

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2017-09-22

Dnr KFKS 2015/26-214

Projekt 9248

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen, fastighet Sicklaön 276:1, Sicklaön, Nacka kommun

#### Sammanfattning

Planområdet ligger i korsningen Gillevägen-Planiavägen-Nysätravägen i Sickla och ingår i det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön, kallat Nacka stad. Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder och lokaler för service i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön och med hänsyn till befintlig bebyggelse. Under granskningen inkom totalt 17 yttranden från remissinstanser, föreningar samt 9 stycken boende inom och utanför planområdet. Synpunkterna var i huvudsak återkommande från samrådet och avsåg bebyggelseförslagets höjd, volym och gestaltning, ökad trafik, omhändertagande av dagvattnet samt påverkan på jätteen. Synpunkterna har föranlett en justering av höjden på gården mot grannfastigheten samt en justering av utformningsbestämmelse avseende putsfasad.

Planens genomförande har av kommunen bedömts inte innebära en betydande miljöpåverkan.

#### Planförslagets syfte och innehåll

Planområdet, cirka 1000 kvadratmeter, utgörs av fastigheterna Sicklaön 276:1 (ägs av Onzo AB) och Sicklaön 120:4 (ägs av Nysätra Villaägareförening) och ligger vid korsningen Gillevägen-Planiavägen-Nysätravägen i Sickla. På fastigheten finns idag ett tvåplanshus i souterräng som inrymmer cateringverksamhet, en bostadslägenhet och cirka ett tiotal parkeringsplatser. Planområdet ligger nära service, skolor och natur och omfattas inte av några riksintressen. Fastigheten omfattas av strandskydd som återinträder vid ny detaljplan och därför behöver upphävas.

Planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs och att två nya hus tillkommer. Planförslaget möjliggör för ett flerbostadshus i tre våningar och inredd vind med lokaler i bottenvåning ut mot gatorna Nackanäsvägen/Gillevägen och en del av Nysätravägen. Mot Nysätravägen uppförs ett lägre tvåbostadshus. Planen reglerar markanvändningen bostäder i kombination

med centrumändamål (exempelvis butik, service, kontor, föreningslokal, gym, café) i bottenvåningen mot gatan. Den sammanlagda exploateringen som möjliggörs i planförslaget är 1 900 kvadratmeter bruttoarea vilket kan ge cirka 12 lägenheter. Lägenhetsstorlekar, antalet lägenheter och lokaler regleras inte i planen utan är flexibelt inom byggrätten, men begränsas av bullerkrav och krav på parkeringstal.

Exploatören ska erlagga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Planförslaget innebär att en del av Nysätravägen övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen har bedömt att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. Att förtäta i ett redan utbyggt område innebär ett mer begränsat fotavtryck, en effektiv markanvändning och en god hushållning av naturresurser. Planförslaget innebär dock att några uppvuxna lövträd behöver tas ned. Planförslaget innebär också utmaningar för att kunna hantera dagvatten lokalt inom fastigheten.

## **Bakgrund**

Detaljplanen var på samråd mellan den 3 november och 6 december 2016. Beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 juni 2017, § 134. En samrådsredogörelse har upprättats i juni 2017 där samrådsyttrandena sammanfattats och kommunen har kommenterat yttrandena. Granskningstiden varade mellan den 13 juli och 7 september 2017, sammanlagt 8 veckor. Under granskningstiden var förslaget utställt i Nacka stadshus och på biblioteken i Nacka Forum och Diesilverkstaden.

## **Yttranden under samråd**

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- SLL Trafikförvaltningen

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter på planförslaget

- Trafikverket
- Nacka miljövårdsråd

Nysätra villaägareförening som har lämnat synpunkter är fastighetsägare inom planområdet. Bostadsrättsföreningen Långsjön och Trollebo villaägarförening samt 8 stycken privatpersoner har även skickat in yttranden.

## **Inkomna synpunkter**

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sin helhet med planenhetens kommentarer.

## **Återkommande synpunkter**

Nedan redovisas samlat de synpunkter som återkommit i flertalet yttranden och planenhetens kommentarer på de inkomna synpunkterna:

## **Gestaltning**

En återkommande synpunkt har varit hur bebyggelsen ansluter till befintlig bebyggelse och påverkar områdets karaktär. Bebyggelseförslaget anses vara för högt och för storskaligt i förhållande till den småskaliga villa- och radhusbebyggelsen.

### ***Planenhetens kommentar***

Som många yttranden behandlar är planområdet i översiktsplanen utpekad som låg exploateringsgrad, med som högst tät radhusbebyggelse eller låga flerbostadshus och en bebyggelsehöjd på maximalt två våningar men att enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. Planenheten bedömer att detta är ett sådant särskilt läge där det är möjligt att pröva en högre exploateringsgrad. Fastigheten ligger dessutom i direkt anslutning till område som i översiktsplanen pekats ut som tät stadsmiljö (Nacka stad). Vidare menar planenheten att med planområdets läge nära en större gata, närhet till Planiaområdet, utmärkt kollektivtrafikläge med en busshållplats som angränsar till fastigheten och med kommande tunnelbana inom gångavstånd, att det är relevant att pröva en högre exploateringsgrad i detta läge. Fastigheten ligger vänd mot redan ianspråktaga hårdgjorda ytor i form av gator, cirkulationsplats, markparkering och busshållplats. Detta gör att platsen inte är lika känslig för högre exploatering. Det kommande torget kan tillsammans med den framtida bebyggelsen och torget som planeras vid Planiaområdet skapa en ny sammanhängande stadsmiljö.

Byggnaden avviker från annan närliggande bebyggelse och kommer att synas, planenheten bedömer dock inte att bebyggelsens omgivningspåverkan är negativ. I gällande plan från 1939 är fastigheten planlagd för allmänt ändamål vilket särskiljer tomten från angränsande villatomter. Platsen är tidigt utpekad som en målpunkt med ett bra läge för annan verksamhet och bebyggelse. Vidare anser planenheten att det är mycket positivt att området får ett större utbud av boendeformer, till exempel som första lägenhet när man ska flytta hemifrån eller som en möjlighet att stanna kvar i området vid behov av mindre lägenhet.

