



UTLÅTANDE

2013-12-03

Dnr KFKS 2004/644-214

Projekt 9382

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten Bo I:608 m fl i Boo/Lännersta, verksamhetsområde Prästkragens väg, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i augusti 2013 justerad i november 2013

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Planområdet utgör en del i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för småindustri- kontors- eller handelsändamål. Bebyggelsen kan bli ca tre våningar och ska sammanbyggas för att ge en bullerdämpande effekt. En förutsättning är att befintlig gång- och cykelväg flyttas norrut med slänt mot Värmdöleden. Gångväg/stig från Rävgryesstigen ges en delvis ny sträckning och ansluter till vändplan.

Länsstyrelsen har framfört synpunkter på att rekommendationer i riskbedömningen ska återspeglas som planbestämmelser. Tekniska nämnden vill att parkeringstal tas upp i planbeskrivningen. Planhandlingarna har kompletterats.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 september 2013, § 246, att ställa ut planförslaget. Utställningen har pågått i fyra veckor mellan den 7 oktober och den 6 november.

En samrådsredogörelse har upprättats den 10 september 2013.

Ändringar

- Plankartan och planbeskrivning har kompletterats med bestämmelser och beskrivning om risk vid händelse av olycka på länsväg 222.
- Planbeskrivningen har kompletterats med parkeringstal för olika typer av verksamheter.
- Mark ej avsedd att bebyggas har utökats i områdets västra del vid cirkulationsplatsen.



Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Tekniska nämnden
- Nacka Miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen
- Boo Miljö- och Naturvänner

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 1 stycken av planområdets ca 6 fastigheter.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** anser att plankartan bör kompletteras med bestämmelser som reglerar utförande av friskluftsintag, utrymningsvägar samt fasadmaterial och fönster vända mot väg 222 enligt riskutredningens rekommendationer.

Planenhetens kommentar: Plankartan har kompletterats med bestämmelse om risk. ”Byggnadens fasadmaterial, fönster, friskluftsintag och utrymningsvägar ska utformas med hänsyn till risk i händelse av olycka med farligt gods på länsväg 222, Värmdöleden”

2. **Tekniska nämnden** anser att planbeskrivningen ska kompletteras med parkeringstal för olika typer av verksamheter.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats.

3. **Nacka Miljövårdsråd** anser att platsen inte lämpar sig för exploatering utan ska förbli grönområde. Den bullerdämpande effekten uppnås av befintlig vegetation. Gång- och cykelvägen får en tvär sväng. Gångvägen från Rävgrysesstigen blir längre och bör om byggnad uppförs passera genom fastigheten. Ett eventuellt hus bör förses med grönt tak.

Planenhetens kommentar: Vegetation betyder lite för bullerdämpning. Trafikverket menar att 100 m tät vegetation kan ge 1-2 dB bullerdämpning utöver avstånds- och markdämpning. Kurvan för gång- och cykelväg kan utformas med liten dosering, därutöver kan en viss fartdämpande funktion uppnås vilket kan vara positivt för gångtrafikanter. Gångstigen kan inte passera genom fastigheten eftersom den ska vara möjlig att inhägnas. Dagvatten ska omhändertas lokalt, det kan innebära tak med vegetation, fördröjningsmagasin eller andra lösningar.

4. **Naturskyddsföreningen** anser att planförslaget strider mot översiktsplanen, spärrar av en grön korridor, försämrar för cyklister, förstör rekreativa värden, inte



innebär ett bullerskydd, har otydliga planhandlingar. Därutöver saknas en naturvärdesinventering.

Planenhetens kommentar: Planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen. Dess gränser mellan olika typer av bebyggelseområden är inte exakta. Områdets naturvärden har inte bedömts som omistliga. Gång- och cykelvägens nya sträckning kommer innebära att cyklisterna inte kan hålla lika hög fart i kurvan, det kan å andra sidan vara positivt med hänsyn till gångtrafikanter. De rekreativa värdena bedöms som begränsade. Planhandlingarna har bedömts vara tillräckligt tydliga för att uppfylla vad som krävs enligt Plan- och bygglagen. Planenheten har inte bedömt att en naturvärdesinventering behöver göras.

5. **Boo Miljö- och Naturvårdsvänner** anser att planhandlingarna är otydliga, att det är ett naturstråk med höga naturvärden och rekreationsvärden

Planenhetens kommentar: Se kommentar under punkt 4.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

6. **Ägaren/Ägarna till fastigheten Bo 1:894** anser att byggnaden blir för hög och borde sänkas till +40 m istället för föreslaget +46 m så att byggnaden inte blir synlig från fastigheter vid Rävgrystigen. Fastighetsägarna undrar vidare hur en värdeminskning regleras och utbetalas. Man vill också att detaljplanen fastställer att en bullerdämpande effekt verkligen uppnås genom att krav ställs på färdigställande inom ett år från att avverkning av vegetation gjorts och att riktlinjer sätts upp för hur byggnaden utförs samt att platsen inte enbart används som t ex parkering/upplag. Slutligen vill fastighetsägarna att en uppföljning görs av hur tidigare åtgärder (bullerplank och vall) gjort att bullernivåerna sänkts i enlighet med arbetet med detaljplan för Bo 1:502 m fl Dalkarlsvägen, Ripvägen m fl.

Planenhetens kommentar: Byggnaden har sänkts en meter efter synpunkter under samråd. Ju lägre byggnad desto mindre bullerdämpande effekt. Planenheten anser inte att byggnaden ska sänkas ytterligare. I fall liknande detta ersätter inte kommunen fastighetsägare för eventuell värdeminskning eller tar del av eventuell värdeökning. Plan och bygglagen reglerar att en byggnation ska påbörjas senast två år efter att bygglov givits och avslutas inom fem år. Med mycket stor sannolikhet kommer fastigheten bebyggas på grund av det attraktiva läget, men det finns inte något krav om detta. Uppföljning av bullervärden hanteras av exploateringsenheten.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt