsamt sätt mot både naturmiljö och befintlig bebyggelse.

## Yttranden under granskning 2

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Ellevio
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Trafikförvaltningen
- Trafikverket
- Vattenfall Eldistribution AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Under granskningen inkom 14 synpunkter från föreningar, fastighetsägare och boende inom och utanför planområdet, varav ett yttrande är undertecknat av 35 boenden inom planområdet i det befintliga flerbostadshuset.

## Inkomna synpunkter

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

## Återkommande synpunkter

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

## Bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning

Fem yttranden handlar om att planområdet anses olämpligt för bebyggelse. Flera boende anser att föreslagen bebyggelse inkräktar på omgivande bebyggelse, främst det befintliga flerbostadshuset, genom bland annat ökad skuggpåverkan och insyn. Boende i området

menar att det borde finnas bättre platser att bygga på då det på aktuell plats blir intrångt och inte passar in i landskapsbilden.

**Planenhetens kommentar.** Bebyggelsen föreslås förhålla sig till befintligt bostadshus skala, höjd och utformning. En indragen våning med mer naturligt fasadmateriäl (exempelvis trä) gör att byggnadsvolymen kan upplevas som mindre och att den harmoniserar mer med intilliggande bebyggelse.

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

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

### **Trafiksäkerhet och framkomlighet**

I sex yttranden uttrycker de boende oro kring ökad trafik i och kring området och att trafiksituationen anses otrygg kring Talluddsvägen. Boende i området ställer sig frågandes till hur befintlig ut-/ infart ska fungera då fler fordon kommer att angöra via denna och menar att framkomligheten kommer att försämrats vilket framförallt påverkar framkomligheten av transporter, så som ambulans och färdtjänst till och från äldreboendet.

**Planenhetens kommentar.** Ny bostadsbebyggelse medför alltid en viss ökning av trafik. Under planprocessen gång har antalet bostäder minskat, vilket medför att trafikökningarna blir försumbara. Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik, med busshållplats i direkt anslutning till planområdet, vilket öppnar upp för möjligheten till andra resalternativ än bilresande. Närheten till kollektivtrafik bedöms begränsa biltrafiken till och från området.

Enligt trafik- och parkeringsutredningen (2018-02-12) och den fördjupad utredningen kring angöringsvägen (2021-01-19) bedöms föreslagen in- och utfart som säkra med god framkomlighet. I grunden innebär den föreslagna utformningen ingen förändring mot hur in-fartsvägen fungerar idag med dubbelriktad trafik för personbilar samt enkelriktad trafik för större fordon. Vägens bredd möjliggör att lastbilar och bilar kan mötas längs med hela vägen. Den tillkommande trafiken alstras främst av det planerade garaget under det nya bostadshuset. Den koncentreras till västra änden av angöringsvägen utan att påverka leveranshanteringen som sker i östra delarna av angöringsvägen. Dessutom sker oftast leveranser under dagtid när trafikrörelserna in och ut ur garaget bedöms vara som lägst (utanför rusningstid). För att upprätthålla god framkomlighet i höjd med lastkajen när leveranser sker, är det viktigt att säkerställa en tillräckligt stor friyta (cirka 3 meter lång) mittemot lastkajen för att möjliggöra för fordon att kunna passera en parkerad lastbil. Mer information kring trafikhanteringen finns att utläsa i planbeskrivningen och bilagd trafik-

och parkeringsutredningen (2018-02-12) och den fördjupad utredningen kring angöringsvägen (2021-01-19).

### **Störning under byggtid**

Fem synpunkter handlar om oro för störningar under byggtiden i form av buller, sprängningar, byggtrafik och liknande.

**Planenhetens kommentar.** Nybyggnation i befintliga bostadsområden är dessvärre förenat med vissa störningar. Arbetet ska dock så långt det är möjligt samordnas för att minska byggtiden och störningar för boende i området. Under byggskedet ska Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15 följas.

Innan byggnation påbörjas, som innefattar sprängning, ska befintliga byggnader besiktigas för att säkerställa att skador inte uppkommer i samband med det. Detta ansvarar exploitören för. Exploitören ansvarar även för att vidta de åtgärder som krävs för att undvika skador på angränsande egendom. Detta följs upp i bygglovsskedet.

### **Påverkan på naturvärden och rekreationsytor**

Tre yttranden handlar om påverkan på naturvärden, rekreationsytor samt att bevarandevärda träd avverkas och ekosystem påverkas negativt.

**Planenhetens kommentar.** Naturvärdena på platsen norr om seniorboendet och söder om flerbostadshuset bedöms endast ha en lokal påverkan på områdets naturvärden i stort. Sammantaget bedöms planförslaget ha begränsade negativa konsekvenser på naturmiljön. Kompensationsåtgärder och återplantering regleras i exploateringsavtal.

