

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2023-01-27

KFKS 2015-00025
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Fasanvägen, Sicklaön 238:1 m.fl., på Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att komplettera området med nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. De nya bostäderna placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare är syftet att reglera markägoförhållanden genom att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark och att tillgodose parkeringsbehovet. Detaljplanen var på samråd mellan den 11 februari 2021 och 25 mars 2021.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att förslaget tar naturmark med höga naturvärden i anspråk. Vidare bedöms detta kunna ge kumulativa effekter som sammantaget kan leda till större miljökonsekvenser. Länsstyrelsen delar även denna bedömning och har yttrat sig med budskapet att kommunen tydligt bör motivera exploateringen i förhållande till vilka värden och funktioner som området tillför till den lokala grönstrukturen.

Nacka kommun arbetar med att komplettera med nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen då kommunen expanderar kraftigt. Eftersom läget är nära en knypunkt, Ektorp centrum med täta avgångar med buss till Slussen, bedöms planen vara ett positivt tillskott av bostäder i kollektivtrafiknära läge. För att kommunen ska kunna nå de uppsatta bostadsmålen, förhålla sig till kulturmiljöprogrammet, nå projektekonomisk bäring och samtidigt följa intentionerna i översiktsplanen behöver bebyggelsen utformas enligt förslaget.

I samrådsskedet inkom ny information om förekomst av fladdermöss inom detaljplaneområdet. Förekomsten har utretts i en artinventering med fynd av flera skyddade arter (Calluna, 2021). Detta föranledde en artskyddsutredning för att säkerställa att artskyddet inte riskerar att utlösas (Sweco, 2022). De åtgärder som föreslås är bland annat plantering av lämplig växtlighet inom planområdet, avtal med berörda markägare och införande av skötselplaner på närliggande kommunägd naturmark. Utredningen fastslår att artskyddet inte riskerar att utlösas om åtgärderna utförs enligt vad som föreslås i utredningen.

Flera närboende ställer sig frågande till varför området planeras för bostäder trots att det finns identifierade natur- och rekreationsvärden. Vidare anser flera boende att parkerings- och trafiksituationen i området idag är negativ. Planförslaget har kompletterats med utredningar avseende trafik och växt- och djurliv vilket har ökat kunskapen om området samt förbättrat bedömningarna av planens konsekvenser. Trafiksituationen bedöms inte försämrats som en följd av planens genomförande då gatan breddas och parkeringen kan omstruktureras, vilket ökar framkomligheten och säkerheten. Planen riskerar att ge kumulativa negativa effekter på spridningssambanden för ädellöv och på fladdermusfaunan lokalt.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens syfte är att komplettera området med nya bostäder i ett kollektivtrafknära läge. De nya bostäderna placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare är syftet att reglera markägoförhållanden genom att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark och att tillgodose parkeringsbehovet.

Planområdet består bland annat av ett naturområde med skog som idag är planlagt som parkmark med enskilt huvudmannaskap. Planområdet omfattar den norra delen av naturområdet. Naturen utgörs av en ekbacke med tät undervegetation av framför allt hassel och bedöms ha högt naturvärde. Ett antal stora ekar finns på platsen. I planområdet ingår en befintlig parkering samt allmän platsmark - gata. Syftet med detaljplanen är att komplettera området med flerbostadshus utifrån områdets natur- och kulturvärden samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän plats - gata. Planen ska också tillgodose parkeringsbehovet i området.

I detaljplanen föreslås två nya flerbostadshus med parkeringsgarage i souterrängvåning. Husen föreslås utformas med fyra våningar mot Ugglevägen och en femte souterrängvåning mot naturmarken. Byggnaderna ska till såväl volym, gestaltning, fasadmateriell och detaljutförande ta särskild hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen. Gatan utformas för att bibehålla sin funktion som lokalgata och förses med längsgående parkering där trafikslagen bil och cykel samsas om gatuutrymmet. Gatan kompletteras också med en trottoar på Ugglevägen södra sida. Åtgärderna förbättrar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av biträdande planchef på delegation den 10 februari 2021. Samrådstiden varade mellan den 11 februari 2021 och 25 mars 2021, sammanlagt sex veckor. Kommunen höll ett digitalt informationsmöte under samrådstiden och inbjudan gick ut till berörda. Planförslaget fanns tillgängligt på kommunens webbsida, i stadshuset och på biblioteket i Nacka forum.

Under samrådet inkom 27 yttranden från närboende i form av enskilda och samlade yttranden. De samlade yttranden kom ifrån berörda bostadsrättsföreningar omkring planområdet samt vägföreningar söder om planområdet. Berörda remissinstanser såsom Länsstyrelsen, kommunens nämnder och naturföreningar med flera har också yttrat sig under samrådet.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsen i Nacka kommun
- Vattenfall eldistribution AB
- Ellevio AB
- Nacka energi

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Enheten för mark- och fastighetsförvaltning i Nacka kommun
- Kulturnämnden i Nacka kommun
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka vatten och avfall AB
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikförvaltningen, Region Stockholm
- Nacka miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Stockholm exergi
- Postnord

27 yttranden har även inkommit från fastighetsägare, hyresgäster och bostadsrättsinnehavare inom och angränsande planområdet.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form och besvaras sedan av planenheten. Under rubriken *återkommande synpunkter* har planenheten sammanfattat de synpunkter som återkommer i flera yttranden.

Återkommande synpunkter

- A. Varför planeras området för bostäder? Det är ett uppskattat naturområde med fin natur som används av många närboende för rekreation. Dessutom har området ett rikt naturliv, är karaktäristiskt för Nacka och områdets kvaliteter riskerar att försvinna.**

Planenhetens kommentar. Kommunstyrelsen har beslutat att pröva lämpligheten för cirka 50 bostäder inom naturområdet mellan Fasanvägen och Ugglevägen. I startpromemoria från 11 augusti 2015 beslutades att naturområdet ska utredas för bostäder. I ett förslag från 2016 prövades förutsättningarna för bostäder i den södra delen av området men förslaget återremitterades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 december 2016, § 226. Förslaget med bostäder längs Fasanvägen mötte motstånd av de närmast boende. Miljö-

och stadsbyggnadsnämnden beslutade därför om en ny inriktning där bostäderna i stället skulle placeras längs Ugglevägen.

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan som anger att området är lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. I kommunens översiktsplan anges att kommunen ska bidra till Stockholmsregionen med 20 000 nya bostäder till 2030. Även om planen är av mindre omfattning så ingår den i målet om att fler ska kunna bo i Stockholmsregionen i framtiden. Planförslaget följer även kommunens översiktsplan och den regionala utvecklingsplanen (RUF5 2050) avseende att nya bostäder ska planeras i anslutning till kollektivtrafik. Kommunstyrelsen i Nacka ser positivt på ett tillskott av bostäder i aktuellt område med närhet till turtät kollektivtrafik, regionalt cykelstråk och tillgång till service.

Innehållet i förslaget följer angivet planuppdrag om cirka 50 bostäder och har tagit hänsyn till särskilda förutsättningar på platsen. De utmaningar som har hanterats i planarbetet handlar i huvudsak om avvägningar mellan natur-, kultur- och trafikmiljön i området. Förslaget är anpassat till kulturmiljön i intilliggande område och i den mån det är möjligt till naturmiljön. Genom att placera husen i norra delen av naturområdet kan den södra delen av skogen sparas. Denna del har störst värde som rekreatjonsområde. Påverkan av planen bedöms främst vara lokal, men planförslaget bedöms kunna bidra till negativa kumulativa effekter om spridningssambanden mellan ädellövmiljöer bryts. Sannolikt innebär exploateringen en negativ påverkan på spridningssamband för ädellövträd. Detta kan mildras av att resten av naturmarken sköts så att äldre träd gynnas. För att säkerställa detta kommer Nacka kommun att träffa avtal med byggaktören gällande skötselåtgärder för naturmarken.

Drygt två tredjedelar av dagens naturområde kommer att finnas kvar om planförslaget genomförs. Totalt har 53 naturvärdesträd identifierats inom utredningsområdet. Merparten av dessa utgörs av äldre tall och ek. Även naturvärdesträd av gran, asp och klibbal förekommer. Utredningsområdet omfattar utöver planområdet också skogsmarken öster om planområdet. Inom planområdet berörs cirka nio av de träd som bedöms vara naturvårdsträd då dessa kommer att avverkas som en följd av planens genomförande. Ytterligare cirka åtta träd är i riskzonen för att fällas eller påverkas negativt av planens genomförande. För att fälla eller på annat sätt göra åverkan på särskilt skyddsvärda träd krävs samråd med Länsstyrelsen. Detta samråd genomförs parallellt med att planen granskas.

I granskningsförslaget har naturinventeringen uppdaterats och en fladdermusinventering genomförts. Detta för att få bättre underlag i bedömningarna av konsekvenserna för djur och natur. Naturmarken söder om de föreslagna bostäderna ingår inte i planområdet. Det innebär att den förening som nu äger naturmarken fortsatt har till uppgift att på ett ansvarsfullt sätt förvalta naturmarken. I planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen framgick redan i samrådet att det föreligger en risk att träd i naturområdet tas ner för att öka utsikt och ljusinsläpp för de föreslagna byggrätterna. Planförslaget har uppdaterats med en tydligare bild av vad de kumulativa effekterna av planförslaget får för konsekvenser för grönstrukturen. Se utförligt svar till Länsstyrelsen.

B. Det finns för lite parkering i de föreslagna husen för nya boende. Planen är underdimensionerad med tanke på att det planeras för mycket stora

lägenheter. Planförslaget bör innehålla större andel boendeparkering. Dessutom är parkeringssituationen på områdets gator redan ansträngd. Kan man nyttja andra platser i anslutning till planområdet för parkering?

Planenhetens kommentar. Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka antogs av kommunfullmäktige 2016. Nacka kommuns modell för att beräkna parkeringsbehov är dynamisk och flexibel. Antalet parkeringsplatser som byggs anpassas efter den specifika situationen i varje projekt. Om projektets förutsättningar förändras över tid, exempelvis om det byggs fler stora lägenheter, används modellen i bygglovskedet för att beräkna ett nytt behov av antal parkeringsplatser.

Nacka erbjuder även byggaktör att sänka parkeringstalet genom en motprestation som bygger på att byggaktören genomför ett antal mobilitetsåtgärder som syftar till att underlätta ett liv utan bil. Vid beräkning av parkeringstal är det viktigt att skilja på bilinnehav och användande av bil. För att kunna sänka parkeringstalet är det viktigt att påverka bilinnehavet och inte bara bilanvändandet. Att bilen används mer sällan är positivt ur framkomlighets- och klimatsynpunkt men påverkar inte behovet av en parkeringsplats. Vid bygglov sker en avstämning mot modellen för att säkerställa rätt antal parkeringsplatser utifrån projektets aktuella förutsättningar.

Boendeparkering för de nya bostäderna anordnas i parkeringsgarage. Den allmänna gatuparkeringen flyttas från den norra till den södra sidan av Ugglevägen. Med den allmänna parkeringen avses gratis gatuparkering. Denna föreslås få en tydligare utformning som kantstensparkering vilket skapar en mer strukturerad gata som är trafiksäkrare och rymmer mer parkering på ytor som lämpar sig för detta. Den privata parkeringen som finns på platsen idag flyttas från den södra till den norra sidan av Ugglevägen. All befintlig privat parkering och merparten av den allmänna parkeringen kommer att ersättas. Detta regleras genom avtal med byggaktören som godkänns i samband med att planen antas. I avtalet anges när parkeringsplatserna ska förflyttas. Det är viktigt att ersättningsparkeringarna står klara innan bostäderna börjar byggas. Detta för att undvika underskott av privat parkering i byggskedet. Ytan som är tilltänt för parkeringen kan dessutom bidra positivt till framkomligheten under byggskedet.

Trafikenheten har sett över de parkerade bilarna i området genom dokumentation på plats. Det är främst boende som nyttjar gatan för parkering, men även ett visst antal infartsparkare. Det förekommer ett fåtal trafikfarliga uppställningar, främst i form av felparkerade fordon på servicedag. Trafikenheten följer situationen i området och gör en uppdaterad bedömning av eventuella åtgärder löpande. För närvarande finns det inga planer på att avgiftsbelägga östra Sicklaön men det kan vara ett redskap för att i framtiden styra parkeringen i området. I frågor som rör övriga gator i närområdet hänvisas till trafikenheten som svarar under Natur- och trafiknämnden i Nacka kommun.

Exempelvis ytan söder om Fasanvägen föreslås av flera boende som lämplig för parkering, men projektet kan inte använda ytor utanför planområdet för parkering avsedd för tillkommande bebyggelse. Parkeringen för de nya bostäderna ska lösa inom planområdets kvartersmark. Det kan vara en lämplig plats att förbättra trafiksituationen genom ytterligare parkering längs Fasanvägen men rubricerad plan behöver sörja för det egna behovet av gatuparkering på gator som går att angöra från planområdet. I trafikutredningen som är

bilagd planen finns en illustration som redovisar tänkta ytor för de olika typerna av parkering.

Inför granskningen av detaljplanen har en förstudie för trafikförutsättningarna tagits fram. Detta för att trafiksituationen inom planområdet ska förbättras. I frågor som rör övriga gator i området hänvisas till trafikenheten som svarar under Natur- och trafiknämnden. Akuta trafikproblem ska anmälas till kommunens sida för felanmälan.

C. Naturförutsättningarna i området borde utredas ytterligare. En ny naturvärdesinventering som omfattar all mark som tas i anspråk och som sker under sommaren borde finnas som underlag. Vi har sett fladdermöss i skogen, en sådan utredning borde tas fram för att utreda förekomsten av fladdermöss.

Planenhetens kommentar: Tre nya utredningar har tagits fram för att förtydliga planens konsekvenser för växt- och djurlivet: en naturvärdesinventering och två fladdermusutredningar. I naturinventeringen har inventeringsytan utökats till att omfatta mark i anslutning till planområdet vilket inte gjordes inför samrådet. På så sätt kan kommunen bättre bedöma konsekvenserna för naturen som helhet i relation till grönkilen. Naturinventeringen utfördes i maj 2021 och avsåg förekomst av biologisk mångfald. Detaljeringsgraden på inventeringen har varit fältnivå medel och inventering har skett med tilläggen *Naturvärdesklass 4* och *Värdeelement – Naturvärdesträd*. De högsta och mest karaktäristiska naturvärdena i området är knutna till lövrika lundmiljöer med relativt talrika förekomster av äldre ek och tall, välutvecklad lundflora samt ett artrikt buskskikt. Boträd är också ett vanligt inslag. Tre rödlistade arter noterades under inventeringen. Tallticka *Porodaedalea pini* och ekticka *Fomitiporia robustus* vilka är knutna till äldre tall och ek. Samt svartvit flugsnappare som häckade i en tall med bohål.

Totalt har 53 naturvärdesträd identifierats inom utredningsområdet. Merparten av dessa utgörs av äldre tall och ek. Även naturvärdesträd av gran, asp och klibbal förekommer. Utredningsområdet omfattar utöver planområdet också skogsmarken öster om planområdet. Inom planområdet berörs cirka nio av de träd som bedöms vara naturvärdesträd då dessa kommer att avverkas som en följd av planens genomförande, varav ett hålträd (20-tal hål) där häckande svartvit flugsnappare noterats under 2021. Ytterligare cirka åtta träd är i riskzonen för att fällas eller påverkas negativt av planens genomförande. För att fälla eller på annat sätt göra åverkan på särskilt skyddsvärda träd krävs samråd med Länsstyrelsen. Detta samråd genomförs parallellt med att planen granskas.