## **Påverkan på jätteeken**

En återkommande synpunkt har varit oro för att planförslaget innebär påverkan på befintliga naturvärden inom området, i synnerhet jätteeken vid Nysättravägen.

### ***Planenhetens kommentar***

Efter samrådet flyttades det planerade tvåbostadshuset längre in på fastigheten för att undvika påverkan på jätteeken. Eken bedöms inte påverkas av bebyggelseförslaget inklusive det underjordiska garaget (se PM Utlåtande ek vid Nysättravägen åt Nacka kommun, Trädmästarna 2017-04-26). Vidare är eken ett så kallat riskträd och rekommenderas beskäras med cirka 40 procent reduktion av trädkronan, oavsett ny bebyggelse på fastigheten eller inte (se mer i PM Utlåtande ek vid Nysättravägen åt Nysätra villaägareförening, Trädmästarna, 2017-04-26). Försiktighetsåtgärder ska vidtas för att eken inte ska skadas vid utbyggnad. Kommunen och exploatören kommer att avtala om åtgärder för att skydda eken under byggtiden.

En del träd på fastigheten kan sparas medan andra behöver tas ner. De träd som avverkas i samband med exploateringen ska placeras på en plats som anges av kommunen för att fungera som en faunadepå. Detta säkerställs i exploateringsavtalet.

## **Trafik**

En återkommande synpunkt har varit oro för ökad trafik i och med planförslaget, flertalet synpunkter behandlade Nysättravägen, som är ett populärt rekreativt stråk där många går och cyklar.

### ***Planenhetens kommentar***

Planenheten bedömer att huvuddelen av bilarna kommer att använda in- och utfart via Nysättravägen vidare ut på Gillevägen då det är den enklaste och snabbaste vägen att angöra fastigheten. Ökning av trafiken vid sjön bedöms därmed vara liten. Planförslaget möjliggör cirka 12 lägenheter och planenheten bedömer att antalet lägenheter ger en marginell ökning av trafik.

Idag finns det markparkering på fastigheten med trafikfarliga backningsrörelser över cykelbanan på Gillevägen. Att angöra garaget via Nysättravägen gör att dessa backningsrörelser som korsar cykelbanan helt kan undvikas. Vidare säkerställs i plankartan att gatuområdet bredvid jätteeken breddas för att underlätta framkomlighet för bland annat sophämtning.

## **Dagvatten**

En återkommande synpunkt har varit frågor om omhändertagande av dagvatten då många anser att det inte finns en bra lösning i området idag.

### ***Planenhetens kommentar***

Flera lösningar planeras inom fastigheten för att inte belasta dagvattensystemet. Fördröjning av dagvattnet föreslås med huvudsakligen öppna lösningar där vatten avrinner ytligt via grönytor, grus, makadam och marksten med breda genomsläppliga fogar till växtbäddar. Tanken är att avledningen till växtbäddarna ska ske trögt vilket ger både en flödesreducerande samt föroreningsreducerande effekt på avrinningen. Dylika lösningar brukar tillskrivas en reducerande föroreningsreducerande effekt i storleksordningen 30–50% (se mer i dagvattenutredning för Gillevägen 24, Sicklaön 276:1, Atkins 2017-05-31). Ytterligare undersökningar ska visa hur mycket infiltration av vattnet som kan skapas med anledning av markförhållanden och konstruktion på garage. Om en ny förbindelsepunkt behövs för att ta hand om dagvattnet kommer en ytterligare reningsåtgärd skapas för att avlasta Kyrkviken. Det är inte studerat ännu vilken lösning som skulle vara aktuell i det fallet.

## **Inkomna synpunkter från remissinstanser**

### **1. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

#### ***Planenhetens kommentar.***

Planenheten noterar synpunkten.

### **2. SLL Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter utan hänvisar till redan inlämnade synpunkter.

#### ***Planenhetens kommentar.***

Planenheten noterar synpunkten.

### 3. Trafikverket

I planhandlingarna framgår att schakt kommer ske inom planområdet. Trafikverket lyfte under samrådet fram att stabiliteten för väg 260 måste beaktas vad gäller markarbeten i dess närhet. Trafikverket saknar ett underlag som stödjer att planerade markarbeten inte kommer påverka väg 260. Trafikverket anser som tidigare framförts att risk för påverkan behöver klargöras under planskedet.

För åtgärder som berör väg 260 och dess vägområde behöver diskussion om tillstånd och/eller avtal diskuteras tidigt med Trafikverket.

#### *Buller och vibrationer*

Trafikverket hade under samrådsskedet synpunkter på de prognoser som använts i bullerutredningen. Trafikverket har sedan dess haft möten med Nacka kommun om hur hantering av Trafikverkets och Nackas prognoser bör hanteras. Diskussionen är inte helt avslutad. I detta fall invänder inte Trafikverket mot att prognosår 2030 används. Det bör dock klargöras vilka trafiktal som använts för väg 260- Nackanäsvägen då den siffran saknas i bullerutredningen.

Trafikverket saknar bedömning om risk för vibrationsnivåer över 0,4 mm/s vägd RMS.

#### *Luftkvalitet*

Trafikverket anser generellt att det även är relevant att redovisa förutsättningarna att klara miljökvalitetsmålet frisk luft.

#### *Planens kommentar*

Under planarbetet har fastighetens geotekniska förutsättningar undersökts utifrån tidigare utredningar och underlag. Planenheten bedömer att markförhållandena på tomten möjliggör anläggandet av ett underjordiskt garage, för ca 10 bilar, utan påverkan på omkringliggande fastigheter. Avseende väg 260, för vilken Trafikverket är huvudman, är avståndet till det planerade garaget som minst cirka 20 meter. Mer detaljerade undersökningar kommer att göras i samband med bygglov och utbyggnad, och riskanalys tas fram vid tekniskt samråd. För inhämtande av nödvändiga tillstånd ansvarar byggherren.

#### *Buller och vibrationer*

Bullerutredningen (Utredning av omgivningsbuller, Structor rev.2017-05-29) redovisar trafiktal för Nackanäsvägen, dock står detta tal på fel ställe, under rubrik Planiavägen. Utredningen uppdateras och tydliggör detta till antagandeskedet. Vidare uppdateras även utredningen med bedömning om risk för vibrationsnivåer. Detta uppdateras även i planhandlingarna.

#### *Luftkvalitet*

I planbeskrivningen står hänvisning till en utredning som tagits fram för närliggande projekt: Som underlag för den pågående planeringen av bostäder på västra Sicklaön i Nacka år 2030 har spridningsberäkningar för luftföroreningshalter av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO<sub>2</sub> utförts (Nya bostäder vid Svindersberg, Planiavägen och Järlaleden, Nacka kommun. SLB analys, mars 2017). Utredningen visar att miljökvalitetsnormen för luft klaras år 2030 för närliggande gator, både vid nuvarande och prognostiserade trafikflöden.

#### 4. Nacka miljövårdsråd

Vi anser att granskningsförslaget är något bättre än samrådsförslaget, t ex har viss hänsyn tagits till jätteeken och byggnadens storlek har minskats. De av våra synpunkter som kvarstår i det till granskning utställda förslaget är listade nedan:

-Byggnaden avviker från den småskaliga bebyggelsen i Nackanäs och söder om Gillevägen.

-Det är bra att avståndet mellan byggnaden och jätteeken ökats något. Fortfarande ser vi betydande risker för trädets skick och överlevnad på g a de markarbeten, bl a schaktning, som det intilliggande underjordiska garaget medför. Denna schaktning bryter mot Länsstyrelsens och Naturvårdsverkets riktlinjer för avstånd vid grävning (24 meter).

-Enligt det antagna planprogrammet för Planiaområdet rekommenderas att det regionala cykelstråket uppgraderas till god standard, det vill säga 3,5 meter cykelbana och 1,8 meter gångbana. Denna breddning av cykelbanan finns inte beskriven i detaljplanehandlingarna. Istället planerar man i gestaltungsprogrammet att förlägga delar av torget norr om fastigheten på gatumark, där cykelbanan ligger och ge dessa ytor "gemensam beläggning". Utöver "torg" föreslås delar av uteytan norr om byggnaden även användas som cykelparkering för både boende och kunder. Problemet är att byggnaden går hela vägen till tomtgräns i nordvästra hörnet. Även om butiksplanet är indraget är uteytan norr om fastigheten för liten för att användas som torg, därav planerna att nyttja Gillevägen till torgmark vilket medför betydande olycksrisk mellan gående, cyklister, på/avstigande bussresenärer samt boende och kunder.

Detaljplanen bör därför utökas med en planbestämmelse att ingen entré från fastigheten får placeras på fastighetens norrsida (mot Gillevägen). Detta för att undvika olyckor mellan in/utpasserande boende/butikskunder/personal och cyklisterna på det regionala cykelstråket som gränsar mot nybyggets norrsida. Av samma skäl bör tillstånd till gatuservering på Gillevägen ej medges, utan dylik verksamhet får endast ske inom fastighetens gränser. Avser man att bedriva restaurangverksamhet i fastigheten med tillhörande gatuservering, så bör volymen på fastigheten minskas ytterligare i gatuplan, så att uteservering, skyltning, plantering mm kan anordnas inom fastighetens gränser.

#### ***Planenhetens kommentar:***

- Vad gäller synpunkter angående gestaltning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Gestaltning.

- Avståndet har ökat till eken för att den inte ska ta skada, frågan kommer även att behandlas i bygglovskedet där det redovisas hur utbyggnaden ska ske. Försiktighetsåtgärder måste tas till vid utbyggnad så att rötterna inte skadas. Se svar på sida 3, Påverkan på naturvärden.

- Planförslaget innebär ingen påverkan på befintligt angränsande gång- och cykelvägnät. Vad gäller torgets utformning förhåller sig torgets utbredning inom fastighetsgräns. Att torgets funktioner inte sväller ut över cykelbanan kan säkerställas genom lämplig möblering.

Detaljplanen behandlar de frågorna som gör att bebyggelse på platsen är lämplig och genomförbar men bestämmer inte detaljutformningen eller funktionen. Husen är i detta



skede inte färdigprojekterade utan kommer att fortsätta att detaljstuderas för bästa resultat. I bygglovskedet tas även beslut om den slutliga utformningen och funktionen som bäst lämpar sig på platsen.

### **Inkomna synpunkter från föreningar**

5. **Nysätra villaägarförening** framför genom styrelsen följande synpunkter: NVF anser fortfarande att förslaget trots bearbetning inte tillräckligt beaktat de synpunkter som framförts. Förslaget bör omarbetas ytterligare och i mycket större omfattning ta hänsyn till kringliggande bebyggelse och miljö och anpassas efter denna. NVF ifrågasätter lämpligheten att bryta ut en enskild fastighet inom ett större detaljplaneområde för att tillgodose denna fastighetsägares särintresse.

#### *Nya byggnader*

Det är bra att det ursprungliga förslaget nu delas upp i två byggnader. Dock är byggnaden utmed Gillevägen fortfarande alldeles för hög. Det föreslagna flerbostadshuset är alltför dominerande och bör sänkas för att passa in och harmoniera med villabebyggelsen och radhusen. Takets utformning och takhöjden gör att flerbostadshuset blir ett fyravåningshus vilket starkt bryter mot den kringliggande bebyggelsen. Utgångspunkten ska vara att höjden på huset utmed gatan utförs enligt nu gällande detaljplan. Det finns även anledning att ifrågasätta om inte fokus ska vara på fler bostäder och inte affärsverksamhet – det är ju bostäder som behövs i kommunen. Trafik- och parkeringssituationen är redan nu besvärlig runt fastigheten. Argumentationen att denna fastighet ska vara en länk eller ett mellansteg mellan befintlig och ny bebyggelse är inte hållbar då affärslokalerna skjuts in i villaområdet och utan att trafiksituationen kan hanteras på ett bra sätt. Låt Gillevägen utgöra gräns mot det nya och bevara villaområdet och kulturmiljön kring radhusen. Lägre hus på södra sidan av Gillevägen och en successiv upptrappning av bebyggelsen på den norra sidan mot Köpkvarteret är betydligt bättre. Den föreslagna fasaden med ljus puts framstår som ett bra förslag däremot bör fasaden i zinkplåt bytas mot t ex trä som betydligt bättre skulle passa in i den befintliga bebyggelsen och förmodligen är ett mer miljövänligt alternativ.