Ambitionen är att bevara värdefull växtlighet i möjligaste mån. I detta fall har en avvägning gjorts mellan behovet av nya bostäder och bevarandet av de uppvuxna träden där bostadsbehovet vägt tyngre än naturvärdena på denna plats. Borttagna träd kompenseras bland annat med nyplantering av ek, rönn och körsbär. Grova träd som behöver avverkas tas ned så hela som möjligt och läggs ut som faunadepåer. Återplantering av träd sker inte bara på bostadsgården, utan även längs Talluddsvägen, samt inom övrig kvartersmark.

### **Parkeringsplatser**

Tre yttranden handlar om hur antalet parkeringsplatser ska räcka till samt hur de ska fördelas mellan det befintliga flerbostadshuset, det nya flerbostadshuset och äldreboendet.

**Planenhetens kommentar.** Parkeringsbehovet har beräknats med hjälp av parkeringstalen som har tagits fram utifrån Nackas Parkeringspolicy (2016). Parkeringstalen bygger på ett generellt grundintervall som har sedan justeras utifrån det geografiska läget av etableringen och närheten till Björknäs centrum samt storleken på planerade lägenheterna. De projektspecifika parkeringstalen har sedan sänkts med hjälp av mobilitetsåtgärder. Utifrån framtagna parkeringstal är parkeringsbehovet för det planerade flerbostadshuset 13 parkeringsplatser varav en plats reserverade för en bilpoolsbil. Utöver dessa 13 platser ska även 21 parkeringsplatser från det befintliga bostadshuset återskapas samt 9 parkeringsplatser ska upplåtas till äldreboendet.

I garaget föreslås 25 parkeringsplatser inrymmas och längs med angöringsvägen föreslås 17 parkeringsplatser uppföras. Utöver dessa parkeringsplatser skapas 1 tillgänglighetsanpassad till det befintliga flerbostadshuset. Tillsammans ger detta 43 parkeringsplatser vilket bedöms täcka behovet av parkeringsplatser i området.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** har mottagit rubricerad detaljplan för granskning enligt 5 kap. 18 § plan och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Planens syfte är bland annat att komplettera området med fler bostäder i ett nytt flerbostadshus, 20–25 lägenheter, med god gestaltning. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har synpunkter angående planbeskrivningen gällande fastighetsrättsliga åtgärder och undrar om det ska utgå någon ersättning mellan den mark som regleras till Björknäs 1:52 från fastigheterna Björknäs 1:1 och 10:1. Detsamma gäller för den andra marköverföringen som ska genomföras. Lantmäterimyndigheten undrar även vem det är som ska betala förrättningskostnader för fastighetsregleringen mellan Björknäs 1:4 och 1:1.

Lantmäterimyndigheten vill poängtera att det inte finns någon bestämmelse i plankartan som stödjer att en gemensamhetsanläggning ska bildas, det är tveksamt om väsentlighetsvillkoret är uppfyllt så att en gemensamhetsanläggning kan bildas utan överenskommelse. Det bör framgå vilka fastigheter som ska ha andel i gemensamhetsanläggningen.

Lantmäterimyndigheter undrar om det finns ledningar inom planområdet på kvartersmark.

*Planenhetens kommentar:* Det ska inte utgå någon ersättning mellan den mark som regleras till fastigheten Björknäs 1:52 från fastigheterna Björknäs 1:1 och 10:1 och den mark som regleras från fastigheten Björknäs 1:52 till fastigheterna Björknäs 1:1 och 10:1. Markbytet redovisas som bilaga i exploateringsavtalet.

Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen g för gemensamhetsanläggning. Planbeskrivningen har kompletterats så att det framgår vilka fastigheter som ska ha andel i gemensamhetsanläggningen.

Det finns en dagvattenledning i den sydvästra delen av planområdet. Området omfattas av prickad mark och får inte bebyggas. Då ledningen ligger på exploatörens fastighet, Björknäs 1:52, behöver Nacka Vatten och Avfall få till stånd en rättighet för ledningen. Avtalsservitut ska upplåtas innan detaljplanen antas.

3. **Ellevio** har erhållit rubricerat ärende för yttrande och har inget att erinra gentemot planförslaget.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten.

4. **Myndigheten för samhällsskydd och beredskap** avstår från att yttra sig i rubricerat ärende.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten.

5. **Trafikförvaltningen** har inga ytterligare synpunkter utöver de som framfördes i samrådsyttrandet.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten.

6. **Trafikverket** har i tidigare skede lämnat synpunkter på föreliggande detaljplan. Trafikverket har inga ytterligare synpunkter i detta skede.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten.

7. **Vattenfall Eldistribution AB** har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten.