Under sommaren 2021 har Calluna utrett förekomsten av fladdermöss i området. Inventeringsresultatet visar att undersökningsområdet används i mindre omfattning av fladdermöss under både reproduktionsperiod och migrationsperiod. I naturområdet mellan Ugglevägen och Fasanvägen observerades två rödlistade fladdermusarter: nordfladdermus och brunlångöra. Calluna rekommenderar att bevara så mycket som möjligt av undersökningsområdets parkliknande miljö, där sydpipistrell, dvärgpipistrell och nordfladdermus trivs. Utredningsområdet omfattar förutom planområdet även omgivande naturmark på bostadsgårdar och skogspartier.

För att inte riskera att de identifierade fladdermusarterna påverkas negativt så har ytterligare en utredning tagits fram under sommaren 2022. I artskyddsutredningen för fladdermöss görs bedömningen att det finns en risk att samtliga påträffade arter påverkas negativt av utbyggnadsförslaget på lokal nivå genom barriäreffekter, förlust av livsmiljö och ljusföroreningar, främst under byggtiden. Påverkan bedöms bli tillfällig, indirekt och liten i förhållande till populationerna på regional och nationell nivå. Det är oklart om registreringarna av sydpipistrell rör sig om födosök eller om individer endast passerar området. Utredningen föreslår ett antal skyddsåtgärder som bör utföras för att förbudet i artskyddet inte ska utlösas.

Då exploateringen medför att värdefull naturmark och habitat för fladdermöss tas i anspråk föreslås att fastighetsägaren bidrar till att förädla naturmarken genom säkerställande av gångstigar, återplantering av träd, uppförande av stenrösen och beskärning med mera. Åtgärder krävs både utanför och innanför planområdet. Dessa kompensande åtgärder regleras i exploateringsavtal. Kommunen ansvarar för att skötselåtgärder säkras för de omgivande naturområden samt för marken som ägs av bostadsrättsföreningen som initierat planarbetet.

D. Skogen som återstår borde skyddas, annars riskerar den att avverkas successivt för att skapa bättre utsikt för bostäderna. Vilket skydd har den resterande skogen nu?

Planenhetens kommentar. Naturmarken söder om den föreslagna exploateringen kommer att fortsätta att utgöra parkmark med enskilt huvudmannaskap, det vill säga skötas av bostadsrättsföreningen som äger marken. Skogen har samma skydd som idag, det vill säga inget särskilt trädfällningsförbud i plan. Skötseln av den södra naturmarken kommer att regleras i avtal som bland annat fastslår hur trädavverkning får ske.

E. Husen borde placeras och utformas annorlunda för att mer av naturen ska kunna sparas. Varför flyttas inte husen närmare Ugglevägen?

Planenhetens kommentar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden återremitterade planförslaget 2016, och beslutade om en ny inriktning som innebar att bostäderna skulle placeras längs Ugglevägen i stället för Fasanvägen. De nya förutsättningarna innebar att husen måste relatera till den kulturmiljö som finns utpekad i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Husen har därför placerats på ett längre avstånd från Ugglevägen för att tillskapa en för platsen karaktäristisk förgårdsmark. I en avvägning mellan att flytta husen norrut ett par meter för att spara naturmark eller anpassa den nya bebyggelsen till rådande bebyggelsemönster har planenheten bedömt att kulturmiljön väger tyngre och att husen därmed ska kvarstå i det något sydligare läget för att ge plats åt förgårdsmark mot Ugglevägen. Denna avvägning är viktig i bedömning av om detaljplanen får negativ påverkan på kulturmiljön eller inte. Den stenkistan som ska rymma dagvatten och är placerad söder om husen bör utformas så att de mest värdefulla trädens rötter påverkas så lite som möjligt. I utbyggnadsskedet är det viktigt att de träd som står närmast utanför planområdet och ska bevaras också kan skyddas. Ifall husen hade skjutits närmare gatan hade flera värdefulla träd ändå varit i riskzonen.

Det som är speciellt för kulturmiljön på platsen är bland annat husens placering i landskapet och hur bebyggelsen är anpassad till topografin. Lamellhus lämpar sig väl till platsen då ytor med liknande topografi i området är bebyggda med just lamellhus i souterräng. Ett lamellhus möjliggör att stora delar av platsen kan utnyttjas effektivt. De föreslagna husen är bara en meter tjockare än de befintliga lamellhusen och volymhanteringen påminner mycket om 40-talsarkitekturens ideal.

I projektet har planenheten prövat punkthus men med resultatet att mer av naturen tas i anspråk. De befintliga punkthusen på platsen är en typ som är varsamt inplacerade i terrängen och som saknar moderna garage. Idag är sådana hus svåra att uppföra på grund av dagens krav på parkering och tillgänglighet. De punkthus som prövats har utrustats med en nödvändig garagevåning som ger samma påverkan på landskapsbilden, en sammanhängande garagevåning som löper i öst-västlig riktning, likt lamellhusen i planförslaget. Men de punkthus som byggaktören och planenheten har utrett har i stället behövt ta mer naturmark i anspråk då principen med ett trapphus gör att husen behöver växa söderut.

F. Dagvattensystemet i området är underdimensionerat. Den nya bebyggelsen borde inte få kopplas på det kommunala systemet.

Planenhetens kommentar. I dagvattenutredningen finns konceptskisser som redovisar hur dagvattnet är tänkt att tas om hand. I allmän gata anläggs nedsänkta regnväxtbäddar för att rena dagvatten. En extra yta öster om bebyggelsen är avsedd för att hantera vägdagvatten, ytan kan bibehålla sin grönska. Totalt föreslås två regnväxtbäddar, en mindre på 6 kvadratmeter för parkeringsplatserna på den södra sidan, samt en större på 60 kvadratmeter i form av ett terrasserat system nära lågpunkten i områdets nordöstra del. Se dagvattenutredningen för detaljer. Efter rening infiltreras dagvattnet i ett infiltrationsmagasin.

För kvartersmark anläggs precis som för allmän platsmark nedsänkta regnväxtbäddar för att rena dagvatten från parkeringsytor och garagerampen. Växtbäddarna är fördelade på tre system på 2,7 och 16 kvadratmeter vardera. Efter rening och fördröjning ansluts dagvattnet till ledningsnät och infiltrerar i samma infiltrationsmagasin som dagvatten för allmän platsmark. Mindre förorenat dagvatten från förgårdsmark leds direkt till ett infiltrationssystem placerat på södra sidan föreslagna byggnader via sandfång, och takvatten leds direkt till infiltrationssystemet.

Dagvattennätet i området är underdimensionerat och skyfall kommer inte hanteras i det kommunala nätet. Dagvattenutredningen slår fast att avrinningen vid skyfall från planområdet inte kommer att öka. Risken för skador vid ett 100-årsregn med klimatfaktor ökar inte, varken i eller utanför planområdet. Dagvatten bör inte tillföras det kommunala dagvattensystemet enligt Nacka vatten och avfall.

G. Synpunkter om att visualiseringarna som finns i planhandlingarna inte är sanningsenliga. Det borde finnas fler bilar i bilderna och det borde finnas en bild som redovisar hur husen kommer att uppfattas från Fasanvägen/söderifrån.

Planenhetens kommentar. Visualiseringarna ska vara en hjälp för att förstå grunddragen av gestaltningen, men detaljplanen inrymmer en viss variation av möjliga utformningar. Därmed kan visualiseringarna inte likställas med det exakta utförandet av de färdiga husen, eftersom det kan ske förändringar under bygglovskedet. Planförslaget har kompletterats med en visualisering av förslaget från Fasanvägen, i form av en flygbild söder ifrån. Detta har efterfrågats av flera boende och är en rimlig förväntan för att de närboende ska kunna bedöma förslaget. I övrigt justeras inte nuvarande visualiseringar. Det är till exempel inte relevant att visa Ugglevägen full av bilar för då syns inte objekten som bilden avser visa.

H. Avloppsanläggningen i området luktar. Hur åtgärdas detta?

Planenhetens kommentar. Nacka vatten och avfall har uppmärksammat detta problem. Exploateringen kommer att villkoras i avtal som klargör att anläggning ska täckas med ett tätande lock. Det bedöms tillräckligt för att undvika luktproblem för de nya bostäderna såväl som de befintliga. I det avseendet bedöms förslaget ha en positiv inverkan på boendemiljön även för de som bor i området idag.

I. Förslaget borde innehålla färre bostäder. Bygg lägre hus och ta fram ett förslag som innehåller cirka 30 bostäder i stället för cirka 50. Spara mer natur och ge utsikt för husen framför, kanske genom punkthus med släpp mellan husvolymerna.

Planenhetens kommentar. Förslaget är en sammanvägning av natur-, kulturmiljö-, trafik- och projektekonomi. Kommunens exploateringsenhet bedömer att cirka 50 bostäder är en lämplig storlek på förslaget för att få rätt projektekonomiska förutsättningar. Projektet bidrar till att uppnå Nacka kommuns bostadsmål och är förenligt med översiktsplanen. Byggnaderna placeras för att passa in i den kulturmiljö de relaterar till och bedömningen är att en skala på fyra våningar och en souterrängvåning är lämplig för platsen. I granskningsförslaget har en ny fördjupad naturinventeringen tagits fram och förekomsten av fladdermöss har utretts grundligt. Detta för att få bättre underlag i bedömningarna av konsekvenserna för djur och natur. Planförslaget har uppdaterats med en tydligare bild av vad de kumulativa effekterna för naturen blir. Varianter av punkthus har prövats innan samrådet men bedömts ha en mer negativ inverkan på natur- och kulturmiljön jämfört med lamellhusen som föreslås. Se punkt E under avsnittet återkommande synpunkter för ytterligare resonemang kring hustyper. Byggnaderna placeras för att passa in i den kulturmiljö de relaterar till och bedömningen som gjorts är att en skala på fyra våningar mot gata och en souterrängvåning mot skogen är lämpligt på platsen. Mätt från befintlig marknivå i skogen innebär fem våningar att husen, upp tillnock är cirka 20 meter.

J. Bebyggelseförslaget är inte anpassat till kulturmiljön. Husen passar inte platsen och förstör omgivningen.

Planenhetens kommentar. Bebyggelsen har anpassats till kulturmiljön genom husens placering, volym och takform. Husen som föreslås är lamellhus i fyra våningar, utformade med sadeltak. En högsta nockhöjd finns i plankartan och styr tillsammans med vinkeln på taket hur höga husen får vara. Tillåten nockhöjd är +50 meter över nollplan för båda husen. Marknivån ligger på cirka +30 meter. Detaljplanen ger möjlighet att bygga hus som är cirka

20 meter höga, upp till nock. Det inräknar hela huset med tak, fem våningar och sockel mot skogen.

De föreslagna volymerna relaterar till 1940-talets byggnadsideal i storleken på gavlar och huslängder. Lamellhusvolymerna som byggs idag brukar i normala fall vara djupare än de föreslagna husen. De detaljer som tar plats i förslaget är gavelmotiv och portomfattningar som lånar inspiration från husen på platsen. Fönstersättningen ska utföras symmetriskt och husen ska putsas utan synliga elementfogar för att inordna sig i 40-talets byggnadsideal. Anpassning till bebyggelsen på platsen är medveten och bidrar till att kulturmiljövärdet bibehålls.

Förslaget är utformat med förgårdsmark och en fri placering mot gatan som åstadkommer en rymlig markyta, så kallad förgårdsmark, framför husen mot gatan. Placeringen betonar det böljande, smala gaturummet som utgör Ugglevägen. En grön förgårdsmark framför husen passar platsens övergripande bebyggelsestruktur och bidrar till att husen infogas i kulturmiljöns struktur. Förgårdsmarken och placeringen av husen har lånat inspiration från husen längst ut på östra Ugglevägen.

K. Trafikmiljön längs Ugglevägen och kringliggande gator är osäker på grund av dålig sikt och framkomlighet. Många barn har Ugglevägen som en delsträcka på väg till skolan. Det finns risk för att olyckor kommer att ske i anslutning till in- och utfarterna på Värmdövägen.

Planenhetens kommentar. Ugglevägen föreslås få ytterligare belysning och den parkeringssituation som idag är otydlig, kommer att bli tydligare och ge bättre förutsättningar för gående och bilister att mötas. Planförslaget har kompletterats med en förstudie av gatan för att säkerställa att alla funktioner får plats och att trafiksäkerheten ökar längs den berörda delen av Ugglevägen. Bedömningen för de åtgärder som föreslås längs Ugglevägen är att de förbättrar och förtydligar trafiksituationen genom bättre sikt längs vägavsnittet. För att öka trafiksäkerheten i området föreslås att bilparkering längs Ugglevägen förbjuds i kurvan och kurvan ges en ökad bredd. Det ökar säkerheten för oskyddade trafikanter såsom skolbarn. Dessutom tillförs en trottoar i den del av Ugglevägen som ingår i planområdet vilket också bedöms öka säkerheten för oskyddade trafikanter. Kommunen har många gator som bygger på att trafikslag samsas. Den ökade trafiken bedöms inte bidra till en större osäkerhet för oskyddade trafikanter.

Kommunens trafikenhet som svarar under natur- och trafiknämnden har 2021 bedömt att det inte finns resurser att bygga ut en gångbana längs hela Ugglevägen. Det finns ett behov av detta men andra platser i kommunen är högre prioriterade. Representanter från trafikenheten och planenheten har tittat på förutsättningarna på plats och konstaterat att möjligheten finns när de berörda nämnderna bedömer det lämpligt. In- och utfarterna till Värmdövägen bedöms som tillräckligt säkra för att klara den ökade andelen bilar som planen genererar.

Trafiklösningen i detaljplanen bygger på att Ejdervägen hålls stängd för biltrafik. Frågor som rör trafiksituationen på kringliggande gator hänvisas till trafikenheten på Nacka kommun. Under samrådet har många synpunkter på parkerings- och trafiksituationen framkommit från boende i området. I granskningsförslaget har planförslaget kompletterats

med en gatuprojektering som visar att gatan fortsatt blir funktionsduglig och erbjuder parkering. Men dessutom nu mer framkomlig för fordon såväl som gående.

Planenheten har informerat Trafikenheten som är ansvarig för trafiken på anslutande gator om de förslag som framkommit i yttranden under samrådet.

L. Återkommande synpunkt om att byggtrafiken kommer vara störande och inte bör tillåtas på områdets små vägar. Ejdervägen borde öppnas upp för byggtrafik under genomförandeskedet.

Planenhetens kommentar: All exploatering innebär byggtrafik under en begränsad tidsperiod. Vad gäller buller från byggtrafik ska riktvärden för trafikbuller klaras. Buller inom byggplatsen räknas som byggbuller för vilket särskilda riktvärden finns, framtagna av Naturvårdsverket. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära störningar för trafiken i området under utbyggnadsskedet. Tillfällig byggväg via Ejdervägen kan vara ett möjligt alternativ för att minska belastningen på Ugglevägen. Frågan kommer att utredas och prövas vid framtagandet av trafikordningsplanen (TA-plan) som fastställs när detaljplanen blivit antagen. I TA-planen kommer kommunen att undersöka hur man kan undvika onödig belastning av Ugglevägen. Utredningar pågår i samråd med byggaktören med syfte att minimera störningar i genomförandeskedet.