#### *Mark och växtlighet*

Det ifrågasätts om inte bostadshuset utmed Nysättravägen bör dras in ytterligare för att säkerställa att jättekens rötter skyddas och det är inte visat att byggandet av parkering under jord kan ske utan att skada den.

Planen nämner ingenting om att de närmaste rekreationsområdena Trolleboparken och strandområdena ägs och förvaltas av bl. a NVF. Ökat nyttjande av dessa medför skada i form av ökat slitage och ökade kostnader för underhåll, renhållning, sophantering mm. Och den ökade trafiken kan i sig utgöra en risk för värdesänkning av fastigheterna.

#### *Gator och trafik*

Trafiksituationen är inte tillräckligt utredd. Området runt Gillevägen utgör skolväg för ett stort och ökande antal barn. Det är ofrånkomligt att trafiken kommer att öka på Gillevägen, Nackanäsvägen och Nysättravägen. Det gäller såväl gående som cykel-, bil- och busstrafik. Redan idag uppstår konflikter mellan de olika trafikantslagen. Busshållplatsens läge i förhållande till cykeltrafiken måste förbättras, och med korsande trafik till den föreslagna infarten uppstår nya risker för främst oskyddade trafikanter. I den mån mer mark behövs för att öka säkerheten för de olika trafikantslagen måste mark tas ifrån Onzo-fastigheten eller fastigheten på motsatta sidan av Gillevägen. Detsamma gäller om en infart ska göras

från Nysätravägen; behövs ökat utrymme för trafik för in- och utfart till de nya husen ska det tas från den fastighet som nu planeras, inte genom konfiskation av annans dvs. grannens NVF enskilda mark. Nysätra villaägarförening motsätter sig att del av Nysätravägen övergår till kommunen. Idag ägs gatan av villaägarföreningen. Någon ändrad användning av vägen är inte tänkt och nuvarande nyttjande är reglerat i avtal varför skäl saknas att låta den övergå till kommunalt huvudmannaskap. Det är tämligen märkligt att kommunen för att uppfylla och möjliggöra en enskilds önskemål om ändrad detaljplan och utökad bebyggelse är beredd att konfiskera privat mark. Det pågår inom Nacka ett stort arbete för att bygga stad och all mark, även gatumark inklusive jätteen, inom västra Sicklaön utgör betydande värden. Det finns flera exempel där hela områden köps upp för exploatering för stora summor. Detta innebär att all mark inom Nysätra utgör en värdefull tillgång även om det idag är gatumark.

#### *Dagvattenhantering*

Det är inte visat att den dagvattenutredning som gjorts är tillräcklig för att ta hand om det dagvatten som bildas. Varje fastighetsägare har enligt Nacka Dagvattenpolicy att hantera dagvatten på sin fastighet (LOD) och gällande lagstiftning tillåter inte att kommunen tar exploatörernas kostnad för dagvattenrening. Det är i detta skede inte en lösning att planera för att släppa ut mer dagvatten via Kyrkviken där omhändertagande saknas.

I övrigt hänvisar vi till tidigare inlämnade synpunkter som ej beaktats.

#### ***Planenhetens kommentar***

##### *Nya byggnader*

Planenheten anser att förslaget på ett lämpligt sätt är anpassat till fastigheten och kan utgöra ett positivt inslag i miljön i och med sitt synliga läge. Att området också får tillskott av en annan slags bebyggelse med annan utformning och med en ny upplåtelseform i form av lägenheter ses även som positivt. Se vidare planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Gestaltning.

##### *Mark och växtlighet*

Bostadshuset har dragits in för att säkerställa ekens rötter vid byggnation och försiktighetsåtgärder måste vidtas vid schakt och utbyggnad. Mer detaljerad utbyggnad ses över i bygglovsskedet. Se svar sida 3, påverkan på naturvärden.

##### *Gator och trafik*

Antalet trafikanter i området kommer att öka men ökningen kommer inte att bli markant då det maximalt blir cirka 12 stycken lägenheter på fastigheten. Dock anser kommunen att det blir en mer ordnad trafiksituation i och med ett parkeringsgarage, tydligare och färre markparkeringar framför huset och inga farliga backningsrörelser över cykelbanan. Se vidare planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Trafik.

##### *Huvudmannaskap*

Nysätravägen sköts och underhålls redan idag av Nacka kommun varför ett kommunalt huvudmannaskap enbart verkställer nuvarande förhållanden. En fastighetsreglering, där ägandeskapet övergår från Nysätra villaägareförening till Nacka kommun, sker däremot inte per automatik efter att detaljplanen vinner laga kraft utan först när någon av parterna begär en sådan fastighetsreglering. Detta har förtydligats i planhandlingarna.



### *Dagvattenhantering*

Vad gäller synpunkter angående dagvatten, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 4, rubrik Dagvatten.