### **Inkomna synpunkter från föreningar**

8. **Bo hembygdsförening** har inga synpunkter på planförslaget.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten.

9. **Nacka Miljövårdsråd** är positivt inställd till Nacka kommuns ambition att planera för och bygga flerbostadshus. Nacka Miljövårdsråd är positivt till att det värdefulla naturområdet norr om planområdet sparas och inte bebyggs enligt tidigare förslag.

Nacka Miljövårdsråd menar att andelen bilar riskerar att öka i området vilket kan hindra att Nacka når miljömålen.

Föreningen anser att bygget av detta hus mellan befintliga hus samt planerad parkering under mark kommer att medföra omfattande störningar för de boende i de befintliga husen. Nacka Miljövårdsråd anser att på detta sätt förstöra befintlig miljö bör om möjligt undvikas.

*Planenhetens kommentar:* Angående synpunkter om störningar under byggtid – se svar under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

Vid exploatering av nya bostäder sker alltid en viss ökning av trafikmängden. I detta fall rör det sig dock om en förhållandevis låg exploatering med cirka 25 bostäder vilket innebär att det inte blir någon nämnvärd förändring mot dagens situation. Då det nya flerbostadshuset



planeras i ett kollektivtrafiknära läge med närhet till ett regionalt cykelstråk är förutsättningarna goda för alternativa färdmedel.

10. **Boo Miljö och Naturvänner** är positiva till att exploateringen minskats i det nu aktuella planförslaget så att den endast berör gårdsmarken mellan flerfamiljshuset och äldreboendet Sofiero.

Boo Miljö och Naturvänner tycker att det är bra att naturmarken kvarstår men den lämnas utan skydd. Om ambitionen är att bevara naturområden där groddjur, fåglar, hare, räv och rådjur rör sig, så bör naturmarken ingå i detaljplaneområdet och ges ett skydd. I gällande stadsplanen, S 70, ligger största delen av naturmarken markerad som ”park, plantering, allmän plats”, en beteckning som visserligen inte tillåter marken att bebyggas, men som anger ordnad plats när det i själva verket är natur. Den norra delen om det befintliga flerbostadshuset är markerad som ”område som ej får bebyggas” och har därmed ingen som helst koppling till natur. Boo Miljö och Naturvänner undrar varför naturmarken inte omfattas av planförslaget och saknar resonemang kring skyddet av naturmarken.

**Planenhetens kommentar:** Enligt plan- och bygglagen ska en detaljplan inte vara mer detaljerad eller omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Det är därför viktigt att välja ut och ta med endast de planbestämmelser som behövs i varje särskilt fall för att uppnå syftet med detaljplanen. Då planens syfte är att komplettera området med fler bostäder, att placera och utforma ny bebyggelse med hänsyn till naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur, att tillgodose nuvarande och tillkommande behov av parkeringsplatser samt att ge planstöd för befintlig angöringsväg bör naturområdet inte planläggas.

Enligt gällande detaljplan regleras naturområdet med markanvändningen allmän plats park eller plantering och används främst av boende för spontanlek och utevistelse. Syftet med bestämmelsen är att skapa och säkra gemensamma grönområden och strövområden i närområdet. Det finns därför inte någon anledning att ändra i denna bestämmelse då den redan uppfyller sitt syfte på denna plats.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet**

11. **Rikshem Skolfastigheter** anser att planförslaget kommer medföra betydligt mer trafik utanför huvudentrén till fastigheten Björknäs 1:4 och försvåra framkomligheten för ambulans/räddnings- och färdtjänst. Det är av yttersta vikt att framkomligheten säkras för den verksamhet som bedrivs på fastigheten. I dagsläget vänder tung trafik som sopbilen och kör ut samma väg som den kom. Det kommer inte vara möjligt efter genomförd byggnation. Den tunga trafiken kommer öka i form av exempelvis leveranser till det nya bostadshuset. I planbeskrivningen gällande trafikplanläggningar uppges att sträckan kommer att vara dubbelriktad enbart mellan Talluddsvägen och den nya garageinfarten.



För att parkvägen som idag är på kommunal mark, ska kunna nyttjas för rundkörning krävs en upprustning och förstärkning av den. Det borde tydliggöras i planen att exploatören ansvarar för detta eftersom det är en följd av planen.

**Planenhetens kommentar:** Angående synpunkter om trafiksituation – se respektive svar under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

### **Inkomna synpunkter från boende inom planområdet**

12. **35 boende på Talluddsvägen 14** har synpunkter gällande det nya husets placering och utformning, trafik och framkomlighet i och med det nya garaget, antalet parkeringsplatser, naturvärden som försvinner, risk för skador på det befintliga bebyggelse och störningar under byggtid.