Planenheten har informerat Trafikenheten som är ansvarig för trafiken på anslutande gator om de förslag som framkommit i yttranden under samrådet.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder/enheter

1. **Kommunstyrelsen i Nacka kommun** tillstyrker detaljplanens samrådsförslag, som har utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun. Kommunstyrelsen ser positivt på ett tillskott av bostäder i aktuellt område med närhet till turtät kollektivtrafik, regionalt cykelstråk och tillgång till service. Det är även positivt att bostäderna utvecklas i samklang med områdets bebyggelsekaraktär.

Det är bra att planenheten i sin tjänsteskrivelse till miljö- och stadsbyggnadsnämnden så utförligt beskriver planförslagets barnkonsekvenser, och att planförslaget sammantaget innebär positiva konsekvenser för barn med trygga och trafiksäkra miljöer samt vistelseytor i anslutning till föreslagen bebyggelse.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar kommunstyrelsens synpunkter.

2. **Enheten för mark- och fastighetsförvaltning i Nacka kommun** företräder kommunen som fastighetsägare. De anser att det inte framgår att ledningshavare kan ansöka om ledningsrätt inom u-område och att den belastade fastigheten har rätt till ersättning för detta intrång, ersättningen kan bestämmas genom överenskommelse eller i lantmäteriförrättning. Samt att ledningshavaren normalt betalar kostnader för att bilda ledningsrätten.

Resterande del av gatan i östra delen av planområdet ligger inom byggnadsplan med enskilt huvudmannaskap (dock utan bildad gemensamhetsanläggning). Denna lösning är inte önskvärd ur ett genomförande perspektiv.

Planenhetens kommentar. Planhandlingarna har justerats utifrån synpunkterna. Planbeskrivningen har utvecklats med en beskrivning om vad som gäller för berörda fastighetsägare som påverkas av u-området i detaljplanekartan. Detaljplanekartan har utvecklats genom att ytan för allmän plats - gata i den östra delen av planområdet har förminskats. På så sätt föreligger inte problemet med enskilt huvudmannaskap som saknar gemensamhetsanläggning.

3. **Kulturnämnden i Nacka kommun** ser positivt på utveckling av området i närheten av Ektorp centrum. Detaljplanen ger förutsättningar för nya flerbostadshus centralt belägna i Nacka. Kulturnämnden vill betona vikten av att nybyggnation i området ska anpassas till befintlig kulturmiljö såväl genom volym, gestaltning, fasadmateriell och detaljutförande. Fortsatt information om gestaltning av området är önskvärd.

På samma sätt framför nämnden vikten av säkra gång- och cykelvägar för att barn och ungdomar ska kunna förflytta sig säkert i området och på ett säkert sätt ansluta till andra cykelvägar i Nacka.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har utvecklats med ett förtydligande kring befintliga gång- och cykelvägar för barn och unga i området. Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt som diskuterar nuläget och förutsättningarna för säkra skolvägar när planen genomförs. Planenheten noterar kulturnämndens synpunkter kring kulturmiljön och tar med sig önskan om fortsatt information om gestaltning av ny bebyggelse.

4. **Natur- och trafiknämnden i Nacka kommun** anser att själva utformningen av gångbanan som planeras längs med Ugglevägen bör ske på ett sådant sätt att minst inverkan på angränsande naturmark sker. Det skulle exempelvis kunna lösas genom stödmurar i stället för utfyllnad och slänt.

Det är positivt att detaljplanen medger både allmän gångbanan utmed den nya bebyggelsen och allmänna parkeringsplatser på Ugglevägen. Nämnden vill dock belysa att det saknas en beskrivning av hur snöhanteringen ska gå till i området och att behovet av att förlänga gångbanan behöver lyftas fram. Om gångbanan förlängs österut förbi vägkurvan kommer trafiksäkerheten för gående förbättras ner mot Saltängens skola.

Vad avser framkomligheten för underhållsmaskiner på den allmänna gångbanan är behovet en hindersfri bredd på minst 2,5 meter och nuvarande gestaltningsprogram visar endast att det är 2 meter mellan parkering och andra fasta hinder som exempelvis räcken, regnbädd, sopkärl, och träd. För att få till en kostnadseffektiv drift av gångbanan och god framkomlighet behöver den utformas i enlighet med kommunens tekniska handbok.

När det gäller parkering så ska bostädernas behov anordnas på fastigheten, och enligt kommunens rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka daterad 2016-12-06. De föreslagna parkeringsplatser på norra sidan som ligger på fastighetsmark är vinkelrätt ställda och ligger gömda bakom berget längs Ugglevägen. Det innebär begränsad sikt när bilarna backar ut på vägen. I det fortsatta planarbetet bör utformningen av dessa parkeringsplatser bakom berget ses över, samt den föreslagna muren intill garagens in- och utfarten då de riskerar att påverka trafiksäkerheten i området.

Garagets utbredning inom kvartersmarken är något otydliga i de utskickade handlingarna. Nämnden ser behov ett förtydligande inför genomförandet och att det säkerställs att garageväggen inte bär upp den allmänna gatan utanför. Detta eftersom en sådan lösning skulle kunna innebära stor påverkan på vägen och framkomligheten vid framtida reovering av garaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar nämndens synpunkt om att gångbanan och övriga funktioner inom gatan ska utformas för att spara naturmark. Just detta har varit en viktig komponent i arbetet med vägprojekteringen som genomförts inför granskningen av detaljplanen. Målet med projekteringen har varit att hålla nere måtten i sektionen och hantera höjder med stödmur i stället för slänt. Just för att kunna spara den värdefulla naturen söder om Ugglevägen i den mån det är möjligt. Stadsbyggnadsprojektet föreslår ett avsteg från teknisk handbok avseende gångbanan. Detta har stämmts av med driftenheten, ansvarig trafikplanerare samt med trafiknheten. Trafiknheten och planenheten har samarbetat kring en gemensam förstudie för gatan och planförslaget är baserat på detta material. Det är en avvägning mellan olika intressen: natur, kulturmiljö och trafik. Planförslaget möjliggör att sträckan som planläggs kan förses med en trottoar om cirka 2 meter. Gångbanan har dock en avsmalning till 1,5 meter öster om ny bebyggelse. Minskningen i bredd avser att spara naturmark söder om gatan och för att kunna anpassa gaturummet efter den miljö som råder i området. Detta avsteg från teknisk handbok inverkar positivt på kultur- och naturmiljön och bedöms kunna uppfylla kraven på trafiksäkerhet.

I stadsbyggnadsprojektet har möjligheten att förlänga gångbanan längs hela Ugglevägen varit en viktig parameter. Möjligheten finns när kommunen bedömer det lämpligt. Det finns inte utrymme att göra detta inom ramen för detaljplanen men representanter från trafiknheten och planenheten har tittat på förutsättningarna på plats.

I projekteringen har frågan om sikt utretts. När systemhandlingarna för gatan tas fram kommer frågan om sikt vid backning att hanteras. Planförslaget medger inget garage under allmän plats. Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke om hur snöröjning är tänkt att ske inom planområdet.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

5. **Länsstyrelsen** anser att kommunen inför granskningen av detaljplanen bör tydliggöra vilket åtgärdsområde (Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig

markanvändning) som ska nås vid sanering och vid behov införa reglering kring detta på plankartan.

Enligt planbeskrivningen bedöms de nya bostäderna placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare framgår att Nacka kommun, enligt sina riktlinjer för hållbart byggande, har bedömt att "Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet" är ett av tre särskilt viktiga målområden som ska prioriteras i denna plan.

I planens behovsbedömning konstateras att förslaget tar naturmark med höga naturvärden i anspråk. Vidare bedöms detta kunna ge kumulativa effekter som sammantaget kan leda till större miljökonsekvenser. Länsstyrelsen delar denna bedömning och vill understryka att konsekvenserna i synnerhet gäller grönstruktur och ekologiska samband. Detta ligger också till grund för att Länsstyrelsen i samrådsyttrandet om betydande miljöpåverkan (9 januari 2017, ärende 402- 41889-2016) framhöll att kommunen tydligt bör motivera exploateringen i förhållande till vilka värden och funktioner som området tillför till den lokala grönstrukturen.

I planbeskrivningen finns en ansats till att väga motstående intressen, men beskrivningen brister i att utreda konsekvenser för grönstrukturen och dess funktioner. Därmed anser Länsstyrelsen att kommunen tydligare bör motivera genomförandet av planen i förhållande till områdets betydelse för grönstrukturen.

Planenhetens kommentar. I den bilaga som kallas Miljöredovisning finns information om att avhjälpande åtgärder för markföroreningar ska ske i samband med bygglov till nivå Känslig markanvändning (KM). Då planerad markanvändning är Bostad bedöms riktvärden för känslig markanvändning (KM) vara lämpliga bedömningsgrunder. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att nivån som ska uppnås är mindre känslig markanvändning.

Planbeskrivningen har uppdaterats med en tydligare motivering av exploateringen i förhållande till vilka värden och funktioner som naturområdet tillför till den lokala grönstrukturen. Planbeskrivningen har också uppdaterats med en tydligare motivering av planens genomförande i förhållande till naturområdets betydelse för grönstrukturen.

I samrådsskedet inkom ny information om förekomst av fladdermöss inom detaljplaneområdet. Förekomsten har utretts i en artinventering med fynd av flera skyddade arter. Detta föranledde en artskyddsutredning för att säkerställa att artskyddet inte riskerar att utlösas. De åtgärder som föreslås som en del i planens genomförande är bland annat plantering av lämplig växtlighet inom planområdet, avtal med berörda markägare och planerade skötselavtal på närliggande kommunägd naturmark. Utredningen fastslår att artskyddet inte riskerar att utlösas om åtgärderna utförs i sin helhet. Om samtliga skyddsåtgärder som rekommenderas i artskyddsutredningen inte kan utföras finns en risk att förbudet i artskyddsförordningen utlösas.

Planförslaget bedöms främst ge en lokal påverkan på naturvärdena men kan på sikt ha negativa kumulativa effekter på spridningssambanden för ädellöv i och med att det förtätas på flera platser i Nacka. Små områden påverkas i högre grad av kanteffekter och barriärer

såsom vägar och bebyggelse och är beroende av länkar till andra naturområden. Bebyggelsen är placerad i den norra delen av ädellövsboden, vilket innebär att kvarvarande skog inte beskuggas och påverkan på spridningssambanden för ädellöv blir mindre än om byggnaderna placerats i södra delen. Spridningsanalysen visar ett ädellövs samband som går mellan Nyckelviken, östra Gräsvägen, Skuruparken, Fasanvägen och vidare söderut. Sambandet är på sina ställen svagt och området där detaljplanen ligger är en del av en något bredare korridor. Troligen finns också ett samband rakt norrut som inte syns i analysen eftersom det är främst tallmiljöer där. Det sambandet påverkas i högre grad av placeringen av byggnaderna. Samtidigt framgår det av artskyddsutredningen för fladdermöss att byggnaderna kan komma att skära av ett lokalt stråk för fladdermössen i nord-sydlig riktning.

För att kommunen ska kunna nå de uppsatta bostadsmålen, förhålla sig till kulturmiljöprogrammet, nå projektekonomisk bäring och samtidigt följa intentionerna i översiktsplanen behöver bebyggelsen utformas enligt förslaget. Området har ett värde för lokalrekreation och biologisk mångfald men kommunen bedömer att bostadsmålet kan uppfyllas samtidigt som en stor del av naturmarken bibehålls för närrekreation och genom skötselåtgärder även den biologiska mångfalden. Nacka kommun arbetar med att komplettera med nya bostäder i kollektivtrafikhärlägen då kommunen expanderar kraftigt. Eftersom läget är nära en knutpunkt, Ektorp centrum med täta avgångar till Slussen, bedöms planen vara ett positivt tillskott av bostäder i kollektivtrafikhärlägen.

6. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser planförslaget ska utvecklas i följande delar:

Det framgår inte under konsekvenser för fastighetsägare i planbeskrivningen vem som ska ansöka och bekosta eventuell ledningsrätt. Samt att den fastighet som kommer att belastas av en ledningsrätt kan ha rätt till ersättning. Inte heller vem som ska bekosta inlösen av allmänplatsmark, det bör framgå att den som avstår mark för allmänplats har rätt till ersättning.

Det är lantmäterimyndigheten som prövar om officialservitut för avfallshantering kan bildas, det framgår inte vem som ska bekosta förrättningen, att ersättning kan bli aktuellt för intrånget.

På en illustration i planbeskrivningen så ser det ut som att ett underjordiskt garage kommer att delvis vara under allmänplats, om det är så behöver plankartan uppdateras med höjder för detta för att ett tredimensionellt utrymme ska vara möjligt att bilda.

Den nya detaljplanen med kommunalt huvudmannaskap omges av en byggnadsplan med enskilt huvudmannaskap. Vilka fastigheter ska eventuellt vara med i en eventuell gemensamhetsanläggning.

I och med det nya planområdet i öster får en liten remsa av gatan kommunalt huvudmannaskap men större delen av gatan får fortsatt enskilt huvudmannaskap enligt gamla byggnadsplanen.

Hur ska fastighetsbildning ske för parkering på norra sidan om Ugglevägen och till vilken fastighet ska dessa parkeringsplatser tillhöra?

Grundkartan behöver uppdateras.

Planenhetens kommentar. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om kostnader, rätt till ersättning och ansvar vid ändring/införande av ledningsrätter. När det gäller det aktuella u-området avser det en befintlig underjordisk anläggning som är säkerställd med avtalsservitut. Någon särskild ledningsrätt avses inte bildas.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om vem som ska bekosta officialservitut för avfallshanteringen. Alternativet till officialservitut är att området ingår i styckningslotten för den nya fastigheten.

Planförslaget medger inget underjordiskt garage under allmän platsmark.

Genom planförslaget kommer den blivande kvartersmarken inte ingå i Byggnadsplan 33. I nuläget finns ingen gemensamhetsanläggning för allmän platsmark i byggnadsplanen. Någon gemensamhetsanläggning för att förvalta allmän platsmark finns inte planerad.

Detaljplanen har justerats så den mindre remsan lokalgata utgår.

Parkeringen kommer ingå i stamfastigheten Sicklaön 238:1 och något servitut för andra fastigheter att använda parkeringen är inte planerat. Planbeskrivningen har uppdaterats med denna information.

Grundkartan och fastighetsförteckningen har uppdaterats inför granskningen av detaljplanen.

7. **Nacka vatten och avfall AB** anser att den tillkommande fastigheten kan anslutas till befintligt spillvatten och vatten i Ejdervägen där en förbindelsepunkt kan upprättas vid fastighetsgräns. Pumpning av spillvatten inom fastigheten från lägsta lägenheter kan erfordras. Stalpanläggning till underjordisk teknisk anläggning i väster, övre delen vid Ejdervägen mot Ugglevägen medför temporärt spridning av dålig lukt. Boverket rekommenderar att avstånd från anläggning till närmsta byggnad ska vara 50 meter. Beroende på vilka skyddsåtgärder som kan vidtas så kanske avståndet kan begränsas.

Föreslagen lösning för avfallshantering är bra. Yta för avfallsbehållare är ritad som en satellitfastighet markerad som bostad i plankartan. Tidigare diskussioner om sådana satellitfastigheter har resulterat i att det inte är en lämplig lösning. Ett E-område kanske är en bättre beteckning i plankartan. För funktionen har det dock ingen betydelse.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att pumpning kan krävas från de lägsta bostäderna inom planområdet. Byggaktören blir ansvarig för att åtgärda eventuella luktproblem genom ett skydd över stalpet. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Planenheten noterar Nacka vatten och avfalls synpunkt om att en satellitfastighet inte är lämplig för avfallshantering. Planenheten är beredd att pröva en sådan lösning i detaljplanen för Fasanvägen på grund av att den trottoar som löper söder om avfallshantering behövs planläggas för allmänt ändamål. Eftersom det är ont om plats i vägsektionen framför husen och kraven enligt BBR om längsta tillåtna avstånd till avfallshantering från entréer ska följas så behöver behållarna placeras på utmarkerad plats. En alternativ lösning är att fastighetsägaren iordningställer ett soprum på fastigheten mellan de båda huskropparna.

8. **Södertörns brandförsvärsförbund** anser att då räddningstjänstens stegutrustning inte krävs för utrymning och byggnaden förses med Tr2 trapphus samt att åtkomlighet för räddningstjänsten kan ske från det ordinarie vägnätet (Ugglevägen) ställs inga krav på särskilda räddningsvägar. Brandvattenförsörjning finns genom befintligt kommunalt brandpostnät med närmast belägna anslutning i korsningen Ugglevägen/Ejdervägen.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar yttrandet.

9. **Trafikförvaltningen, Region Stockholm** anser att planförslaget ska kompletteras med information om att den föreslagna bebyggelsen ligger i linje med den utpekade markanvändningen i RUF5 2050.

Att bebyggelsen lokaliseras i närhet till ett starkt kollektivtrafikstråk skapar goda förutsättningar att resa hållbart. Det är viktigt att det också finns goda gång- och cykelkopplingar till hållplatserna för att skapa attraktiva och tillgängliga möjligheter att resa hållbart med kollektivtrafik. Den föreslagna gångbanan längs med Ugglevägen vid husen ansluter inte till befintlig gångbana i någon av ändarna, och möjligheterna att säkert ta sig mellan planområdet och hållplatserna bör ses över.

Planenhetens kommentar. Planenheten uppdaterar planbeskrivningen med information om att bebyggelsen ligger i linje med vad som avses i RUF5 2050. Detsamma gäller för information om säkra gång- och cykelvägar för barn. I nuläget är trafiksituationen i området sådan att de olika trafikslagen samsas om utrymmet. Planområdet omfattar inte hela Ugglevägen men planenheten för en dialog med trafikenheten som ansvarar för frågan om behovet av att bygga ut en gångbana längs med hela Ugglevägen.

10. **Nacka miljövärdsråd** anser att man redan idag kan konstatera att Ugglevägen kantas av parkerade bilar. På gestaltningen i planbeskrivningen syns på en bild av Ugglevägen endast en bil utritad? Förefaller något missledande. (På annat ställe i texten skrivs att trafik med ytterligare 110 bilar per dygn prognostiseras. Det stämmer inte med bilden med en bil.) Det ritas i och för sig in några parkeringsplatser men det hela synes inte verklighetsförankrat. För att mildra bilden föreslås åtgärder för att medverka till ökad användning av kollektivtrafik för att få bättre nyckeltal för parkeringsplatsberäkning. Dock tar inte dessa hänsyn till effekter av den nu rådande pandemin där kollektivtrafik inte alltid är en optimal lösning. Ett scenario i det nya ”normalläget” i och med pandemin kan i stället bli en användning av elbilar. Ovanstående går helt enkelt inte ihop med det föreliggande förslaget för Fasanvägen. Förslaget bör således anpassas bättre till en realistisk trafiksituation.

En minskning med 50 % av exploateringen bör provas.

De påtagliga naturvärden som redovisas i naturvärdesinventeringen beaktas inte i planförslaget i tillräcklig utsträckning. Även här framställs en orealistiskt förskönande bild av området efter exploatering. En 150-årig ek måste huggas ner, träd kommer att röjas för ljusinsläpp. Stigar ska behållas, vem vill gå på en stig i skuggan av ett femvåningshus? Spridnings samband kommer att försämrats, lägg till exploateringarna vid Östra Gräsvägen samt idrottshallar vid Ektorpsvägen/entrén till Nyckelvikén. Var går gränsen för när den biologiska mångfalden blir konkret lidande? Vem har hela bilden? Det är så lätt att säga ”det här området är så litet så det har ingen betydelse så det kan exploateras utan några negativa konsekvenser”. Vem tar på sitt ansvar att det inte sammantaget har betydelse och får oåterkalleliga konsekvenser för den biologiska mångfalden.

Nacka miljövårdsråd menar att exploateringsförslaget ska begränsas så långt möjligt på grund av påtagliga naturvärden. De välkomnar ett alternativt förslag från planenheten till politiken som beaktar ovanstående.

Planenhetens kommentar: I det fall nya illustrationer tas fram kommer planenheten ta hänsyn till synpunkten om att fler bilar bör synas i bild. Äldre illustrationer har inte uppdaterats. Det finns en nackdel med att skymma det man vill visa med parkerade bilar. Husen, markbeläggning, gårdsytor med mera syns inte om man redovisar en gata full av bilar. Planenheten har i valet mellan vad som är viktigt att lyfta fram i illustrationen valt att redovisa en gata utan många bilar. Planenheten hänvisar frågan om parkeringstal till den av KF antagna parkeringspolicyn som medger lättnader i parkeringstal om byggaktören åtar sig att genomföra hållbarhetsåtgärder. Detta är i linje med kommunens miljömål och en viktig del i strategin att få ner kommunens koldioxidutsläpp. Nacka kommun har ingen utarbetad metod för att ta hänsyn till förändrade resmönster som tillkommit under pandemin. De rekommenderade parkeringstalen bedöms vara tillräckligt goda underlag.

Förslaget är en sammanvägning av natur-, kulturmiljö-, trafik- och projektekonomi. Enligt exploatören finns inget underlag för ett bostadsprojekt som är hälften så stort. Projektet bidrar till att klara Nacka kommuns bostadsmål och är i övrigt förenligt med översiktsplanen och den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen. Byggnaderna placeras för att passa in i den kulturmiljö de relaterar till och bedömningen som gjorts är att en skala på fyra respektive fem våningar är lämpligt på platsen. I granskningsförslaget har naturvärden och artförekomst studerats mer i detalj för att få bättre underlag i bedömningarna av konsekvenserna för djur och natur. Slutsatsen i utredningarna är att förslaget inte bedöms utlösa artskyddet.

Naturmarken söder om de föreslagna bostäderna ingår inte i planområdet. Det innebär att den förening som nu äger naturmarken fortsatt har till uppgift att på ett ansvarsfullt sätt förvalta naturmarken. I planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen framgick redan i samrådet att det föreligger en risk att träd i naturområdet tas ner för att öka utsikt och ljusinsläpp för de föreslagna byggrätterna. Träden har samma skydd som idag. Planförslaget har uppdaterats med en tydligare bild av vad de kumulativa effekterna av planförslaget får för konsekvenser för grönstrukturen.

11. **Naturskyddsföreningen i Nacka** anser att planförslaget innebär intrång i en värdefull ädellövskogsmiljö som hyser rödlistade arter och som utgör en del i de gröna spridningssambanden på Sicklaön. Föreningen anser i första hand att planarbetet avbryts och hela skogsområdet sparas som grönområde. I andra hand anser de att planen anpassas mer till naturmiljön genom att husen flyttas närmare Ugglevägen vilket gör att mer av skogsområdet kan sparas. Hela naturområdet bör också ingå i detaljplanen och ha kommunalt huvudmannaskap. Skydd för naturen ska då skrivas in på plankartan. Vid fortsatt planarbete bär särskilt förekomsten av fladdermöss inventeras och eventuell artskyddsutredning göras.

En naturvärdesinventering (NVI) har genomförts av Adoxa naturvård och hela skogsområdet bedöms ha påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3. Förutom de naturvärdsarter som tas upp i NVI:n vill de uppmärksamma att de vid besök i området den 2 juli 2020 noterade gnagspår av den rödlistade reliktbocken (nära hotad). Av närboende har vi fått information om att bland annat kattuggla och fladdermöss observerats i området.

Det är en brist att inventeringen inte gjorts i området norr om Ugglevägen där det enligt planförslaget ska vara parkeringsplatser. All naturmark som ska tas i anspråk för detaljplanen bör självklart inventeras och intrånget konsekvensbedömas.

Föreningen vill också framhålla att vårfloran inte är inventerad. Frågan är vad det skulle kunna betyda för naturvärdesklassningen? I inventeringsrapporten nämns att vårfloran inte är inventerad men att det troligen inte skulle ändra naturvärdesklassningen. Området skulle kunna hysa ett antal vårblommade lundväxter som är så kallade naturvärdsarter. Även svampar är dåligt undersökta och här är man såklart beroende av att det är ett bra svampår. Ettåriga tickor som oxtungsvamp, rödlistad som nära hotad, skulle mycket väl kunna förekomma i området på de gamla ekarna. Den finns spridd i den närbelägna Skuruparken som också har en rik vårflora som också skulle kunna motsvaras i det nu aktuella naturområdet.

Bedömningen av naturvärdesklassningen är rimlig utifrån artfynd och strukturer vid investeringstillfället men med fynd av reliktbock, kattuggla, fladdermöss och eventuell lundflora kan artvärdet och även själva naturvärdesklassningen påverkas uppåt till högt naturvärde, klass 2.

Naturområdet har viktiga strukturer som gamla träd och död ved vilket är gynnsamt för den biologiska mångfalden och gör området viktigt som en del i den gröna infrastrukturen på Sicklaön. Naturvärdena finns här utspridda i den bebyggda miljön med framför allt solitära ekar. Dessa träd och de små naturområdena i den bebyggda miljön är en värdefull resurs för den biologiska mångfalden och även för områdets upplevelsevärden. Detta är något som uppmärksammas i Nacka kommuns gröstrukturprogram.

Föreningen vill framhålla det som sägs i inventeringsrapporten att ”Med begränsad men välplanerad naturvårdande skötsel och framkomlighetsröjningar kan ädellövsboden på fastigheten Sicklaön 238:1 på sikt utveckla än högre naturvärden och även bli en värdefull oas för de närboende.”

Större delen av naturområdet sparas visserligen men det blir ändå ett intrång som hotar en del värdefulla träd som uppmärksammats vid NVI:n. Föreningen vill lyfta fram det som sägs i miljöredovisningen: ”Eftersom naturen på Sicklaön redan är fragmenterad är det viktigt att bevara befintliga naturmarker i området i stort. Planförslaget bedöms främst ge en lokal påverkan på naturvärdena men skulle på sikt kunna ha negativa kumulativa effekter på spridningssambanden för ädellöv i och med att det förtätas på flera platser i Nacka. Små områden påverkas i högre grad av kanteffekter och barriärer såsom vägar och bebyggelse och är beroende av länkar till andra naturområden.”

Ovanstående talar för att bevara området i sin helhet. Det vore lämpligare att förtäta i till exempel Ektorps centrum där det redan finns redan hårdgjorda ytor som skulle kunna utnyttjas bättre än idag.

Föreningen vill därför i första hand att planarbetet avbryts och hela naturområdet sparas och får en adekvat naturvårdande skötsel.

I andra hand vill de att en flytt av bostadshuset närmare upp mot Ugglevägen ska prövas. Detta för att minska intrånget i naturmarken. Planområdet bör dessutom omfatta hela naturområdet som nu ligger utanför planen och naturen och de enskilda träden saknar helt skydd. Skydd av naturmarken borde då skrivas in på plankartan.

Miljöredovisningen lyfter en viktig fråga om det kvarvarande naturområdet.

”Ädellövsboden söder om planområdet är i dag planlagd som allmän plats - park, med enskilt huvudmannskap. Några skyddsbestämmelser för träden finns inte. Planområdet kan komma att få en negativ påverkan på den biologiskt värdefulla ädellövsboden om boende i föreslagen bebyggelse upplever vegetationen som tät och vill ha mer utsikt eller sol på fasaden. Det finns en risk för önskemål om trädfällning eller större röjningar, något som kommunen ej kan påverka.”

Föreningen anser att naturmarken borde vara i kommunal ägo för att trygga en långsiktig skötsel utifrån områdets naturvärden. Dessa små grönområden har viktiga naturvärden som inte bör ligga i händerna på enskilda bostadsrättsföreningar, samfällighetsföreningar eller liknande. De har uppmärksammat detta tidigare när det gäller flera detaljplaner i Boo och menar att kommunen behöver ta ett helhetsgrepp om detta.

Planenhetens kommentar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden återremitterade planförslaget 2016, och beslutade om en ny inriktning som innebar att bostäderna skulle placeras längs Ugglevägen i stället för Fasanvägen. De nya förutsättningarna innebar att husen måste relatera till den kulturmiljö som finns utpekad i Nacka kommuns

kulturmiljöprogram. Husen har därför placerats på ett längre avstånd från Ugglevägen för att tillskapa en för platsen karaktäristisk förgårdsmark. I en avvägning mellan att flytta husen norrut ett par meter för att spara naturmark eller anpassa den nya bebyggelsen till rådande bebyggelsemönster har planenheten bedömt att kulturmiljön väger tyngre och att husen därmed ska kvarstå i det något sydligare läget för att ge plats åt förgårdsmark mot Ugglevägen. Denna avvägning är viktig i bedömning av om detaljplanen får negativ påverkan på kulturmiljön eller inte. Följden blir att naturmark tas i anspråk med cirka nio naturvärdesträd som behöver avverkas och cirka åtta träd som är i riskzonen för avverkning. I planbeskrivningen finns det beskrivet vad detta får för konsekvenser för grönstrukturen på Sicklaön. Bedömningen som gjorts är att konsekvenserna endast är av lokal art men skulle kunna ha en större påverkan på grund av kumulativa effekter. Naturmarken söder om planområdet kommer fortsatt att förvaltas av bostadsrättsföreningen som äger den idag.

Planenheten noterar information om att representanter från Naturvårdsföreningen i Nacka har noterat gnagspår av den rödlistade reliktbocken. Av närboende har planenheten fått information om att bland annat kattuggla och fladdermöss observerats i området. Planförslaget har uppdaterats med en ny naturvärdesinventering som omfattar vårfloran samt en specifik utredning gällande fladdermöss. Naturvärdesinventeringen som tagits fram omfattar all mark som ingår i planområdet samt det naturområde som angränsar närmast planområdet i öst.

Bedömningarna från denna utredning är att det berörda naturområdet har högre naturvärde än vad som framkom i den första naturvärdesinventeringen eftersom man gjort betydligt fler fynd av naturvårdsarter samt klassat upp biotopvärdet. Detta ger ett påtagligt artvärde som tillsammans med påtagligt biotopvärde resulterar i ett högt naturvärde. Projektet innebär en negativ påverkan på naturvärdena på platsen men detta kan mildras av att resten av naturmarken sköts så att äldre träd gynnas. För att säkerställa detta kommer Nacka kommun att träffa avtal med byggaktören gällande skötselåtgärder för den resterande naturmarken.

I Ektorps centrum pågår ett planarbete som finns att läsa om på kommunens hemsida.

12. **Vattenfall eldistribution AB** har inget att erinra på planförslaget. Företaget har inga anläggningar i eller i anslutning till planområdet.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar yttrandet. Vattenfall eldistribution AB tas ur sändlistan i det fortsatta planarbetet.

13. **Ellevio** har inget att erinra på planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar yttrandet.

14. **Stockholm Exergi** har fjärrvärme i östra delen av Ugglevägen samt i parkmarken till öster om planområdet. Ledningar ser ej ut att bli påverkade av planområdet. I övrigt inget att erinra.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar yttrandet och har uppdaterat planbeskrivningen med information om företagets ledningar i anslutning till planområdet.

15. **Postnord** framför att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta Postnord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar yttrandet.

16. **Nacka Energi** har inget att erinran på planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar yttrandet.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

17. **Privatperson 21** framför att de inte vill ha bebyggelse på denna tomt. Idag är det en plats för djur, lugn och ro. De är rädda för att få ytterligare problem med trafik och parkerade bilar på Örnvägen. Vägen har redan idag problem med bilar som infartsparkerar med utebliven avfallstömning samt bristande snöröjning som följd. De har påpekat detta men menar att inget görs åt problemen. Fastighetsägarna föreslår att p-skiva införs med 2 timmars parkering på Örnvägen och att parkeringsbolagen ska bötfälla felparkerade bilar för att få bukt med problemen. Fastighetsägarna är oroliga för att det redan begränsade utrymmet fylls på av bilar tillhörande flerbostadshusen. De menar att detta blir en stor säkerhetsrisk både för barnen i området och räddningstjänsten.

Planenhetens kommentar. Se punkt A och B under återkommande synpunkter i början av dokumentet för kommentarer om naturmiljön och parkeringssituationen.

18. **Privatperson 4** anser att den nya bebyggelsen ska förses med tillräckligt antal parkeringsplatser. Nuvarande platser på speciellt Fasanvägen är otillräckliga. Dessa platser nyttjas redan idag av fler än boende längs gatan varför det är omöjligt att hitta en plats sent på kvällen. Dessutom gör parkering på båda sidor av gatan under helger att det knappt går att passera utan risk för kollision. I yttrandet föreslås i stället att ytan längst ned efter Fasanvägen används för parkering då dessa grönytor inte nyttjas idag.

Planenhetens kommentar. Bebyggelsen har utvecklats med avsikten att all boendeparkering för tillkommande bebyggelse ska ske i garage. Företaget som är ansvariga för det kommande byggprojektet heter Besqab och har i samråd med kommunen tagit fram ett underlag för parkering. Det finns att se på sidan 15 i bilagan som heter *PM Trafik*. Antalet parkeringsplatser för de nya bostäderna grundar sig på kommunens antagna parkeringspolicy. Principen bygger på att fler miljöåtgärder leder till färre parkeringar. Här har bolaget valt att iordningsställa hållbarhetsåtgärder till en ambitiös nivå. Det är inte

önskvärt att ha den mängd parkering i kurvan av Ugglevägen då det är trafikosäkert och bidrar till att leverans- och räddningsfordon riskerar att fastna. Förslaget lutar sig mot en gatuprojektering som visar att förslaget antal platser längs gatan är rätt nivå för att både bibehålla allmän parkering och skapa en trafiksäker gata. Ytor utanför planområdet kommer inte användas för parkering. Däremot finns en plan för hur parkeringen i området ersätts inom den fastighet som också initierade planarbetet. För detaljerad beskrivning, se trafikutredningen (Civit 2021) som är ett underlag till planhandlingarna.

19. **Privatperson 27** frågar sig varför förslaget är 4–5 våningar högt när omgivningen är 3 våningar? Det är för höga hus som dessutom förstör utsikten.

Planenhetens kommentar. Flera av de omgivande flerfamiljshusen i området är högre än 3 våningar. Lamellhuset som inrymmer en pizzeria är till exempel fyra våningar. Byggnadshöjden, som något förenklat är höjden mellan mark och takfot, är i planförslaget jämförbar med byggnadshöjden för det nämnda huset. Placeringen av husen är studerad utifrån förutsättningarna för kulturmiljön och naturvärdena på platsen. Om husen flyttas längre söderut kommer mer natur bli påverkad vilket inte är önskvärt.

20. **Privatperson 11** anser att kommande byggnation på Fasanvägen/Ugglevägen behöver ha en mer långsiktig parkeringslösning än att dela ut SL-kort i ett halvår till de nya lägenhetsägarna. Det nuvarande förslaget är underdimensionerat och kommer att innebära ökad belastning på Fasanvägen, Ejdervägen och Ugglevägen. Planen bör alltså ha en lösning som är dimensionerad. De boende önskar också framföra att förutom att byggnaden behöver krympas på höjden för att ha samma höjd som omkringliggande 4–5-våningshus så krävs en begränsning i utformningen så att husen plötsligt inte växer i utformningen. Just nu verkar förslaget ha takfönster, men det saknas begränsningar som tex att bygga på med takkupor eller etage. Planen måste ha mycket tydligare begränsningar.

En annan aspekt är var utfarten blir från garaget. Det är olämpligt att den sker som i förslaget i stället behöver utfarten vara tydligt skild från gångvägen och i stället ritas in vid husets kvartersmark.

Planenhetens kommentar. Se punkt B under återkommande synpunkter i början av dokumentet för kommentarer om parkeringssituationen. I plankartan finns en bestämmelse (högsta tillåtna nockhöjd) som styr hur höga husen får vara. Projektet bedöms passa in i kulturmiljön Ektorps-Ugglevägen med den föreslagna skalan om fyra våningar plus souterrängvåning och med smala gavlar. Planförslaget kompletteras med en bestämmelse i plankartan som föreskriver att takkupor inte får utföras på fasad mot gata. Byggaktören planerar att bygga en etagevåning högst upp i huset och detta, samt takkupor mot söder möjliggörs i planförslaget. Taket mot Ugglevägen ska hållas fri från installationer som bryter takfoten då denna sida behöver anpassas till kulturmiljön och påverkar helheten i området tydligast.

Förstudien som genomförts inför granskningen visar att trafiksäkerheten i garagerampens anslutning mot allmän plats behöver studeras vidare. Utfarten till garaget sker på en gatusträcka som kommer att fungera för blandtrafik. I detaljprojekteringen som sker i samband med att planen vinner laga kraft ska möjligheterna att skilja trafiken åt utredas. Vid

eventuellt behov finns utrymme att skilja på utfart och cykelbana genom målning eller mindre hinder.

21. **Privatperson 19** anser att det är viktigt att vägen mellan Ugglevägen och Ejdervägen ska fortsatt hållas stängd för biltrafik. Bostadsgatorna Ejdervägen och Fasanvägen består främst av småbarnsfamiljer och har inte kapacitet för ökad biltrafik. Många bilar kör i för hög hastighet från flerfamiljshusen på Fasanvägen och vidare västerut för att komma till Duvnäsvägen. Ytterligare trafik längsmed Ejdervägen och Fasanvägen skulle innebära en trafikfara för lekande barn och för barn som promenerar till skolan vid Saltängen.

I yttrandet uttrycks oro över ökad belastning av dagvatten mot villan.

Bevara naturen som återstår efter föreslagen exploatering och säkerställ att ytterligare exploatering av området inte får ske. På våren är slänten full av vitsippor och det är ett väldigt rikt djurliv. Det vore otroligt tråkigt om växtligheten försvann och djuren tvingas bort.

Planenhetens kommentar: Trafiklösningen i detaljplanen bygger på att Ejdervägen hålls stängd för biltrafik. Frågor som rör trafiksituationen på kringliggande gator så som problem vid bommen Ejdervägen/Fasanvägen hänvisas till trafikenheten på Nacka kommun. Dagvattenutredningen som tagits fram som underlag till detaljplanen visar inte på ökad risk för dagvattenproblem. De dagvattenflöden som tillkommer ska tas omhand på den nya fastigheten. Framtida planer på att exploatera resten av skogen finns inte idag. Det är ett beslut som framtidens politiker i så fall behöver fatta. Planenheten bedömer det som olämpligt att bebygga skogen ytterligare.

22. **Samlat yttrande från bostadsrättsföreningarna BRF Ugglan 26, BRF Magnus 2 och BRF Magnus 3 (Nummer 9).** Föreningarna framför att det inte är möjligt att bygga de föreslagna byggnaderna och samtidigt värna de höga naturvärden och rekreationsmöjligheterna skogen erbjuder. Förutsättningarna för den biologiska mångfalden och för de bevarandeambitioner som uttrycks i planhandlingarna kommer att gå om intet med de byggnader som föreslås. Om de bärande elementen i ekosystemet tas bort, exempelvis ett naturvärdesträd, tar man också bort förutsättningarna för det liv man säger sig vilja ha kvar. Med de föreslagna byggnaderna kommer de flesta utpekade naturvärdesträden att huggas ned eller beskäras. Planförslaget faller alltså på eget grepp.

Med de föreslagna byggnaderna blir parkeringssituationen orimlig. Det saknas helt en realistisk lösning och därför föreslår föreningarna att kommunen antingen helt avstår från bebyggelse eller att förslaget justeras så att det blir färre lägenheter, exempelvis genom att bygga mindre punkthus. Om det anses nödvändigt att förtäta, föreslås i stället färre lägenheter, i punkthus, liknande de som återfinns på Ugglevägen 26-30. Sådana mindre huskroppar går sannolikt att infoga i miljön utan större förluster av de värden som är viktiga att bevara. Trafik och parkeringsbehov kan då också fördelas mellan Ugglevägen och Fasanvägen.

Föreningarna yrkar i första hand att projektet ej genomförs. I andra hand att projektet genomför en trafikutredning och i tredje hand att projektet justeras avseende byggnadernas storlek, placering och säkerställande av biologisk mångfald och naturvärden enligt ovan, samt att antalet lägenheter reduceras till maximalt 30 lägenheter med en minskad andel fyr- och femrumslägenheter.

Planenhetens kommentar: Kommunstyrelsen i Nacka kommun har godkänt planuppdraget och beslutat om en inriktning om cirka 50 bostäder på platsen. Under samrådet har många synpunkter på parkerings- och trafiksituationen framkommit från boende i området. I granskningsförslaget har planförslaget kompletterats med en gatuprojektering som visar att gatan fortsatt blir funktionsduglig och erbjuder parkering, och dessutom innebär möjlighet att bli mer framkomlig och kommer kunna kompletteras med en trottoar.

Kommunens exploateringsenhet bedömer att cirka 50 bostäder är en lämplig storlek på förslaget för att få rätt projektekonomiska förutsättningar. För svar om parkeringen i området, se samlat svar om parkering i början av dokumentet, punkt B. I trafikutredningen har ytterligare ytor för allmän parkering studerats. Dessa finns att läsa om på sidan 15 i *PM Trafik*. Planbeskrivningen har också kompletterats med ett avsnitt om säkra skolvägar för barn.

Genomförs förslaget återstår fortsatt cirka 30-40 meter av naturmark söder om planområdet. Bedömningen är att denna yta fortsatt kommer ha värden som rekreationsskog i närområdet. Den norra delen som påverkas av byggnationen får försämrade förutsättningar för djur- och växtliv. Den södra delen har fortsatt potential att fungera för rekreation samt växt- och djurliv.

För kommentar om husens utformning se punkterna E och I, i avsnittet återkommande synpunkter.

23. **Privatperson 18** anser att då Ugglevägen redan idag är väldigt trafikerad och har en generellt dålig trafiksituation behöver en förbättring av den befintliga trafiksituationen finnas på plats innan planförslaget godkänns.

Planenhetens kommentar: Se punkt K i avsnittet återkommande synpunkter för kommentarer om trafik.

24. **Privatperson 16** anser att en bättre lösning för garageuppfarten vore att den förläggs helt inne på fastigheten och ansluts till Ugglevägen i stället för till Ejdervägen. På så vis läggs ansvaret för snöröjning av sträckan på fastighetsägaren, och inte på kommunen. Ejdervägen är brant sista biten upp mot Ugglevägen, och risken är stor att sträckan från garaget blir svår att hålla farbar vintertid. Enligt gestaltningsprogrammets höjduredning blir lutningen av den föreslagna sträckningen 10 - 12,5% vilket kan bli problem att trafikera vintertid om det inte snöröjs ordentligt.

Garageuppfarten/rampen bör också, oavsett läge, avgränsas med kantsten eller växtlighet mot Ejdervägens gång- och cykelbana hela vägen upp till Ugglevägen. Det

ska inte vara möjligt för bilar från garaget att svänga vänster och söderut på Ejdervägens gång- och cykelbana. Endast en smalare öppning för gång- och cykeltrafik ska finnas. Gång- och cykelbanan bör helt separeras från biltrafik och inte ligga på samma yta som garageuppfarten/rampen.

Planenhetens kommentar. Infarten till det föreslagna garaget är placerad både på kvartersmark och allmän plats och ansluts till Ugglevägen via Ejdervägen. I avvägningen mellan att kunna tillskapa tillräckligt med parkering längs Ugglevägen och placera infarten helt på kvartersmark har planenheten gjort bedömningen att denna lösning tillgodoser flest behov.

Förstudien som genomförts inför granskningen visar att trafiksäkerheten i garagerampens anslutning mot allmän plats behöver studeras vidare. Utfarten till garaget sker på en gatusträcka som kommer att fungera för blandtrafik. I detaljprojekteringen som sker i samband med att planen vinner laga kraft ska möjligheterna att skilja trafiken åt utredas. Vid eventuellt behov finns utrymme att skilja på utfart och cykelbana genom målning eller mindre hinder.

25. **Privatperson 20** anser att det är väldigt sorgligt att se att området oas ska bebyggas. Det är inte bara en genväg för många utan en härlig lund att vandra igenom. En vit matta på våren fylld av vitsippor och en hel del blåsippor i en ljusgrön grotta. När sommaren kommer blir det i stället midsommarblomster och smörblommor som tar över och grönskan djupnar. Man får en frid att vandra genom detta område. Hela tiden är det också ett rikt fågelliv, ibland ett och annat rådjur också. Allt detta kommer genom borttagande av träd och förminskning av grönområdet att förstöras. Trafiken kommer att öka på de små villavägarna om garageinfart kommer att ske från Ejdervägen. Då kommer man att ta genvägen via Tjädervägen/Örnvägen eller Fasanvägen/Ejdervägen som alla är lugna småvägar. Ugglevägen kommer att användas som väg för all byggtrafik vilket är negativt för de boende genom ökat buller och framkomlighetsproblem.

Planenhetens kommentar. Se punkterna A, B, C och K i avsnittet återkommande synpunkter för kommentarer om parkering, trafik och natur.

26. **BRF Nackahus i Ekängen (nummer 7)** anser att det är beklagligt att det mycket uppskattade skogspartiet ska avverkas. Det är en lunga i området och uppskattas mycket av närboende och det djurliv som finns däri. Om våren är det ett hav av vit- och blåsippor och ett rikt djurliv i form av hackspettar och röd ekorre.

Det är svårt att förstå i dessa tider av klimatinsikt och naturens betydelse för människans välbefinnande hur kommunen kan anse det försvarbart att skövla denna oas med 200-åriga ekar.

Föreningen är djupt oroade av vad detta kommer innebära både på kort och lång sikt. Byggtrafiken är ett orosmoment och ligger närmst i tid. De smala vägarna är inte anpassade för tung trafik med tanke på att Ugglevägen trafikeras dagligen av elever på väg till Saltängens skola och andra gångtrafikanter och djur. Vi oroas också

över den effekt det kommer ha på våra sköra hus som är kulturmiljömärkta och hur det kommer vara att som boende behöva utsättas för detta.

Att inte öppna upp Ejdervägen under byggtid och på så sätt slippa trafiken på Ugglevägen är en felberäkning. På så sätt undviker byggtrafiken vår förening till stor del och de parkerade bilarna på Ugglevägen skonas från eventuella skador som kan uppstå på grund av trängsel.

Föreningen framför också att de illustrationer som bifogas i liknande utskick sällan överensstämmer med vad som sedan uppförs. Det är viktigt att alla byggnationer följer den stil som finns i området det vill säga 40-tal med putsade fasader och sadeltak.

Det långsiktiga perspektivet som är problematiskt är parkering. Redan nu är Ugglevägen och dess tvärgator utnyttjade till full kapacitet. Att addera 50 lägenheter till denna ekvation är problematiskt. Hur är detta tänkt att fungera? Föreningen som bygger kommer inte på något sätt kunna erbjuda 50 parkeringsplatser till deras nya medlemmar. Föreningen ser inte heller att kommunen kan tillgodose parkeringsbehovet utan att ytterligare våldföra sig på omkringliggande natur.

Planenhetens kommentar: Se punkterna A, B, C, D, I, J, K och L för kommentarer om parkering, trafik, kulturmiljön, byggtrafik och natur.

27. **Bostadsrättsföreningen HSB Skuruberg i Nacka (nummer 8)** framför att styrelsen i flera år haft återkommande kontakt med Nacka Kommun angående trafiksituationen i området. Det saknas tillräcklig parkering. Dessutom är det förnyring av boende som pågår i hela området vilket leder till ännu fler bilar. BRF Skuruberg har ingen egen mark att bygga fler parkeringsplatser på.

Föreningen motsätter sig nuvarande byggplaner på Ugglevägen då parkeringssituationen är alldeles för otillräcklig. Redan nu använder boende och gäster vid Ugglevägen parkeringar vid Fasanvägen och anstränger parkeringssituationen i området. Detta förväntas förvärras ännu mer på grund av nybyggnationen. Mellan Ugglevägen och Fasanvägen går en gångväg som man går på en minut. Relationen mellan parkeringsplatser/ lägenheter i förslaget är för låg. Majoriteten av boende i Nacka har ofta 1 bil men ibland 2 bilar per hushåll. Parkeringsmöjligheterna längs Ugglevägen kommer att minska med planförslaget vilket gör att bilister som ställer sina bilar där dagtid kommer tvingas hitta andra ställen, och kommer att ställa sig på Fasanvägen. Den nuvarande parkeringen för boende vid Ugglevägen försvinner och ska ersättas med färre parkeringsplatser, vilket också ökar trycket på Fasanvägen. När ersätts dessa parkeringsplatser? Självklart måste ersättningsplatserna byggas innan de nuvarande parkeringsplatserna tas bort annars kommer bilisterna ställa sig på omkringliggande vägar och då också Fasanvägen. Detta sammantaget blir en ohållbar situation för de boende i Brf Skuruberg.

Det finns allmänna parkeringsplatser längs Fasanvägen. En lösning vore att Brf Skuruberg fick hyra dessa p-platser så att föreningen kan säkra p-platser åt sina

medlemmar i större utsträckning och att kommunen ordnar fler parkeringsplatser i slutet av Fasanvägen, mot marinan.

Ett annat förslag för att underlätta parkeringssituationen är att som exempelvis Stockholms stad har, ha städdagar under en begränsad period under vintern. Inte som nu året runt. Detta innebär att våra medlemmar kan parkera på båda sidor av Fasanvägen alla dagar i veckan.

Planenhetens kommentar. Se punkt B och K under återkommande synpunkter för kommentarer om parkerings- och trafiksituationen. Ytor utanför planområdet ska inte nyttjas för parkering. Samtliga befintliga, privata parkeringsplatser inom planområdet kommer att ersättas vilket kommer att avtalas med fastighetsägaren. Merparten av de allmänna parkeringarna på gatan ersätts men förslaget innebär en minskning av gatuparkering för allmänheten. Planenheten har informerat trafikenheten om förslagen i yttrandet som inte rör detaljplanen.

28. **Privatperson 5** anser att trafiksituationen på Ugglevägen är besvärlig. Sopbilar har svårt att komma fram. Om det sker en olycka som gör att utryckningsfordon måste tillkallas har dessa svårt att komma fram. Vintertid är Ugglevägen ännu smalare.

Fotgängarna använder idag fastigheten Sicklaön 238:2 som genomfart eftersom Ugglevägen inte är framkomlig för fotgängare. Under de senaste 40 åren har fastigheten Sicklaön 238:2 löst framkomligheten för fotgängare mot busshållplats och skola. Marken är privat och ägarna kommer vidtaga åtgärder som inte möjliggör genomfart för fotgängare om kommunen inte kommer till rätta med trafikproblemen på Ugglevägen.

I förslaget föreslås att parkering ersätts av bostäder. Förutom de boende så finns det inte möjlighet för besökare att parkera. Vägen är dimensionerad för byggnaderna från 40 – 50 talet då bilanvändandet var lägre och fordonen mindre. Vägen har inte förändrats under cirka 70 år men det har antal bilar per hushåll gjort.

När det gäller infart/utfart från Värmdövägen till Ugglevägen är det idag också en stor risk då cyklister har full fart i nedförsbacke, busshållplats som skymmer sikten vid utfart och skolbarn som ska till och från Skuru skola. I yttrandet efterfrågas en helhetslösning på hur kommunen kommer att lösa trafiksituationen på Ugglevägen.

Planenhetens kommentar. Se punkt A, B och K under återkommande synpunkter för kommentarer om parkerings- och trafiksituationen samt byggtrafiken och Natur- och trafiknämndens uppdrag.

Den privata parkering som finns på platsen idag kommer att ersättas i sin helhet. Detta ska avtalas med fastighetsägaren innan detaljplanen kan genomföras. Gatuparkeringen på Ugglevägen (avsnittet inom detaljplanen) kommer att minska något men som nämns i yttrandet så är framkomligheten ett problem som behöver lösas. Passagen förbi kurvan i östra delen av planområdet har studerats i en gatuprojektering. Förslaget har därför ändrats så att bredden på lokalgatan är större än i samrådsförslaget. Bedömningen i utredningen är att förslaget förbättrar framkomligheten på gatan.

29. **Privatperson 14** anser att skogen ska bevaras i den utsträckning det går. Dels för barnen i området och för att det saknas skog för rekreation i området. Kommer resterande skog att bevaras? Det är positivt att Ejdervägen inte öppnas upp för genomfartstrafik.

Planenhetens kommentar: Den förening som nu äger naturmarken kommer fortsatt ha till uppgift att på ett ansvarsfullt sätt förvalta naturmarken. Se utförligt svar angående den resterande skogsmarken under punkt D i avsnittet återkommande synpunkter.

Övriga inkomna synpunkter

30. **Privatperson 6** har inkommit med ett gemensamt yttrande. De illustrerar hur gatan påverkas då bilar står parkerade och lyfter fram att det är omöjligt att mötas. De anser också att boende i villor på nämnda adresser kommer att påverkas av detaljplanen i hög grad. De har redan idag, utan 50 nya lägenheter, stora trafikproblem på Fasanvägen och angränsande villagator. Fasanvägen är extra utsatt när bommen till lägenheterna (Fasanvägen 27–31) är öppen 1 december – 1 maj. De har försökt att få denna permanent stängd under många år, utan framgång, då väldigt många av de boende då använder Fasanvägen som huvudled i stället för att köra Hägervägen. Hastigheterna är höga och det har varit nära flera incidenter. Fasanvägen är inte anpassad för den höga trafikbelastning som råder, då det saknas trottoar, den är smal och har flera skymda svängar. Om det dessutom tillkommer flera parkerade bilar, kommer det bli en riktig fara.

Om 50 nya lägenheter byggs, kommer parkerade bilar att öka på alla intilliggande villagator, vilket ger ändå mer skymd sikt för alla skolbarn som har sin skolväg ner till Saltängens skola. Barnen får idag kryssa mellan parkerade bilar när det blir möte och de syns ofta inte bakom stora bilar. Det säger sig självt att om möjlighet finns till gratis parkering på villagator, så betalar ingen dyra garageavgifter. Om det också blir så många små lägenheter med unga människor, kommer inte kostnaden för garage prioriteras.

Boende på Ugglevägen idag har mycket stora problem med att hitta parkering och flera nya lägenheter kommer att skapa ett kaos av bilar. Under samrådsmötet hade flera oroliga boende där ställt frågor om just parkering. Något måste göras åt trafiksituationen, annars kommer läget inte bli hållbart.

Planenhetens kommentar: Se punkt B, K och L under återkommande synpunkter för kommentarer om byggtrafik, parkering och säkerhet för oskyddade trafikanter. Frågan om bommen på Fasanvägen ingår inte i planarbetet men Trafikenheten som ansvarar för frågan har informerats om yttrandet.

31. **Privatperson 1** anser att det är svårt att tro att det kommer att stanna vid 31 bilar då det av de 54 lägenheter endast är 6 som är ettor, resten är större. Rimligare är nog minst 40 bilar eller t o m 45. Detta innebär att det kommer att finnas en hel del bilar utan parkeringsplats. Även om hänsyn har tagits till närheten av allmänna kommunikationer så vet man ju av erfarenhet att de flesta familjer behöver ha minst

en bil för att klara familjepusslet med att skjutsa barn till skolan och fritidsaktiviteter samt också andra privata ärenden.

Enligt planförslaget ska de 39 uthyrda parkeringsplatserna flyttas in på Nackahus 2 fastighet. 20 platser på norra sidan Ugglevägen och resten utplacerade på fastigheten. Dessa platser måste naturligtvis vara iordningställda innan byggstart av de nya husen så att de befintliga 39 bilarna kan parkera på de ”nya” parkeringsplatserna och inte bli hänvisade till gatuparkering på Ugglevägen och i närområdet. Har Nackahus 2 undertecknat något avtal som innehåller att dessa platser ska byggas och färdigställas före byggstart?

Inom planförslaget finns inte utrymme för fler parkeringsplatser på Ugglevägen. Detta kommer att innebära att många kommer att använda villagatorna runt om som sina parkeringsplatser. Det kan också vara så att flera inte är intresserade av att hyra plats i det föreslagna garaget utan väljer att stå på gatan. Alla villagator har 24 timmars parkering och är kostnadsfria. Detta kommer att bli ett stort problem med dålig trafiksäkerhet och svårt med städning och snöröjning.

Idag finns det olika uppgifter om vilken som kommer att äga och sköta den resterande delen av parken, alltså området utanför planförslaget? Kommer gångstigen med trappor mellan Fasanvägen och Ugglevägen att skötas av den som tar över skötseln av parken.

Före bygglov tilläts måste trafiksituationen utredas bättre i hela detta gamla 40-talsområde.

Planenhetens kommentar. Se punkt B, K och L i början av dokumentet för kommentarer om byggtrafik, parkering och säkerhet för oskyddade trafikanter. I den trafikanordningsplan som tas fram i samband med att planen vinner laga kraft kommer genomförandefrågor såsom byggtrafik att framgå. I dagsläget för kommunen diskussioner med byggaktören om lämpliga lösningar för att minimera besväret för de boende i området. Planenheten har informerat Trafikenheten som är ansvarig för trafiken på anslutande gator om de förslag som framkommit i ert yttrande.

Planförslaget omfattar inte all naturmark mellan Fasanvägen och Ugglevägen. Den mark som inte planläggs kommer på samma sätt som idag vara i privat ägo, detsamma gäller för trappan.

32. **Privatperson 10** anser att många grannar är bekymrade över planförslaget. Personen vill framföra att huset inte bör vara högre än 4 våningar samt i övrigt smälta in i närliggande bebyggelse. Det är redan stora parkeringsproblem på Fasanvägen. Under byggnationen samt även senare måste parkeringsfria dagar införas. I dagsläget har vi som bor på Fasanvägen, som bekant, stora p-problem. Fasanvägen tjänar i dagsläget som parkeringsplats för 1. Anställda i Ektorps centrum som annars får betala. 2. Föräldrar till Saltängens förskola/skola som använder Fasanvägen som pendelparkering. Man har ju därtill byggt bort några p-platser vid skolan. 3. Vi får i dagsläget endast stå på en sida. Städning, snöröjning sköts illa ändå.

Planenhetens kommentar. Se punkt B, K och L i början av dokumentet för kommentarer om byggtrafik, parkering och säkerhet för oskyddade trafikanter.

33. **Privatperson 23** anser att förslaget missar att väga in betydande aspekter till den grad det borde. Först och främst så tycker den boende att det är oerhört tråkigt att förslaget skulle betyda att de mister delar av de grönområden som kännetecknar denna del av kommunen.

Enligt gestaltningsprogrammet så är huvudfaktorn till att delar av grönområdet behöver avverkas just dimensionen på byggnaderna. Huskropparna är kraftigt överdimensionerade sett till kringliggande hus sett till kombinerad längd, antal våningsplan och bredd. Gällande antal våningsplan så råder det också otydlighet kring vad som faktiskt är föreslaget. Den boende passerar området varje dag och tycker även att illustrationerna ger en missvisande bild av dimensionerna då det inte sätts i relation till omkringliggande byggnader mer än ur ett förenklat fågelperspektiv. Ändras dimensionerna på husen kan mer natur sparas. Exempelvis skulle punkthus snarare än lamellhus ge mer flexibilitet kring placering. Vidare så understryker programmet att naturen och miljön ska tas i noga beaktning. Detta argument förlorar sitt värde när det inte ges vare sig skydd eller garantier gällande grönområdet efter färdigställande av projektet. Det finns stor risk för att vidare avverkning sker på begäran att öka tillförsel av naturligt ljus till de lägre våningsplanen i projektet om området inte skyddas.

En annan faktor som inte tagits med i beräkningen (utöver behovet för just projektet) är den allmänna bristen på parkeringsplatser i området. Därför känns det en aning nonchalant och direkt kontraproduktivt att ersätta en av de större parkeringsytorna idag med bostäder, som i sin tur kommer leda till ännu fler bilar i området. Slutligen så framförs att namngivningen av projektet är missvisande då placeringen är utefter Ugglevägen och inte Fasanvägen.

Planenhetens kommentar. Se avsnittet återkommande synpunkter för sammanfattat svar. Punkt A innehåller kommentarer om planuppdraget och kommunens bild av att bebygga området. Se också punkterna E, J och I om avvägningar som gjorts i förslaget samt punkterna K och B om trafik- och parkeringsförutsättningarna.