## **6. Styrelsen brf Långsjön**

Synen generellt är fortsatt att det inte finns någon anledning att frångå gällande plan för området. Den planerade byggnationen bör därmed anpassas i höjd, storlek och utseende till det planlagda området det kommer ligga inom. När det görs minskar också riskerna för påverkan på den mycket skyddsvärda gamla och stora ek som ligger helt i anslutning till den aktuella fastigheten. Det planerad underjordiska garaget kan, vid en byggnation som anpassas till den som finns i området, anpassas så att riskerna för att skada eken minimeras. Men det finns fler viktiga skäl att hålla sig inom den fastlagda planen. Ett avsteg från gällande plan i området ger inga som helst bidrag till Nackas vision och överenskommelse om att bygga stad och tunnelbana. Ett mycket litet antal boende tillkommer i förhållande till om fastigheten anpassas till övrig bebyggelse. Om planen bryts riskerar det dessutom, som vi ser det, leda till en våg av ytterligare planprocesser kring enskilda objekt. Det bidrar dessutom till en osäkerhet om områdes status som helhet. Vid våra kontakter med kommunen har ansvariga tjänstemän varit noga med att påpeka att det inte finns några som helst sådana tankar. Vi menar dock att risken för detta är betydande, att det inte är acceptabelt generellt sett och absolut inte sett till detta objekts ringa betydelse för genomförandet av Nackas vision. Vi kan också tycka att det är slöseri med Nacka kommuns hårt ansträngda personal inom området och med tid och resurser överhuvudtaget att uppmuntra till fler processer av denna typ. Resurserna behövs sannolikt bättre när det gäller de mycket stora projekt som kommunen driver i området i övrigt. Vi vill slutligen betona att vi inte är några nej-sägare. Vi är inte alls emot att en investering görs på den aktuella fastigheten. Vi önskar bara att den håller sig inom gällande planbestämmelser. Vi menar enligt ovan att det finns ett stort antal skäl för detta.

### ***Planenhetens kommentar:***

Planen har upprättats då planenheten anser att den följer översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön och att det är positivt att området får ett ökat inslag av andra boendeformer och varierade lägenhetsstorlekar. Fastigheten med sitt synliga läge vid cirkulationsplatsen har bedömts tåla mer än de två lägenheter som tillåts i gällande plan.

**7. Trollebo Bostadsrättsförening** har tagit del av det omarbetade detaljplaneförslaget för fastigheten Sicklaön 276:1. Den aktuella fastigheten gränsar till vårt tvåvåningsradhus, byggt 1946, som av Nacka kommun är utpekad som särskilt skyddsvärd kulturmiljö. Vi noterar att ett antal punkter har omarbetats sedan föregående förslag men att flertalet av de allvarliga brister vi då påpekade inte har förbättrats nämnvärt. Vi noterar också att det i samrådsbeskrivningen framgår att ett flertal andra instanser delar den kritik vi framfört. Med bakgrund av detta har anmärkningsvärt små justeringar genomförts och detaljplaneförslaget är alltså i behov av omfattande justeringar.

Vi listar de punkter som vi anser behöver omarbetas nedan.

- Huvudbyggnadens höjd relativt översiktsplanens riktlinjer och omgivande byggnader är fortfarande orimligt hög.  
I detaljplaneförslaget beskrivs att en tillåten högsta höjd inom området bör vara

två våningar men att det i vissa enskilda fall kan byggas något högre. Vi anser fortfarande att byggnadens höjd och utformning är helt orimligt hög och stor relativt sin omgivning. Detta förslag är mer än dubbelt så högt som vårt intilliggande radhus. (bild finns att se i yttrandet).

Det är en oerhörd skillnad i höjd, inte något högre, och vi kan inte se hur detta kan anses vara anpassat till områdets karaktär och skala. Vi tycker inte att byggnaden i något väderstreck är anpassad till sin omgivning. Ovan bild från detaljplaneförslaget visar hur byggnaden sett norrifrån är högre än samtliga intilliggande byggnader inom villaområdet både österut (trots att denna villa ligger högre från början), västerut (mer än dubbelt så högt!), och söderut (mer än dubbelt så högt!). På andra sidan Gillevägen, där högre bebyggelse tillåts enligt översiktsplanen, planeras i ett tidigt skede för ungefär samma höjd som för detta bygge. Som vi tidigare anmärkt så ligger byggnaden inom villaområdet och bör därför rimligen vara väsentligt lägre än byggnader norr om Gillevägen där en högre exploateringsgrad är tillåten.

Resonemanget att byggnaden ska utgöra ett mellansteg mellan stad och villaområde är mycket märkligt då det föreslagna huset fortfarande ligger inom villaområdet. Att ett mindre hus placeras söder om det högre huset skapar dessutom inte en gestaltningsmässig övergång eftersom höjdförhållandena mot närliggande hus fortfarande antar orimliga proportioner. Det höga huset är fortfarande alldeles för högt och smälter inte in bättre i omgivningen bara för att ett mindre hus placeras nära intill. Lika svårsmält är beskrivningen att byggnaden skulle utgöra en port mot Nackas centrala delar. Byggnaden är främst synlig vid bilfärd i sydlig riktning på Planiavägen, alltså när man färdas ut ur Nacka stad, mot naturen. Vi anser att ett mer logiskt resonemang vore att se byggnaden som en port mot lugnet i villaområdet och Nackareservatet. Design samt storlek bör anpassas efter denna unika kultur- och rekreationsmiljö.

Sammanfattningsvis anser vi att huvudbyggnaden måste sänkas minst en våning och även den totala volymen bör minskas. Detta anser vi skulle göra att byggnaden passar in bättre mot befintlig bebyggelse samt planerad bebyggelse norr om Gillevägen. Det parhus som föreslagits ligga söder om huvudbyggnaden är ett bra exempel på en mer acceptabel volym och utformning.

#### - Synpunkter på parhuset

De ändringar som gjorts här är vi positiva till och detta hus kommer att passa in bättre i området dock krävs vissa modifieringar. Vi är fortfarande mycket kritiska till den föreslagna takterrassen samt dess anslutning till flerbostadshuset då denna kommer ha en rak insyn, rakt ovanifrån, in i de intilliggande radhusens trädgårdar. I detaljplaneförslaget står att: ”Den föreslagna byggnaden med sin placering och den omgivande topografin innebär sammantaget en begränsad påverkan av skuggning, insyn eller utblicksmöjligheter för de närmsta fastigheterna”(Bild finns att se i yttrandet). Vi ifrågasätter starkt att detta enbart skulle medföra en begränsad insyn.

Vårt förslag är att ytterligare anpassning till den särskilt skyddsvärda kulturen i radhusområdet är nödvändig och att detta kan uppnås genom att takterrassen tas bort och ersätts med ett snedtak med flack vinkel. Detta skulle också ta bort den mest direkta insynen och harmoniserar dessutom bättre med befintlig villabebyggelse som enbart består av snedtak.