De boende anser att det senaste planförslaget är bättre än tidigare förslag men motsätter sig föreslagen bebyggelse och menar att konsekvenserna är orimligt stora för hela området.

De boende anser att området består av en varierande bebyggelse med luft och utrymme mellan husen och inte en stadsmiljö där byggnader ligger vägg i vägg. Under vintertid, när solljus behövs som mest, kommer huset att skymma de nedre våningarna. En faktor som får mycket stora sociala konsekvenser för de boende och framför för de boende i bottenvåning då dessa lägenheter endast har fönster mot det föreslagna huset.

De boende ifrågasätter hur infart till parkeringsplatserna och garaget kan göras på ett säkert och bra sätt. Utrymmet för infart tycks bli väldigt trångt då även en dubbelriktad väg ska få plats. Idag är denna infart väldigt begränsad då den används av seniorboendets besökare, personal samt som lastplats för transporter till och från boendet. De boende anser att trafiksäkerheten och miljön för personal och boende på äldreboendet kommer försämrats radikalt. Dels kommer det att bli mer trafik runt äldreboendet, dels kommer utfarten mot Talluddsvägen att bli svårare, i den redan otäcka kurvan som det föreslagna huset kommer att skymma sikten för.

De boende undrar hur dessa 25 parkeringsplatser ska räcka till det nya boendet samt det befintliga huset som består av 28 lägenheter med 19+2 parkeringsplatser Det är svårt att hitta parkering i området och i det befintliga huset bor det många barnfamiljer och äldre som är i behov av parkering nära boendet.

Planförslaget innebär att gamla och stora träd som lönn och ek med naturvärden försvinner. Träden är även viktiga för trivselen i området, både för de boende i det befintliga huset och seniorboendet. Enligt förslaget kommer dessa träd att ersättas med nya träd på gården, vilket de boende anser kommer bli trångt.

De boende framför en oro för sprickor och sättningar under byggnationen av det föreslagna huset. De boende vittnar om sprickor i väggar och sättningar som uppkommit under tidigare sprängningar i området när andra byggen i närområdet har uppförts.

De boende är oroliga för säkerheten för barn som leker på gården samt för de äldre som har svårt att ta sig fram. De boende är oroliga och undrar vart parkeringen för de boende samt äldreboendets personal ska vara under byggtiden. Det finns även en oro rörande buller som uppkommer under byggtiden vilket innebär en stor olägenhet för de boende i hyreshuset och äldreboendet.

**Planenhetens kommentar.** Angående synpunkter om husets placering, trafiksituation, störningar och skador under byggtid, naturvärden och parkering – se respektive svar under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

Vart det går att parkera samt placering av tillfälliga parkeringsplatser kommer att utredas inför genomförandet av detaljplanen och regleras inte i detaljplanen.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

13. **Bostadsrättsföreningen Björknäs i Nacka** har synpunkter på planförslaget gällande landskapsbilden, naturvärden, trafiksituationen och påverkan på Nacka Seniorcenter Sofiero under byggtid och efter genomförandet.

#### *Landskapsbild*

Bostadsrättsföreningen anser att det nya flerbostadshuset inte ligger i enlighet med omkringliggande bebyggelse. Den nya bebyggelsen innebär en kraftig förtätning i ett område som inte är stort till ytan. Även om förslagets gestaltning är anpassat för att smälta in i omgivningen kommer det att se ut att vara inträngt och estetiskt störa den befintliga bebyggelsen i omgivningen. Huset är för högt och upptar alldeles för stor markyta.

#### *Naturvärden*

Det nya flerbostadshuset innebär att de flesta stora uppvuxna träden kommer att avverkas. Dessa träd är värda att bevara då de förskönar området med sin grönska samt bidrar till den mängd fåglar som uppehåller sig i området. Föreningen menar att det är svårt att förstå att naturvärdet för de fyra uppvuxna ekarna och lönnen norr om seniorboendet samt eken och lönnen mellan flerbostadshuset och parkeringsplatsen bedöms som obetydligt, särskilt då Nacka kommuns policy är att bibehålla naturens egen växtlighet.

#### *Trafiksituationen*

Talluddsvägen är en hårt trafikerad genomfartsväg från Värmdövägen till Talluddsvägens slut som används av alla boende i området samt yrkesfordon. Föreningen har under de senaste åren märkt en trafikökning som följd av utbyggnad av området. Vägen trafikeras även av många barn då det är deras väg till skolan.

Sikten i backen och kurvan vid Talluddsvägen 3 är dålig vilket är där som utfarten för det nya flerbostadshuset är tänkt att placeras. Föreningens farhåga är att det nya flerbostadshuset inte kommer att dra ner på trafikintensiteten, även om visionen är att i högre utsträckning minimera bilåkandet.