Förslaget är en sammanvägning av natur-, kulturmiljö-, trafik- och projektekonomi. Kommunens exploateringsenhet har bedömt att 50 bostäder är en lämplig inriktning för att skapa ekonomiska förutsättningar för projektet. Planförslaget bidrar till att klara Nacka kommuns bostadsmål och är i övrigt förenligt med översiktsplanen. Byggnaderna placeras för att passa in i den kulturmiljö de relaterar till och bedömningen som gjorts är att en skala på fyra våningar plus souterrängvåning är lämpligt på platsen. I granskningsförslaget har naturinventeringen uppdaterats och en fladdermusinventering genomförs. Detta för att få bättre underlag i bedömningarna av konsekvenserna för djur och natur. Inriktningen är att naturmarken söder om de föreslagna bostäderna inte ska ingå i planområdet. Det innebär att den förening som nu äger naturmarken fortsatt har till uppgift att på ett ansvarsfullt sätt förvalta naturmarken. I planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen framgick redan i samrådet att det föreligger en risk att träd i naturområdet tas ner för att öka utsikt

och ljusinsläpp för de föreslagna byggrätterna. Planförslaget har uppdaterats med en tydligare bild av vad de kumulativa effekterna av planförslaget får för konsekvenser för grönsstrukturen. Se detaljerat svar till Länsstyrelsen för ytterligare information.

34. **Privatperson 17** anser att beskrivningen att den norra delen av naturområdet inte används är felaktig. Det ansluts från norra delen av Ejdervägen. Yttrandet innehåller en bifogad video där en väl använd stig filmas från nordväst till söder och sedan österut och upp mot Ugglevägen igen.

Den naturinventering som gjordes i oktober 2020 är otillräcklig. Tidpunkten på året visar inte alla de naturvärden som finns i området. Det rika fågellivet med många häckande fåglar, samt många stora välvuxna träd och annan flora och fauna blir inte belyst på rätt sätt i planförslaget. Ytterligare video bifogas yttranden. Klippet spelades in i juni 2020. Den stora mängden träd och det rika fågellivet kommer naturligtvis att påverkas stort utav bebyggelsen. Hackspett och andra sällsynta fågelarter som gröngöling har setts i skogspartiet. Området är en viktig grön kil som behövs i ekosystemet flora, fauna och för människors trivsel. Den kan inte ersättas av en grön slänt eller parkbänkar.

Trafiklösningen i förslaget är undermålig på flera punkter. Det krävs mer allmän parkering än den som föreslaget medger. Idag finns en allmän parkering på mellan 25 och 30 (ej 20) bilar på den sträcka som tas bort. Den vill kommunen ersätta med 14 platser på den södra delen av Ugglevägen. Och därtill öka på med cirka 30 bilar. Parkeringsplatser kommer alltså inte att räcka till för området. Trafiksituationen och parkering kommer att påverkas väldigt negativt. Att utgå från att platserna som ni skapar framför de nya husen inte kommer att användas flitigt av boende i nya husen intill är naivt och orealistiskt. I dagsläget behöver boende ofta ta hänsyn till varandra, stanna och släppa fram mötande bilar på vägen. Eftersom vägen inte breddas nämnvärt, förvärras detta med fler bilar som trafikerar. Dubbelparkering nämns av kommunen som en anledning att det framöver blir en bättre framkomlighet. Idag sker ingen ”dubbelparkering” eftersom det är städdag varje torsdag då alla ska flytta bilen från den norra sidan av Ugglevägen till den södra delen av Ugglevägen. Idag ges böter om bil inte flyttas. Att kommunen skulle äga en större del av vägen kommer inte att innebära att ”felparkerare” blir färre. Tvärtom, med (minst) 30 fler bilar, kommer problemet att förvärras.

Kommunen har idag (under samrådsperioden) inte presenterat en trafikanordningsplan men säger att trafiken som finns för byggnationen skulle innebära att man kan ta hand om de här schaktmassorna på ett bra sätt. Det finns inga andra ytor bortom byggområdet för att kunna lassa byggschakt på eller för maskiner samt tunga fordon att vistas på. Det är svårt att tolka det annat än att en byggnation skulle innebära trafikstockning på gatan. Dessutom kommer trafiksäkerheten för gående inte att hjälpas av den korta trottoar som ska anläggas. Att cykla kommer att vara ännu svårare än det är idag. Kommunen vill dessutom ta bort den naturliga passagen som idag sker via grönområdet.

De föreslagna husen är stora och skrymmande och passar inte i den befintliga bebyggelsen. Fem våningar innebär en byggnadshöjd på minst 50 meter. Det påstås

att endast 20 meter kommer att hamna ovanför Ugglevägen. Det skulle innebära att fallhöjden inne i skogsområdet skulle vara cirka 30 meter.

Planenhetens kommentar. Se punkt A för kommentarer om planuppdraget och kommunens bild av att bebygga området. Se också punkt B, E, I, J och K för kommentarer om avvägningar som gjorts i förslaget, om bebyggelsens utformning, svar kring parkering samt Natur- och trafiknämndens arbete i området.

35. **Privatperson 25** anser att det är mycket viktigt att skogen nedanför det planerade bygget skyddas med högsta omsorg.

Planenhetens kommentar. Se punkt D i avsnittet återkommande synpunkter för kommentarer om den resterande skogsmarken.

36. **Privatperson 24** anser att det är oerhört viktigt att belysa att det nya detaljplaneförslaget kommer att starkt påverka och förändra hela områdets unika karaktär vad gäller extrem förtätning, gestaltning, trafiksituation och miljö. Vår ambition är att visa på brister i det detaljplans arbete som kommunen gjort och att projektet lämpligast avskrivs och som ett möjligt alternativ ges ett betydligt mindre omfång.

Detaljplanens omfång är direkt olämplig utifrån primärt tre huvudområden; miljöpåverkan, trafik- och parkering samt gestaltning: det vill säga storleken på husen. Vidare belyses även andra delar kopplat till planförslaget som ekonomisk påverkan på närliggande fastigheter, väghållning och avloppssituationen.

Gestaltning

Dimensionerna på det planerade huset är betydligt större än de omkring liggande husen där extremerna har fått gestalta den nya huskroppen för att maximera de ekonomiska intressena från fastighetsägare och projektören Besqab. Endast ett punkthus längs Ugglevägen har fem våningar i suterräng, ändå är det denna höjddimension som ligger till grund för den höjd som det nya huset i planförslaget. Lamellhusens längd har fått tjäna som ytterlighet för längddimensionen. Utifrån två extremer skapar kommunen och byggaktören ett jättehuskomplex som starkt avviker ifrån lamellhusens rimligt långa men smala huskroppar i lägre höjd. Dimensionerna framför allt från grönområdes sidan liknar ett komplex passande i det forna miljonprogrammet. I det nya planförslaget finns ingen begräsning i höjd, längd och volym bara area har angivits i detaljplaneförslaget och att huset ska följa gällande karaktär. Användandet av eventuella takkupor har inte heller reglerats och då inredd vindsvåning ingår i planförslaget. Detta kan starkt påverka framtida gestaltning.

Gestaltningen i detaljplanebeskrivningen missar att ge perspektiv på huset i förhållande till skogen och fastigheter på Ejdervägen och Fasanvägen samt hur byggnaden kommer att dominera området där ambition enligt egen utsago från kommunen värnar det gröna inslaget i områdesbilden. Till och med den ursprungliga detaljplanen fångade områdets unicitet vad gäller placering och gestaltning. Vidare så underredovisas den verkliga påverkan på skogen och

grönområdet beaktat arbetsytan kring den tänkt fastigheten och framtida infiltrationsanläggningar.

Trafiksituation

Parkerings- och trafikanalys har primärt beaktat fastigheten inom detaljplaneunderlaget och inte den komplexa trafiksituationen för hela Ugglevägen med risk för stor spridning av trafik och parkering på Ugglevägen, Ejdervägen och Fasanvägen. Trafikanalysen för detaljplanen kan inte bara beakta den del av Ugglevägen som ingår i planförslaget då inga andra anslutningar finns än via Duvnäs vägen och Värmdövägen. Innan den fullvärdiga analysen av liknande trafiksäkerhetsåtgärder som trottoarer och cykelbana för hela Ugglevägen är klar så kan inte det nuvarande detaljplaneförslaget rimligen godkännas.

Då planförslaget förutsätter att den nuvarande fastighetsägaren ska ansvara för att ersätta de platser som inte ryms i planförslaget så bör detta också redovisas och kravställas inom ramen för godkännandeprocessen. Gällande parkeringar och risken för att de närmaste gatorna i området kring den nya fastigheten inte blir belastade med gatuparkering har grovt underskattats baserat på p-talet och att det inte finns krav på att enskild bilägare måste hyra garageplats. Då det redan är mycket trångt i hela området längs Ugglevägen vad gäller parkeringsyta som ger spridningseffekt in på omkringliggande gator som Tjädervägen och Örnvägen. Det nya planförslaget kommer att ge samma effekt på gatorna Ejdervägen och Fasanvägen som är de närmaste gatorna till den nya fastigheten.

Den komplexa trafiklösning som behövs för att genomföra ett byggprojekt i området då inte ens två personbilar idag kan mötas trots att gång- och cykelbana saknas.

Miljöpåverkan

Det massiva husförslaget i detaljplanen kommer dominera grönområdet i dess nuvarande omfång och förvanska det viktiga gröna miljöinslaget som idag karakteriserar området. Planförslaget underskattar kraftigt den nuvarande skogens värde för områdets boende och till och med frekventa besökare som inte bor i området. Det som idag beskrivs som en liten ädelträdsskog kommer att bli en skogsdunge i skuggan av ett stort huskomplex.

Det nya förslaget avskärmar helt det grönområde som finns väster om Ejdervägen och vidare så bör en eventuell infart till byggnaderna läggas längre österut för att spara en grön korridor med många träd som bättre sammanlänkar grönområdet väster om Ejdervägens gångbana. Vidare så är grönområdena på båda sidan om Ejdervägen tydliga vandringsstråk för djur som till exempel rådjur och räv. Denna djurvandringskorridor riskeras helt i det nya förslaget. Utöver värdet av att spara denna korridor för djur så finns det ett stort värde att också att behålla en grön korridor längs cykel- och gångbanan i stället för att huskroppen dominerar detta stråk.

Viktigt att belysa i enlighet med det som också nämns i planförslaget är att naturvärdesinventeringen inte är heltäckande så utan vidare analys i enlighet med det naturvärdesinventeringen också nämner det vill säga att den inte är tillräckligt heltäckande så bör detta analysarbete slutföras för att ge en rättvisande bild av de naturvärden som skogen idag ger. Indikativ bild från en av områdets mest unika perioder vad gäller uppskattning det vill säga våren med marken i full blom nedan.

Övriga frågeställningar

Ett område som inte fullt utreds i detaljplaneunderlaget är den avloppsanläggning som idag finns i anslutning till korsningen Ejdervägen/Ugglevägen som sedan avloppssystemet utvidgats med Tollare har mer frekventa utbrott av dålig lukt. Detta kommer att påverka den nya fastigheten. Finns det byggrestriktioner kopplat till anläggningen gällande avstånd och eventuella behov att bygga om denna anläggning och då eventuell påverkan på detaljplanens utformning. Ansvariga för detta är rimligen Nacka Vatten.

Gällande den del av Ugglevägen inom nuvarande och framtida fastighet så är det otydligt vem som äger och ansvarar för den gällande väghållning, belysning etcetera? Enligt utsago så har kommunen hittills ansvarat för denna trots att vägen tillhör nuvarande fastighetsägare. Kommer detta att förtydligas.

Påverkan på enskild fastighet

Slutligen som ägare till den mest påverkade fastigheten i anslutning till planområdet så är denna förändring monumental då naturmark ersätts med ett jättehus i 6 våningar endast 25 meter från tomtröskeln. Planförslaget och gestaltningen bör inkludera även en vy från vår fastighet. Vidare så bör även en ekonomisk analys av värdepåverkan på berörd fastighet ske som komplement till den kommentaren om att ingen negativ finansiell påverkan finns för omkringliggande fastigheter så beaktas bara fastigheter på Ugglevägen.

Fastighetsägaren har kompletterat sitt yttrande med bildmaterial föreställande ett hus i området som anges som skalreferens, en bild som redovisar blomning i skogsområdet samt en parkeringsbild som beskriver trafiksituationen på Tjädervägen. Dessutom hänvisar fastighetsägaren till planbeskrivningen för en gällande detaljplan i området och lyfter där den tidens strategier för utbyggnaden som skedde under 1940-talet.

Planenhetens kommentar: Planenheten tackar för bild- och videomaterial. Utsikten och närmiljön bedöms förändras men inte tillräckligt för att innebära betydande olägenhet för den berörda fastigheten. Kommunens trafikenhet som svarar under Natur- och trafiknämnden har 2021 bedömt att det inte finns resurser att bygga ut en gångbana längs hela Ugglevägen. Det finns ett behov av detta men andra platser i kommunen är prioriterade. In- och utfarterna till Värmdövägen bedöms som tillräckligt säkra för att klara den ökade andelen bilar som planen genererar.

Se samtliga punkter i avsnittet återkommande synpunkter för detaljerade svar.

37. **Privatperson 22** anser att projektet innebär en risk för naturen i området. Avverkning av viktigt och djurrikt naturområde till förmån för nybyggnation utan garantier eller skydd för vilka avverkningar som får göras. Planförslaget brister i förslag på hantering av dagvatten som har en direkt påverkan på vår förenings adress. Det är vidare bidragande till en än mer ökad parkeringsbrist i området. Byggnaderna är överdimensionerad sett till omgivning och missvisande visualisering av detta i planhandlingarna.

Planenhetens kommentar: Se punkterna A, B, C, D, F, I, J och K för kommentarer om planuppdraget och tidigare beslut, hanteringen av kvarvarande natur, förslagets våningshöjder och hur detta styrs i plankartan, parkering, dagvatten, ytterligare naturinventeringar och luktproblem från avlopp.

38. **Privatperson 15** anser att grönområdet i direkt närhet till projektet saknar skydd både under och efter det planerade bygget. Det innebär att endast ett fåtal markerade träd skulle lämnas kvar och resten avverkas. De boende vill se att grönområdet skyddas både under och efter byggnationen (för att hindra potentiell framtida exploatering). Uttunnande av skog i avseende att "skapa utsikt" borde regleras för att bibehålla grönområdets ekosystem för häckande fågelliv och andra djurarter, men även i rekreationssyfte för oss boende och besökare (dagsverksamhet, promenad med hund med mera).

Boenden anser också att det råder parkeringsbrist i området. Planförslaget tar inte hänsyn till den redan rådande parkeringsbristen i området utan ser bara till det direkta behovet av framtida boende i de planerade lägenheterna.

Storleken på huskropparna är i förslaget missvisande. Vid närmare granskning så framgår det att vad som faktiskt föreslås är ett 6 våningshus (inkluderar vindsvåning). Detta innebär att byggnaderna skulle bli betydligt högre, och bredare, än resterande byggnation i området. De boende vill att antalet våningsplan reduceras och att bredden/djupet justeras så att placeringen kan ske närmare inpå Ugglevägen för att på så sätt minska påverkan på det bakomliggande grönområdet.

