



UTLÅTANDE

2013-11-22

Dnr KFKS 2007/72-214

Projekt 9531

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Fisksätra, Saltsjöbaden, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga flerbostadshus i fyra våningar på Lännbohöjden. Antalet lägenheter är ca 84 st. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.

Den mest frekventa synpunkten under utställningen gäller utformning och utbyggnad av gång- och cykelvägar till och från området så att tillgängligheten blir god trots topografin. Tillgänglighetskraven tillgodoses i planförslaget men för att uppnå detta blir vissa sträckor lite längre. De inkomna synpunkterna förs med till genomförandet.

Tekniska nämnden har inkommit med en skrivelse gällande antalet parkeringsplatser som man anser bör utökas något för att klara parkeringstalet. Planförslaget har därmed försetts med två ytterligare parkeringsplatser.

En justering har även gjorts av byggrätternas placering gällande de två nordöstra husen. Husen har flyttats ca 3 meter västerut för att undvika en mycket hög stödmur mot den i öster intilliggande parkmarken. Detta medför att naturområdet i bostadsområdets mitt har minskats ner något. Parkmarken i områdets södra del har utökats något (0,5m) för att få mer plats till gång- och cykelvägen som går upp till bostadsområdet.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt ställa ut planförslaget den 12 juni 2013. Under tiden den 25 juni 2013 till och med den 9 september 2013 fanns planförslaget utställt för granskning.



För synpunkter som även inkommit under samrådet hänvisas till samrådsredogörelsen som upprättades i maj 2013.

Ändringar efter utställning

Planförslaget har försetts med två ytterligare parkeringsplatser. Det totala antalet är nu 77 st.

En justering har gjorts av byggrätternas placering gällande de två nordöstra husen. Husen har flyttats ca 3 meter västerut för att undvika en mycket hög stödmur mot den i öster intilliggande parkmarken. Detta medför att naturområdet i bostadsområdets mitt har minskats ner något.

En mindre justering har även gjorts i gränsen mellan parkeringarna längs med vägen upp till bostäderna och den allmänna gångvägen. Utrymmet för den allmänna gångvägen har utökats med 0,5m norrut för att träd ska kunna planteras.

Planbeskrivningen har justerats utifrån ovan beskrivna ändringar i plankartan samt med administrativa ändringar.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Kommunens stadsutvecklingsutskott
- Vattenfall
- Social- och äldreämnden har inget att erinra i de delar som berör social- och äldreämndens område
- Nacka energi (inga synpunkter utöver tidigare framförda)
- Trafikförvaltningen SLL, (inga synpunkter utöver tidigare framförda)

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten har ingen erinran men framför kommentarer
- Tekniska nämnden
- Nätverket för Fisksättras framtid
- Nacka miljövårdsråd

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.
2. **Tekniska nämnden** vill att antalet parkeringsplatser ökas något till mellan 76-84 platser. Vidare anser nämnden att utrymmet mellan kvartersmark och allmän

gångväg är för litet på några platser. Till sist anför nämnden att det är av stor vikt att område blir så tillgängligt som möjligt och att stora omvägar bör undvikas och gångvägar förses med t.ex. bänkar.

Planenhetens kommentar: Antalet parkeringsplatser har justerats och planförslaget innehåller nu 77 st. parkeringsplatser. Övriga synpunkter tas med till genomförandeskedet, fler parkbänkar ska arbetas in och kopplingen till busshållplatsen förbättras ytterligare.

3. **Social- och äldrenämnden** tillstyrker det aktuella förslaget i de delar som berör social- och äldrenämndens område. Nämnden ber miljö- och stadsbyggnadsnämnden att kraven för bostädernas tillgänglighet följs och att gångvägar i största möjliga mån, trots topografin, tillgänglighetsanpassas.

Planenhetens kommentar: De krav som ställs på tillgänglighet är uppfyllda i planförslaget. Ytterligare åtgärder kommer att tas med till genomförandeskedet. Se även kommentar till tekniska nämnden.