Föreningen saknar kommentarer och analyser in hur fyrvägs korsningen Värmdövägen/ Talluddsvägen/ Korsbergavägen kommer att påverkas av att ett nytt flerbostadshus. Denna korsning är en farlig och trafiktät korsning med bussar, bilar, mopeder, cyklister och gående. Det nya flerbostadshuset innebär att denna korsning kommer att bli ännu mer belastad. Det är redan svårt att ta sig ut på Värmdövägen på grund av den höga trafiktätheten och det är svårt att se de cyklister som i snabb fart kommer nerifrån Björknäs.

*Nacka Seniorcenter Sofiero*

Föreningen anser att det nya flerbostadshuset påverkar seniorcentret negativt då det under en längre tid kommer att vara en byggarbetsplats som kommer att störa de boende. Föreningen menar även att angöringsvägen till det nya garaget kommer att trafikeras av många personbilar som även de kommer att störa de boende.

**Planenshetens kommentar:** Angående synpunkter om landskapsbilden och husets placering, trafiksituation, störningar under byggtid och påverkan på naturvärden– se respektive svar under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

Synpunkten om framkomligheten på Värmdövägen hanteras inte inom aktuell detaljplan men noteras och vidarebefordras till berörda inom kommunen.

14. **Ägaren till fastigheten Björknäs 1:64** har invändningar som främst gäller trafiklösningen vid seniorboendet och anser att de frågorna inte är tillräckligt belysta. Konsekvenserna av utfarten till det nya garaget beskrivs inte. Ägaren efterfrågar även hur ytor för angöring och parkering för seniorcentret kommer att se ut och ställer sig frågandes om behovet kommer att täckas.

Talluddsvägen är redan hårt trafikerad med begränsad sikt för de som kör söder ut förbi seniorcentret. De bilar som kör ut från seniorcentret har skymd sikt åt båda hållen. Ägarna anser inte att trafiklösningen kommer att fungera i praktiken samt innebär stora risker för trafiksäkerheten.

På seniorcentret finns 42 bostäder som varje dag tar emot cirka 20 personer samt kommunens kvälls- och nattpatrull för hemtjänst. På boendet jobbar cirka 30 personer i de olika verksamheterna. Det innebär att det redan är mycket trafik i området och under kontorstid brukar det stå minst 20 bilar där. Som grannar kan ägarna konstatera att ytan söder om äldreboendet är otillräcklig då de olika transporterna trängs med varandra.

Ägarna anser att planförslaget inte problematiserar att lövträden, bland annat ekar, mellan befintligt bostadshus och seniorcentret tas ner. Ägarna undrar varför ekarnas värde har minskat och kan ersättas med nya träd?

Enligt detaljplanen ska invånare kunna färdas i kollektivtrafiken på ett jämlikt och tryggt sätt. Ägaren anser att busstrafiken mellan Slussen och Björknäs är underdimensionerat och inte känns jämlikt och tryggt. I rusningstrafik på morgonen räcker inte alltid den ombyggda busshållplatsen vid Centralplan till. Trots de täta bussturena blir köerna ofta långa att de går över cykelbanan och medför risk för

olyckor. Det en fråga som inte omfattas av detaljplanen men som är av stor betydelse för de boende i Björknäs.

**Planenhetens kommentar.** Angående synpunkter om trafiksituation, naturvärden och parkering – se respektive svar under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

Nio parkeringsplatser kommer att upplåtas till äldreboendet på Skandias fastighet vilket regleras med ett hyresavtal. Det innebär en förbättring jämför med dagens förutsättningar då avtal saknas.

Synpunkten om busshållplatsen vid Centralplan hanteras inte inom aktuell detaljplan men noteras och vidarebefordras till berörda inom kommunen.

15. **Ägaren till fastigheten Björknäs 1:513** anser att fastigheten och den kommunala verksamheten (social boende) som ska inrymmas på fastighet inte har upphandlats under lagen om offentlig upphandling. Ägaren anser att detta är en förtäckt byggtreprenad. Ägaren anser att Nacka kommun bestämmer eller medbestämmer hur bygget ska utformas och hur det ska nyttjas. Dessutom hyrs tomten ut under marknadspris. Ägaren anser att detta inte är förenligt med svensk lag.

Ägaren bifogar tidigare mejlkonversation mellan fastighetsägaren och projektets projektledare där ägaren menar att kommunen medger att de påverkar utformningen av både in och utsida på denna fastighet.

Vidare hänvisar ägaren till ett avgörande i EU-domstolen där staden Köln ingick i ett hyresavtal avseende en fastighet med ett bolag som åtog sig att uppföra byggnadsverk på fastigheten i enlighet med stadens instruktioner. Domstolen ansåg att avtalet, trots dess rubricering, skulle behandlas som ett byggtreprenadkontrakt, främst på grund av att byggnadsverken uppfördes enligt detaljerade specifikationer från staden Köln. Ägaren menar att byggnader ska uppföras i enlighet med specifikationer som ställs från myndigheten för att det ska vara fråga om byggtreprenad bekräftas i flera avgöranden från svenska domstolar.