- Påverkan på naturvärden

Vi tror fortfarande inte att jätteeiken kommer att överleva. I den träinventering som gjorts beskrivs hur känsliga rötterna är för trädets överlevnad. Vi saknar en konsekvensbeskrivning av hur garaget ska kunna grävas ut utan att rötterna beskärs och trädet skadas allvarligt.

- VA och dagvatten

Dagvattnet ska anslutas till det kommunala systemet som redan beskrivs som överlastat. Är detta verkligen en hållbar lösning?

- Trafik

Trafiken kommer fortfarande att öka kraftigt på Nysätravägen, vi räknar med en dubbling, inte en marginell ökning som beskrivs i planen. Att det föreslås att vägen ska breddas visar att man planerar för en ökad trafik. Att in och utfart sker via Nysätravägen förändrar inte att cykelbanan längs Gillevägen fortfarande måste passeras med begränsad sikt. Trafikrisken vid cykelbanan kommer att öka med förslaget. Mer trafik längs den lugnare Nysätravägen ger en högre trafikrisk för områdets barn som leker här samt för förbipasserande i detta populära promenadstråk.

- Nysätravägens huvudmannaskap

Det beskrivs att kommunen ska ta över huvudmannskapet för Nysätravägen men i de skisser som visas så omfattar detaljplanen även mark väster om Nysätravägen där vår förenings parkering samt vår sophämningsstation ligger (se bild i yttrandet).

Om byggnadens volym är så stor att en infart inte får plats på befintlig tomt så bör byggnadens storlek minskas för att möjliggöra en infart inom tomtens gränser. Att kommunen ska expropriera intilliggande föreningars mark för att tillmötesgå en enskild fastighetsägares önskemål verkar helt bakvänt! Ska vår parkering och vår sophämtning tas bort för att ge plats åt ett bygge som inte rymms inom befintliga tomtgränser? Vi anser att en mer hållbar lösning vore att minska byggnadens volym och höjd vilket skulle förbättra sikten vid infart och medföra en mindre trafikökning än nuvarande förslag. Det skulle också möjliggöra att parkering samt sophämtning rymms inom befintliga fastighetsgränser, precis som det görs idag. Detaljplanen bör omfatta befintlig tomt och inte mer än så.

Sammanfattningsvis har detaljplaneförslaget även fortsättningsvis ett par grundläggande brister som vi adresserade i vårt föregående yttrande och som här adresseras igen då vi upplever att de inte bemötts tillräckligt. Byggnadens höjd, volym och utformning är alltför omfattande vilket medför påtagliga negativa konsekvenser på närområdet. Vi för gärna en fortsatt dialog och vill poängtera att vi i grunden är positiva till att tomten bebyggs. Dock inom befintliga tomtgränser och med rimlig volym och höjd som tar hänsyn till befintlig bebyggelse och miljö.

### ***Planenhetens kommentar.***

#### *Flerbostadsbuset*

Vad gäller synpunkter angående gestaltning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Gestaltning.

#### *Parhuset*

Förgårdsmarken framför husen, takterrassen med eventuellt växthus och möjligheter till odling på taket är menat att bibehålla och förstärka Nysätravägens gröna och lummiga karaktär. Takterrassen är indragen mot gården vilket ger ett ökat avstånd till de befintliga radhusen.

#### *Naturvärden*

Vad gäller synpunkter angående naturvärden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Påverkan på naturvärden.

#### *Dagvatten*

Vad gäller synpunkter angående dagvatten, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 4, rubrik Dagvatten.

#### *Trafik*

Planenheten menar att förslaget ger en mer ordnad och tydlig trafiksituation och undviker farliga backningsrörelser utöver cykelbanan. Merparten av den tillkommande trafiken bedöms även använda Gillevägen som in- och utfart till garaget då det är den smidigaste vägen.

#### *Huvudmannaskap*

Den allmänna plats som i planförslaget föreslås få kommunalt huvudmannaskap innebär ingen förändring i fastighetsgränser. Den enda kvartersmark som kommer övergå till kommunens ägo finns idag inom exploatörens fastighet. Den planerade infarten till det nya bostadshuset är ur trafiksäkerhetssynpunkt föreslagen från Nysätravägen istället för från Gillevägen. Att Nacka kommun övertar huvudmannaskapet är endast en administrativ åtgärd som tydliggör det förhållande som idag redan råder, dvs att kommunen innehar ansvaret för skötsel och underhåll av gatan.

8. **Trollebo villaägarförening** anser att det nya reviderade förslaget trots vissa marginella förbättringar strider mot kommunens riktlinjer när det gäller nybyggnation i den typ av miljö som Nysätra villaområde utgör. Förslaget är miljövidrigt ur flera aspekter och strider därmed mot kommunens miljömål. Vi vill påminna om att Nysätra- och Trolleboområdena tidigare är klassade som kulturhistoriska miljöer som ska bevaras. Som sådant ska antalet våningar på husen inte överstiga 2 våningar enligt översiktsplanen från 2012. Där står att "enstaka högre hus kan vara möjligt i vissa lägen". Även detta förslag innebär en avsevärd högre höjd (Mer än dubbelt så högt än angränsande byggnader). Inte "något högre" som ni skriver i planförslaget. Dessutom hålls inte, för villaområdet, gällande avstånd från tomtgränserna. Vi vill också framhålla att den naturliga skiljevägen mellan den gamla bebyggelsen och den nya planerade är just Gillevägen. Ett stort flerfamiljshus på en av villatomterna är definitivt inte "*gestaltningmässigt konstrasterande mot befintlig miljö*" utan rent förkastligt ur miljöhänseende. Det föreslagna huset betraktar vi som fullständigt malplacerat i denna gamla kulturhistoriska miljö! Med en avsevärt högre höjd än intilliggande gamla villor och bevarandeklassade radhus blir intrycket groteskt. Att trycka in ett stort antal lägenheter och parkeringsplatser i Nysätra kommer att påverka trafiken negativt i hela villaområdet. Sträckningen Långsjövägen och vidare till Nysätravägen är som vi tidigare framhållit en mycket uppskattad promenad-, motions slinga och cykelväg för många människor boende i Hammarby sjöstad, Sickla och Järsla. Hundratals människor passerar

dagligen genom Trollebo och Nysätra. Om planerna genomförs kommer biltrafiken att öka väsentligt! Det ser vi som ytterst olämpligt! Särskilt också med tanke på närheten till skolan dit många barn promenerar eller cyklar. Vi har tidigare påpekat att det på fastigheten, Sicklaön:276:1, finns ett antal lövträd, en gammal tall och dessutom en jätteek, väster om Nysättravägen, som är klassad som skyddsvärd av Länsstyrelsen. Det nya föreslagna jättehusbygget kommer innebära att många av träden kommer att tas bort eller skadas! Träd som blir än viktigare att bevara när norra sidan av Gillevägen förtätas. Våra gamla villaområden i Nacka blir allt viktigare att bevara som ”lungor”, med både rymd och växtlighet, när kommunen vill förtäta intilliggande områden! Nacka har länge varit uppskattat för just sina ljusa öppna naturområden. Låt oss bevara den attraktiva och värdefulla miljön. Förändringarna berör dessutom inte bara boende i området utan också alla som utnyttjar det som rekreation eller promenad-/cykelväg till arbete och skola. Trollebo Villaägareförening anser att kommunens nya byggplaner på Onzos fastighet, Sicklaön 276:1, återigen måste omarbetas! Ett nytt förslag måste tas fram av arkitekter som har sikte på att den nya byggnationen harmonierar med den gamla villabebyggelsen, både vad gäller storlek och utformning. Dessutom bör mer miljö- och klimatvänliga material användas. Varför lever inte kommunen upp till sina egna miljömål? Är de bara vackra ord utan förpliktelse? Följande finns att läsa på Nacka kommuns hemsida:

Miljömål nr 1 Begränsad klimatpåverkan

Nacka ska bidra till att minska den globala klimatpåverkan genom att sänka sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser. Den bebyggda miljön i Nacka ska bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt.

Miljömål nr 5 God bebyggd miljö

Det ska vara nära till naturen och människors hälsa ska stå i fokus. Nackas sårbarhet inför effekterna av klimatförändringar ska minska.

Miljömål nr 6 Ett rikt djur- och växtliv

Nacka ska ha ett attraktivt och varierat landskap med en bevarad mångfald av djur och växter.

Föreningen vill också påpeka att det fortfarande saknas en tillfredsställande lösning när det gäller hanteringen av dagvatten.

### ***Planenhetens kommentar.***

#### *Gestaltning*

Vad gäller synpunkter angående gestaltning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Gestaltning.

#### *Jätteeken*

Vad gäller synpunkter angående jätteeken, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Påverkan på naturvärden.

#### *Trafik*

Vad gäller synpunkter angående trafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Trafik.

#### *Miljömål*

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i

stadsbyggandet och att underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande. Idag är angöring och parkering till och från den aktuella fastigheten problematiskt ur säkerhetssynpunkt.
- Dagvatten som renas och infiltreras. Dagvattensituationen i området är problematisk med en känslig dagvattenrecipient i form av Sicklasjön samt överbelastade dagvattenledningar, varför dagvattenfrågorna ses som prioriterade.
- En god ljudmiljö. Tomtens utformning gör att möjligheterna till en tyst sida är en utmaning.

De föreslagna hållbarhetsmålen om dagvatten som renas och infiltreras samt hållbart resande samt de föreslagna åtgärderna för att nå målen innebär sammantaget en god hushållning av naturresurser och en effektiv markanvändning vilket ger möjligheter till att begränsa klimatpåverkan och leva upp till klimatmålen.

#### *Dagvatten*

Vad gäller synpunkter angående dagvatten, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Dagvatten.



## Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

9. **Boende på fastigheten Sicklaön 271:12**, har inkommit med två yttranden som båda rör byggnadernas gestaltning:

Förskräcklig byggnad - ett sanslöst arkitektoniskt missfoster, måste stoppas.

Otroligt och orimligt att en sådan placeras i korsningen Nysätravägen-Gillevägen av alla ställen.

Vi avvisar helt planförslaget. Placeringen av 'Onzo-huset' är grotesk. Hus i det aktuella området ska inte överstiga två (2) våningar enligt 2012 års översiktsplan. Visserligen påpekas att "enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen". Men 'Onzo-huset' - både utseendet och placeringen (= läget) - upplever vi som totalt feltänkt. Det tror vi att *de flesta* i Nysätra och Trollebo, alltså inte endast 'de närmast sörjande', är överens om. Det nya förslaget medför t.ex. en mkt högre höjd, en dubbelt så hög byggnad än närliggande hus. Vilket inte är detsamma som "något högre". Gillevägen är idag den naturliga 'gränsen' mellan den äldre bebyggelsen och den nya som planeras. Ett stort flerfamiljshus (som vi dessutom uppfattar som ett arkitektoniskt haveri, som en lek med Lego...) på en av villatomterna kontrasterar alltför mycket mot den befintliga miljön. Det känns som för många lägenheter på för liten yta. Vad händer med den gamla (k-märkta?) stenvallen? Var finns p-platserna? (Huset skulle i modifierat skick möjligen passa in någon annanstans där nybebyggelse uppförs.) Om planerna genomförs, kommer biltrafiken i området att öka rejält!

På de små fina vägarna längs Sickla sjö (bl.a. Långsjövägen - Nysätravägen) färdas inte många bilar i dagsläget. Däremot har mängder av cyklister, motionärer och föräldrar med barnvagnar hittat hit. Många invånare i Sickla, Järla och Hammarby sjöstad promenerar numera runt sjön. På fastigheten Sicklaön 276:1 finns flera vackra lövträd och en tall. Den stora eken väster om Nysätravägen är klassad som skyddsvärd av Länsstyrelsen. Det föreslagna nyhusbygget kommer medföra att flera träd tas bort eller tar skada, träd som behöver bevaras när norrsidan av Gillevägen förtätas. Vi är osäkra på hur Gillevägens norrsida, inkl skolbyggnader, kommer att gestalta sig. Vi kräver och hoppas att ett nytt förslag, som harmonierar med den gamla villabebyggelsen tas fram. Helst en byggnad i trä! (Trä är numera inte bara trendigt, anses också både billigt och hållbart. De gamla attraktiva villaområdena i Nacka blir med åren allt viktigare att bevara som "gröna lungor". Nacka bör bidra till att förbättra miljön och minska global klimatpåverkan genom att sänka direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser.