Inkomna synpunkter från föreningar

4. **Nacka miljövårdsråd** anser att detaljplanen måste omarbetas då man anser att husen kommer att dominera vyn mot Fisksätra från Lännerstasundet och från Erstavik och påverka skogskänslan. De saknar också vybilder från Erstavik. Rådet föreslår att husen ska vara i två våningar. Vidare påpekar rådet att det nordvästra husets totalhöjd har ökat från +55 m i samrådsförslaget till +56,5 m i utställningsförslaget. Rådet framför även synpunkter på de planerade gångvägarnas dragnings och utformning samt anser att alla lägenheter bör få separata vatten- och elmätare och ”gröna tak” på samtliga takytor. Avslutningsvis undrar rådet om den tillkommande bebyggelsen kommer att orsaka brist på förskoleplatser i området.

Planenhetens kommentar: Att bygga flerbostadshus i fyra-sex våningar har varit en förutsättning för planen sedan processen startade. Förslaget har bearbetats efter samråd och bebyggelsen har minskats ned till fyra våningar. En lägre exploatering än så har inte bedömts möjlig att genomföra. Det nordvästra huset ligger lite högre än övriga byggnader i terrängen (ca 1 m) därav den något högre plushöjden. I samrådsförslaget hade huset en suterrängvåning. Installation av vatten- och elmätare är inte en planfråga. Gröna tak har inte bedömts nödvändigt ur fördröjningssynpunkt.

Erstaviksskogen har bedömts ligga så pass långt ifrån området att exploatering av Lännbohöjden inte ska påverka eller bli dominerande. Gångvägen ner till Drakstigen och centrum har justerats något gällande sträckningen men antalet trappor och den höjdskillnad som ska tas upp är densamma som i samrådsförslaget. Gångvägar kommer att utformas enligt gällande standard och tillgänglighetsanpassas, dess exakta utformning regleras ej i detaljplanen. Se även kommentar till tekniska nämnden. Förskolefrågan har utretts efter samråd och behovet av förskoleplatser kommer kunna tillgodoseas i det befintliga beståndet.

5. **Nätverket för Fisksättras** framtid anser sig ha fått merparten av sina tidigare synpunkter beaktade. De framför dock nya synpunkter angående plankartans bestämmelser och överrensstämmelse med gestaltningsprogrammet. De ifrågasätter varför ett hus med fyra våningar enligt plankartan får ha en totalhöjd på mellan 14-15 meter samt varför husen på plankartan är bredare än vad de är i gestaltningsprogrammet. Vidare framför Nätverket att de gärna ser ett större antal större lägenheter än vad planförslaget föreslår samt att boende i Fisksätra bör få förtur. Nätverket ser positivt på gestaltningsprogrammets ambitioner och vill se detta genomfört och noggrant uppföljt. Nätverket saknar dock ambitioner om solceller, bilpool, odling och växthus i området. Avslutningsvis framförs att man anser att beskrivningen av hur många träd som måste fällas är för ”svävande” och att detta borde preciseras bättre samt att man anser att en vindstudie borde ha tagits fram.

Planenhetens kommentar: Inom bestämmelsen om högsta totalhöjd ska hela huset dvs. bostadsvåningar och takkonstruktion samt eventuella installationer rymmas, därför är höjden något högre än vad som kan räknas fram med antalet våningar. Våningsantalet kan inte överstiga fyra då även detta regleras på plankartan. Även byggrätterna är något större än själva husförslagen då balkonger, loftgångar, trappor mm ska rymmas.

Solceller, bilpool, odling och växthus är inte frågor som kan styras med en detaljplan men är välkommet att utvecklas i området efter inflyttning. Gällande trädfällning är plankartan och bestämmelserna utformade så att inom de områden som är markerade med *n* och *a* får värdefulla träd (större ekar och tallar) inte fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl t.ex. risk för liv och egendom, se planbeskrivning s. 6-7. Inom de områden som husen, parkeringar mm. är placerade får träd fällas. Vindstudier har inte genomförts eftersom vegetationen till stor del kommer dämpa vinden. En utredning har inte bedömts nödvändig.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Jones
Planarkitekt