**Planenhetens kommentar.** Planområdet omfattar fastigheten Björknäs 1:52 som ägs av Skandia Bostäder samt en liten del av fastigheten Björknäs 1:4 som ägs av Rikshem. Fastigheten Björknäs 1:52 kommer inte inrymma kommunal verksamhet i form av socialt boende, däremot finns det ett äldreboende på fastighet Björknäs 1:4 men den del som ingår i detaljplaner omfattar endast en angoringsväg.

Sedan granskning har planområdet ändrats och omfattar inte längre det befintliga naturområdet på kommunens mark som synpunkten angående offentlig upphandling syftar till.

16. **Ägaren till fastigheten Björknäs 4:2** motsätter sig planen och menar att planförslaget påverkar ljusinsläpp för de boende i det befintliga bostadshuset samt skymmer sikten för de boende i radhuslängan som angränsar till detaljplanen i öster. Ägarna anser att det måste finnas bättre lämpade platser att bygga på. Ägarna undrar vart byggbodar, kranar, bilar med mera ska få plats under byggtiden. Ägarna undrar över markens hållfasthet och hur det befintliga flerbostadshuset ska klara av

de sprängningar som det planeras för. Ägarna saknar en analys över tillströmningen till kollektivtrafiken vid Centralplan som redan idag är utgör en risk ur trafiksynpunkt med framrusande cyklist. Ur ett större perspektiv undrar ägarna hur stora ingrepp som kommer att göras i Björknäs, detta med hänsyn till Skurubrons framväxt samt att det planeras upp till 500 lägenheter längs med Värmdövägen.

**Planenhetens kommentar.** Angående synpunkter om husets placering – se respektive svar under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

Placering av eventuella bodar, kranar och bilar med mera hanteras i genomförandeskedet och inte detaljplaneskedet. Frågan har därför inte utretts eller hanterats än.

Då planförslaget endast omfattar ett bostadshus med cirka 25 lägenheter bedömer kommunen att en utredning eller analys inte behövs då förslaget endast innebär en försumbar ökning vad gäller resenärer i kollektivtrafiken.

Kring Björknäs pågår de två stadsbyggnadsprojekten, Talluddsvägen och Björknäs-Värmdövägen, samt ett fåtal mycket små detaljplaneprojekt, som tillsammans kan generera cirka 125 bostäder. De mindre planerna handlar främst om välfärd och någon enstaka avstyckning. Enligt översiktsplanen för området Björknäs/ Eknäs beskrivs att en förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs. Enligt översiktsplanen kan cirka 500–1 000 bostäder och cirka 100–200 arbetsplatser tillkomma i området Björknäs/ Eknäs till år 2030.

17. **Ägaren till fastigheten Björknäs 4:3** motsätter sig planförslaget. Ägaren menar att områdets fina omgivning kommer att sprängas bort för att ge plats till ett femvåningshus som framförallt kommer att påverka de boende i det befintliga hyreshuset. Ägaren själv bor i ett radhus öster om planområdet och drabbas således inte lika hårt av planförslaget som det befintliga hyreshuset men anser att ljusinsläppet på eftermiddagen kommer att gå förlorat.

Ägaren ifrågasätter hur parkering och tunga transporter under byggtid ska lösas. Ägaren efterfrågar en utredning gällande bullernivåer vid sprängning av marken under byggtiden.

Ägaren anser att köerna vid busshållplatsen Centralplan redan idag utgör en trafikfara vid cykelbanan och undrar hur långa köerna förväntas bli då området byggs ut.

Att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan anser ägaren är felaktigt. Planförslaget innebär en omvälvande exploatering av ett förortsområde som är attraktivt för dess karaktär, bortom stadens täta fasader. Ägaren undrar vart alla barn ska leka när ytan exploateras.

Ägaren förstår att kommunen måste bidra med att bygga bostäder men ifrågasätter val av plats och menar att det bör finnas betydligt mer lämpliga platser att bygga på.

**Planenhetens kommentar:** Angående synpunkter om husets placering och störningar under byggtid– se respektive svar under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

Då planförslaget omfattar ett bostadshus med cirka 25 lägenheter bedöms ökning av resenärer i kollektivtrafiken vara försumbar.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms främst ge lokal påverkan på miljön. Under förutsättning att dagvattenutredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms inte planen motverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten. Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet. En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms bidra positivt till kommunens bostadsförsörjning.