Grönområdet är idag regelbundet blött då det hjälper till att ta om hand dagvatten (vid regn och snöfall). Vid avverkning av träd och annan växtlighet kommer grönområdets kapacitet minska och leda till problem för oss som bor längre ned i sluttningen vid Fasanvägen.

Tillhörande punkten ovan så saknar planförslaget idag ett komplett förslag för dagvattenhantering för området. De boende kräver därför en mer ordentlig utredning som inte förlitar sig på att koppla på nuvarande infrastruktur då denna är underdimensionerad.

Bilderna i projektplanen må se lovande ut, men de ger en missvisande bild av den faktiska påverkan som byggnationen kommer ha på grönområdet och annan omgivning. Inte minst sagt den direkta påverkan det skulle ha på områdets djurliv och arter så som hackspett, trädkrypare, fladdermus, ekorre, nötväcka, rådjur, duvhök, hare med flera.

Planenhetens kommentar. Se punkt A, B, C, D, E, F, G, I, K för kommentarer om planuppdraget och tidigare beslut, hanteringen av kvarvarande natur, förslagets våningshöjder och hur detta styrs i plankartan, parkering, dagvatten, ytterligare naturinventeringar och avvägningar som gjorts för att nå fram till planförslaget.

39. **Privatperson 2** anser att den vackra och viktiga lilla skogen förstörs av planförslaget. Det finns många problem med planen, och om den fortsätter måste det ske förändringar för att skydda skogen och deras område. Grönområdet i direkt närhet till projektet saknar till stor del skydd både under och efter det planerade bygget. De boende vill se att grönområdet skyddas både under och efter byggnationen (för att hindra potentiell framtida exploatering). Uttunnande av skog i avseende att "skapa utsikt" borde regleras för att bibehålla grönområdets ekosystem för häckande fågelliv och andra djurarter, men även i rekreationssyfte för de boende och besökare (dagisverksamhet, promenad med hund med mera)

Planförslaget tar inte hänsyn till den redan rådande parkeringsbristen i området utan ser bara till det direkta behovet av framtida boende i de planerade lägenheterna. Detta betyder att deras områdes 72-timmars platser löper stor risk att bli än mer otillgängliga. Storleken på huskropparna är i förslaget missvisande. Vid närmare granskning så framgår det att vad som faktiskt föreslås är ett 6 våningshus (inkluderar vindsvåning). Detta innebär att byggnaderna skulle bli betydligt högre, och bredare, än resterande byggnation i området. De vill att antalet våningsplan reduceras och att bredden/djupet justeras så att placeringen kan ske närmare inpå Ugglevägen för att på så sätt minska påverkan på det bakomliggande grönområdet. Grönområdet är idag regelbundet blött då det hjälper till att ta om hand dagvatten. Vid avverkning av träd och annan växtlighet kommer grönområdets kapacitet minska och leda till problem för de som bor längre ned i sluttningen (Fasanvägen) Tillhörande punkten ovan så saknar projektplanen idag ett komplett förslag för dagvattenhantering för området. De boende kräver därför en mer ordentlig utredning som inte förlitar sig på att koppla på nuvarande infrastruktur då denna är underdimensionerad. Bilderna i planhandlingarna må se lovande ut, men de ger en missvisande bild av den faktiska påverkan som byggnationen kommer ha på grönområdet och annan omgivning. Inte minst sagt den direkta påverkan det skulle ha på områdets djurliv och arter så som hackspett, trädkrypare, fladdermus, ekorre, nötväcka, rådjur, duvhök, hare, tallticka med mera

Planenhetens kommentar. Se punkt A, B, C, D, E, F, G och I för kommentarer om planuppdraget och tidigare beslut, hanteringen av kvarvarande natur, placering av hus i förhållande till grönstrukturen, förslagets våningshöjder och hur detta styrs i plankartan, dagvattenhantering, parkering, visualiseringsbilder, ytterligare naturinventeringar.

40. **Privatperson 13** anser att grönområdet i direkt närhet till projektet saknar skydd både under och efter det planerade bygget. Detta innebär att endast ett fåtal markerade träd skulle lämnas kvar och resten avverkas. De vill se att grönområdet skyddas både under och efter byggnationen (för att hindra potentiell framtida exploatering). Uttunnande av skog i avseende att "skapa utsikt" borde regleras för att bibehålla grönområdets ekosystem för häckande fågelliv och andra djurarter,

men även i rekreationssyfte för de boende och besökare (dagisverksamhet, promenad med hund med mera) Projektplanen tar inte hänsyn till den redan rådande parkeringsbristen i området utan ser bara till det direkta behovet av framtida boende i de planerade lägenheterna. Detta betyder att deras områdes 72-timmars platser löper stor risk att bli än mer otillgängliga. Storleken på huskropparna är i förslaget missvisande. Vid närmare granskning så framgår det att vad som faktiskt föreslås är ett 6 våningshus (inkluderar vindsvåning). Detta innebär att byggnaderna skulle bli betydligt högre, och bredare, än resterande byggnation i området. De vill att antalet våningsplan reduceras och att bredden/djupet justeras så att placeringen kan ske närmare inpå Ugglevägen för att på så sätt minska påverkan på det bakomliggande grönområdet. Grönområdet är idag regelbundet blött då det hjälper till att ta hand om dagvatten. Vid avverkning av träd och annan växtlighet kommer grönområdets kapacitet minska och leda till problem för de som bor längre ned i slutningen (Fasanvägen). Planförslaget saknar idag ett komplett förslag för dagvattenhantering för området. Vi kräver därför en mer ordentlig utredning som inte förlitar sig på att koppla på nuvarande infrastruktur då denna är underdimensionerad. Bilderna i planbeskrivningen må se lovande ut, men dem ger en missvisande bild av den faktiska påverkan byggnationen kommer ha på grönområdet och annan omgivning. Inte minst sagt den direkta påverkan som det skulle ha på områdets djurliv och arter så som hackspett, trädkrypare, fladdermus, ekorre, nötväcka, rådjur, duvhök, hare med mera.

Planenhetens kommentar. Se punkt A, B, C, D, H, I, J och K för kommentarer om planuppdraget och tidigare beslut, hanteringen av kvarvarande natur, placering av hus i förhållande till grönstrukturen, förslagets våningshöjder och hur detta styrs i plankartan, dagvattenhantering, parkering och ytterligare naturinventeringar.

41. **Privatperson 1** läste i en lokaltidning att Nacka kommun uppfyllt byggandet som har utlovats med alla typer av bostäder både för studenter, seniorer, hyresrätter och bostadsrätter.

Nu ska det ändå byggas 54 lägenheter på Ugglevägen där det egentligen inte finns plats för vare sig hus eller fler bilar. Kommunen vill spränga in två hus i ett skogsområde som idag är planlagt som parkmark med enskilt huvudmannaskap. Planområdet omfattar den norra delen av skogsområdet. Naturen utgörs av en ekbacke med tät undervegetation av framför allt hassel och bedöms ha påtagligt naturvärde. Ett antal stora ekar finns på platsen. Varför väljer kommunen en sådan plats att bygga på?

Nacka kommun måste se till att behålla den här typen av grönområden som är mycket värdefulla för framtiden. Detta är en liten grön lunga! Det sägs ju ofta från kommunens sida att det är viktigt att ha kvar sådana här områden och nu vill kommunen tydligen arbeta tvärtemot detta. Att förtäta i centrumområden, till exempel Ektorps Centrum är ju på ett helt annat sätt.

De planerade husen, ser mycket trevliga ut, men för höga för att passa bland de andra husen i området. Det blir mycket mörkt för de bostadshus som redan finns och för angränsande villor.

Om byggnationen av dessa hus sätts i verk kommer detta gamla fina 40-talsområde bli förstört för all framtid. Mycket tråkigt. Det måste väl ändå finnas andra mer lämpliga områden att bygga på om det nu behövs fler bostäder än alla dessa som är planerade och som håller på att byggas i Nacka.

Har mycket svårt att förstå att dessa hus ska byggas just i denna gröna lunga och hoppas verkligen att bygglov inte ges. Vid samtal med många i den närliggande bostadsrättsföreningen på Fasanvägen och hela villaområdet "Fågelberget" är mycket missnöjda med detta och det känns mycket oroväckande.

Har inte mycket mer att tillägga men tycker att det känns tråkigt att ett vackert område förstörs även miljömässigt med en sämre luft eftersom bilantalet ökar och därmed utsläppen. Fastighetsägaren poängterar att gröna lungor bidrar till en bättre miljö vad gäller luften.

Planenhetens kommentar. Se punkt A, B, C, D, E under återkommande synpunkter för kommentarer om planuppdraget och tidigare beslut, den administrativa hanteringen av kvarvarande natur, placering av hus i förhållande till grönstrukturen, förslagets våningshöjder och hur detta styrs i plankartan, parkering och ytterligare naturinventeringar.

42. **Privatperson 3** Som boende på Fasanvägen är de oroad över byggplanerna på Ugglevägen/Fasanvägen, som kommer att ta en stor del av vårt närmaste grönområde – vår motsvarighet till trädgård – i anspråk. Den här parken är viktig för de som bor i närheten och bör bevaras i möjligaste mån, särskilt eftersom den består av skog med skyddsvärda träd (bland annat gamla ekar). I förslaget verkar inte skogen skyddas i övrigt, utan tvärtom användas för gårdsytor vilket skulle innebära att den kvarvarande naturen blir negativt påverkad. Den del av skogen som inte tas ned för bygget behöver skyddas, så att ingen uttunning eller annan åverkan görs. Närheten till skog, träd och grönområden är en i högsta grad bidragande faktor till att de valde att bosätta sig på Fasanvägen specifikt och i Nacka i allmänhet. Den här parken är otroligt viktig för hela områdets karaktär! De njuter dagligen av djurlivet med hackspettar, nötväckor, rådjur och ekorrar. Om bygget genomförs måste följande punkter först beaktas, utöver ovannämnda invändning om grönområdet: - Fortsätt att ha Ejdervägen avstängd mellan Fasanvägen-Ugglevägen – stor risk för ökad genomfartstrafik och trängsel. - Se över parkeringssituationen – hur ska detta funka? Det är redan mycket trångt om p-platserna både på Ugglevägen och Fasanvägens östra del. Ska plats beredas utmed villatomterna? - Husets höjd bör anpassas till omgivande bebyggelse. I det nuvarande förslaget är huset högre än lamellhus i området. De ser med stor oro på denna omfattande förändring i sitt närområde och motsätter sig ett så omfattande ingrepp som enligt nuvarande förslag till detaljplan.

Planenhetens kommentar. Se punkt A, B, C, D och E under återkommande synpunkter i början av dokumentet för kommentarer om planuppdraget och tidigare beslut, hanteringen av kvarvarande natur, placering av hus i förhållande till grönstrukturen, förslagets våningshöjder och hur detta styrs i plankartan, parkering samt uppdatering av naturinventeringar.

43. **Privatperson 26** anser att planförslaget är negativt för naturmiljön i området och att skogsområdet i stället ska bevaras för bostadsnära rekreation, befintligt växt- och djurliv samt dagvattenhantering. De små naturområdena i staden ska inte underskattas som bärare av biologisk mångfald. Den boende är själv insatt i naturfrågor genom engagemang i Bird Life International och har inventerat området och ser att det har en stor artrikedom och höga naturvärden. Skogen behöver ett administrativt skydd i detaljplanen och dessutom fysiskt skydd med staket som avgränsar den föreslagna byggytan under genomförandet. Det är också viktigt att skogen inte tunnas ut för att skapa utsikt för de nya bostäderna. Döda träd ska sparas för växt och djurlivet och den boende har sett fladdermöss i skogen, det krävs en bättre inventering för att se vilka arter som finns i skogen. Den boende har sett bland annat sett fladdermöss, koltrast och duvhök i skogsområdet. Skogen är en del i ett sammanhang, en ekologisk korridor och borde därför bibehållas som koppling mellan olika grönområden. Det finns en stig i norra delen av planområdet som inte är utmarkerad i handlingarna. Denna kommer försvinna som en följd av de planerade husen. Nacka är känt för att vara ett grönt område som karaktäriseras av de gröna fläckarna mellan husen.

Parkeringsituationen i området är ohållbar då det inte finns plats för de boende att parkera längs gatan idag.

Sex våningshus som upplevs som större än andra hus i området. Husen borde vara mindre för att passa områdets karaktär bättre. Dessutom borde placeringen av husen ändras så de skjuts närmare Ugglevägen för att minska intrånget i naturmarken.

Skogen har en funktion att ta hand om dagvatten. Denna funktion försvinner eller försämras som en följd av planen. Detta kommer leda till problem med dagvattenhanteringen nedströms, längs Fasanvägen. Planförslaget saknar ett förslag för dagvattenhantering. Utredningen borde föreslå att de nya bostäderna inte ska kopplas på det befintliga systemet då det är underdimensionerat.

Visualiseringarna är missvisande.

Till yttrandet bifogades en samlad inventering genomförd av den boende. Innehållet visar på att flera arter förekommer i området: talticka, ekticka, andra tecken på en gammal, rik, biodiversifierad skog. Det finns gamla ekar, hassel och tecken på rödlistade arter som har grävt hål i träden med mera.

Yttrandet inkom på engelska och är översatt av planhandläggaren. Hela yttrandet finns i original och kan erhållas genom att kontakta: registrator.plan@nacka.se.

Planenhetens kommentar. Se punkt A, B, C, D och E under avsnittet återkommande synpunkter för kommentarer om planuppdraget och tidigare beslut, hanteringen av kvarvarande natur, placering av hus i förhållande till grönstrukturen, förslagets våningshöjder och hur detta styrs i plankartan, parkering samt ytterligare naturinventeringar.

44. **Privatperson 12** anser att det är negativt med exploateringen av Fasanvägen av fler skäl. Oasen bebos redan av fåglar, rådjur med mera. Förskolebarn har denna plats till kojbygge med mera. Parkeringsmöjligheter är det redan idag ont om och parkeringslösningarna i planen är otillräckliga.

Planenhetens kommentar: Se punkt A, B, C, D och E under avsnittet återkommande synpunkter för kommentarer om planuppdraget och tidigare beslut, parkering, hanteringen av kvarvarande natur, placering av hus i förhållande till grönstrukturen, förslagets våningshöjder och hur detta styrs i plankartan och ytterligare naturinventeringar.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Lokalgatan får ett bredare gatuutrymme för att klara möten mellan arbetsfordon och personbilar. Kurvan i östra delen av planområdet är något bredare än i samrådsförslaget, i övrigt bibehålls bredden på gatan jämfört med samrådsförslaget.
- En del av lokalgatan i nordost tas ur planområdet då detta område inte behöver utredas i detaljplanen. Området avsåg en remsa på cirka en meter väster om Ugglevägen.
- Ytan öster om de föreslagna husen planläggs som lokalgata i stället för kvartersmark - bostad. Detta för att kunna hantera vägdagvatten från Ugglevägen.
- En naturinventering har tagits fram som innehåller bättre underlag för bedömningar om naturvärden och arter på platsen.
- En artskyddsutredning för fladdermöss har tagits fram. Utredningen föreslår ett antal skyddsåtgärder som bör utföras för att förbudet i artskyddet inte ska utlösas.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Erik Melin
Planarkitekt