Föreslagna åtgärder i form av lekytor på den gemensamma gården och tillgång till närliggande natur skapar goda möjligheter till rekreation och utevistelse, både för de tillkommande boende och de som bor i närområdet sedan tidigare. Sammantaget bedöms lek- och rekreationsförhållanden vara gynnsamma för de som kommer att flytta till området.

18. **Ägaren till fastigheten Björköns 4:3** har synpunkter och invändningar mot hantering av ärendet och motsätter sig planförslaget.

Ägaren anser det anmärkningsvärt att gå ut med förslaget på granskning under rådande pandemi då onödiga resor och kontakt ska undvikas.

Ägaren anser att de underlag och bilder som finns på biblioteket är missvisande och menar att gestaltningen av det nya flerbostadshuset sett från Talluddsvägen inte är korrekt då endast fasaden visas och inte djupet av huset som ligger närmre befintligt flerbostadshus. Ägaren saknar även bilder som gestaltar huset från Bergdalsvägen.

Ägaren anser att störst vikt har lagts på att hantera synpunkter från villaägare och inte de boende i flerbostadshuset som påverkas mest av planförslaget. Vidare anser ägaren att kommunen tar större hänsyn till vattensalamandrarna i naturområdet än de människor som bor och lever i området.

Ägaren motsätter sig planförslaget och menar att det finns andra ytor att bygga på. Ägaren anser att de ekarna som enligt planförslaget ska fällas är värda att bevara och att det måste få stå kvar. Så som förslaget ser ut nu kommer ekarna behöva fällas på grund av den markparkering som föreslås och ägaren ifrågasätter parkeringsplatsernas värde jämfört med ekarnas. Då två av det föreslagna bostadshuset har utgått i förslaget bör antalet parkeringsplatser kunna minskas.

Vidare undrar ägaren undrar hur vägen bakom Sofiero seniorcenter kommer att användas och uttrycker en oro gällande trafiksäkerhet då barn leker i området.



**Planenhetens kommentar:** Angående synpunkter om husets placering, naturvärden, parkeringsplatser och trafiken på angöringsvägen– se respektive svar under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

Med anledning av rådande omständigheter framgick det i underrättelsen att kommunen kunde hjälpa till att skriva ut handlingar och skicka till den som inte har möjlighet att ta sig till utställningshallen eller läsa på webben.

Sektion från gestaltningsprogrammet visar endast ett snitt i fasaden och inte hela byggnadens placering i förhållande till befintligt flerbostadshus. Hur det nya flerbostadshuset placeras i förhållande till det befintliga flerbostadshuset framgår av situationsplanen som visar bebyggelsen uppifrån.

19. **Ägaren till fastigheten Björknäs 4:5** motsätter sig planförslaget och menar att det innebär en orimlig förtätning av området.

Ägaren anser att huset är för högt och står för nära befintligt bostadshus vilket innebär en ökad skuggpåverkan för befintligt flerbostadshus samt att närliggande fastigheter öster om det nya flerbostadshuset kommer att förlora eftermiddags- och kvällssol. Samfällighetsföreningen Lönnen har tidigare ansökt om att ta ner några ekar på de området som nu ska exploateras men fick ett nej då träden ansågs vara viktiga ur miljösynpunkt. Ägaren ställer sig frågandes till varför det nu är okej att ta ner dessa träd.

Ägaren har synpunkter gällande antalet parkeringsplatser och ser inte att parkeringsplatserna kommer att räcka till för det befintliga flerbostadshuset, det nya flerbostadshuset och Sofiero seniorcenter

Ägaren anser att boende i området kommer att påverkas negativt under byggskedet. Ägaren undrar hur placering av byggkranar, förråd och manskapsbodar och under byggtiden, samt hur transporter ska fungera. Vidare undrar ägaren hur befintliga parkeringsplatser ska ersättas under byggtiden.

Fastighetsägaren anser att sektionsritningen som visar förhållandet mellan det befintliga och nya flerbostadshuset är felaktig då det visar ett större avstånd än vad som regleras i detaljplanen. Ägaren undrar varför endast en vy från Talluddsvägen och inte alla tre väderträck.

Ägaren undrar varför utbyggnaden norr om det befintliga flerbostadshuset inte finns med i planförslaget men att byggnationen mellan det befintliga flerbostadshuset och seniorcentret Sofiero är kvar.

**Planenhetens kommentar:** Angående synpunkter om husets placering och höjd, påverkan på naturvärden, fördelning av parkeringsplatser samt störning under byggtid – se respektive svar under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

Vart det går att parkera samt placering av tillfälliga parkeringsplatser kommer att utredas inför genomförandet av detaljplanen och regleras inte i detaljplanen.



Sektion visar endast ett snitt i fasaden och inte hela byggnadens placering i förhållande till befintligt flerbostadshus. Hur det nya flerbostadshuset placeras i förhållande till det befintliga flerbostadshuset framgår av situationsplanen som visar bebyggelsen uppifrån.

Tidigare föreslaget flerbostadshus norr om befintligt flerbostadshus har utgått då exploatören har valt att inte gå vidare med bebyggelse på kommunens mark och kommer endast att bygga på deras egen fastighet vilket omfattar det föreslagna flerbostadshuset söder om befintligt flerbostadshus.

### **Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet**

20. **Boende på Elinshillsvägen** anser att det föreslagna huset kommer att förstöra utsikten, ljusinsläppet och trivseln för de boende i det befintliga bostadshuset. Istället föreslår den boende att bygga till två eller tre våningsplan på det befintliga huset.

*Planenhetens kommentar:* Angående synpunkter om husets utformning – se svar under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

21. **Boende på Elinshillsvägen** anser att det nya flerbostadshuset med garaget kommer att förvärra trafiksituationen vid korsningen Talluddsvägen och in-/utfarterna till Elinshillsvägen och Sofiero seniorcenter som är en mycket trafikerad och delvis ligger skymd i en kurva med höga hastigheter. Den boende anser att den angöringsväg som planeras öster om äldreboendet inte kommer att avlasta trafiksituationen tillräckligt för att göra korsningen utanför säker. Dessutom blir utfarten skymd och trång med nuvarande bredd på Talluddsvägen.

*Planenhetens kommentar:* Angående synpunkter om trafiksituationen – se svar under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

### **Övriga inkomna synpunkter**

22. **Verksamheten Sofiero seniorcenter** har synpunkter på detaljplanen samt under pågående byggnation.

#### *Under pågående byggnation*

Under byggnationen anser de att förslaget kommer att innebära en kraftigt försämrad boendemiljö. De framför en oro över trafikstörningar, minskad trafiksäkerhet och ökad olycksrisk. De undrar om antalet parkeringsplatser kommer att räcka till för natt- och larmpatruller samt för besökare till de boende. Vidare anser de att byggnationen innebär en försvårad framkomlighet för ambulans/räddnings- och färdtjänst. De undrar vart byggkranarna, materialupplägg, containrar med mera kommer att stå. De påpekar att plats för befintliga miljökärl inte finns med i detaljplanen och undrar om äldreboendet kommer att dela miljörum med det nya flerbostadshuset? De undrar hur miljöavfall kommer hanteras under byggnationen?

### *Planförslaget*

Sofiero seniorcenter undrar hur många parkeringsplatser det kommer att finnas i garaget och menar att en ökad trafiktäthet nära äldreboendets entré kan medföra risker och försvåra framkomligheten för ambulans, räddnings- och färdtjänst. Larm- och nattpatrullbilar är i behov av oförhindrad framkomlighet under dygnets alla timmar.

Sofiero seniorcenter ser en risk att sträckan mellan Talluddsvägen och den nya garageinfarten kommer att användas dubbelriktat.

Sofiero seniorcenter noterar nio nya parkeringsplatser för äldreboende längs med tvärgatan och att den enkelriktade vägen ska rustas för tung trafik.

**Planenhetens kommentar.** Angående synpunkter om trafiksituationen och parkering – se svar under rubriken ”Återkommande synpunkter”.

Nio parkeringsplatser kommer att upplåtas till äldreboendet på fastigheten Björknäs 1:52 vilket regleras med ett hyresavtal. Det innebär en förbättring jämför med dagens förutsättningar då avtal saknas.

I parkeringsgaraget planeras 25 parkeringsplatser vilket innebär en ökning jämfört med idag. Då trafiken till och från garaget koncentreras till den västra delen av angöringsvägen bedöms inte äldreboendets leveranshantering eller entré påverkas. Enligt trafik- och parkeringsutredningen (2018-02-12) och den fördjupad utredningen kring angöringsvägen (2021-01-19) bedöms föreslagen in- och utfart som säker med god framkomlighet. I grunden innebär den föreslagna utformningen ingen förändring mot hur in-fartsvägen fungerar idag med dubbelriktad trafik för personbilar samt enkelriktad trafik för större fordon.

Placering av eventuella bodar, kranar och bilar med mera hanteras i genomförandeskedet och inte detaljplaneskedet. Frågan har därför inte utretts eller hanterats än.

Frågor som rör samordning av miljökärl hanteras inte inom ramen för aktuellt planarbete, utan föreslås hanteras genom dialog fastighetsägarna sinsemellan.

## **Justeringar efter granskning 2**

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen g för att reservera mark för en gemensamhetsanläggning för angöringsvägen.
- Mindre justeringar och förtydliganden i planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Felicia Liabäck Löwstett  
Planarkitekt