Sammanfattningsvis:

Vi anser att det nya reviderade förslaget endast innebär marginella förbättringar jämfört med tidigare förslag, att förslaget går på tvärs mot kommunens miljömål och strider mot kommunens riktlinjer när det gäller nybyggnation i den gamla kulturmiljö som präglar Nysätra villaområde.

Gör om, gör rätt.

### ***Planenhetens kommentar:***

#### *Gestaltning*

Vad gäller synpunkter angående gestaltning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Gestaltning. Stenvallen behöver tas bort men tanken är att återanvända stenen och använda som en sockel eller stödmur. Parkeringsplatserna kommer att tillgodose i garaget förutom en angöringsplats som är tillgänglig för funktionshindrade längs med Nysätravägen. Lokalen/lokalerna i bottenvåningen planeras med sin begränsade

yta vara av karaktären ”närservice” och bedöms därför inte ha behov av besöksparkering. Parkeringsplats för personal kan inrymmas i garaget.

Detaljplanen styr inte val av fasadmateriäl på den södra och norra fasaden varför träfasader skulle kunna bli aktuella här. Detta är en fråga som avgörs i bygglovsskedet. Detaljplanen styr dock val av fasadmateriäl mot Nysätravägen med hänsyn till kulturmiljön. Här ska fasader utföras med puts för att harmoniera med de angränsande radhusen.

#### *Träd*

Vad gäller synpunkter angående träd, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Påverkan på naturvärden.

#### *Trafik*

Vad gäller synpunkter angående trafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Trafik.

### **10. Boende på fastigheten Sicklaön 276:4**

En reflektion jag har gäller höjden på Onzobyggnaden och övriga tillänkta byggnader kring Planiavägen i nya byggplanen. Egentligen är det närområdet jag reflekterar över. För symmetriens skull, borde det kanske tillåtas att de låga villorna längs Nackanäsvägen, i närheten av Onzo, att de får bygga högre än de två våningar som idag är tillåtet.

#### ***Planenhetens kommentar:***

Det är i nuläget inte aktuellt då närliggande hus inte ingår i planområdet, ett nytt planärende skulle då behöva startas. Den gällande översiktsplanen anger området som ”gles blandad bebyggelse” där byggnader endast i särskilda fall tillåts överstiga två våningar.

Fastighetsägare i det aktuella området har dock möjlighet att lämna in en begäran om planbesked och få frågan prövad.

### **11. Boende på fastigheten Sicklaön 276:2**

Vi, fastighetsägare till grannfastighet Nackanäsvägen 2, har tagit del av det omarbetade detaljplaneförslaget för fastigheten Sicklaön 276:1. Den aktuella fastigheten gränsar till vår villa byggd 1926. Vi vill framföra följande synpunkter:

Vi anser fortfarande att förslaget trots bearbetning inte tillräckligt beaktat de synpunkter som framförts. Förslaget bör omarbetas ytterligare och i mycket större omfattning ta hänsyn till kringliggande bebyggelse och miljö och anpassas efter denna. Att på den begränsade tomtarealen (1058 kvm) tillåta bebyggelse som så markant avviker från gällande detaljplan kan inte anses acceptabelt. Storleken och höjden på huvudbyggnaden, stor osäkerhet beträffande miljöpåverkan av dagvatten och jätteekens överlevnadsmöjligheter, försämring av trafikmiljön runt fastigheten pga ökad trafik genom garagets placering och planerna på affärslokaler (handel) i bottenvåningen är faktorer som sammantaget gör att förslaget måste omarbetas. Man kan även ifrågasätta lämpligheten i att bryta ut och göra en ny detaljplan för en enskild fastighet i ett befintligt detaljplaneområde för att tillgodose ägarens intresse av vinstmaximering. Områdets homogena och harmoniska karaktär i form av ett äldre villasamhälle är med tanke på de förändringar som planeras i omgivningen särskilt viktig att slå vakt om.

### *Nya byggnader*

Synpunkter på parhuset:

De ändringar som gjorts här är vi positiva till då detta hus kommer att passa in bättre i området.

Synpunkter på huvudbyggnaden:

Citat ur det nya omarbetade förslaget:

”Nysätra villaområde är utpekade som ”gles blandad bebyggelse” i Nacka översiktsplan.

Inriktningen säger att bebyggelse inom områden med denna beteckning ska vara i högst två våningar men att enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. Aktuell fastighet bedöms vara ett särskilt läge där en något högre byggnad kan tillåtas.”

Vi anser dock fortfarande att huvudbyggnaden inte är *något högre* utan helt orimligt hög och stor relativt sin omgivning och fortfarande avviker så markant mot angränsande bebyggelse, att avvikelser från översiktsplanens huvudspår inte kan motiveras.

Vi kräver att detaljplaneförslaget avslås alternativt ändras till att medge en byggnad med en höjd och utformning som harmoniserar med befintlig byggnation dvs att byggnaden smälter in i sin omgivning på ett naturligt sätt med minimal inverkan på insyn, utblicksmöjligheter och skuggförhållanden för intilliggande fastigheter. Motsvarande hänsyn som i ändringsförslaget tagits till förhållandena gentemot radhusen längs Nysätravägen bör rimligen även tas gentemot vår fastighet. Föreslagen byggnation strider mot intentionen i gällande översiktsplan där det framhålls att områdets karaktär och skala bör behållas med en bebyggelsehöjd om maximalt två våningar, men att enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. Den nu föreslagna bebyggelsen avviker så markant mot befintlig, att avvikelser från översiktsplanens huvudspår inte kan motiveras.

I övrigt hänvisar vi till tidigare inlämnade synpunkter som ej beaktats.

### ***Planenhetens kommentar:***

Se sammanfattade svar på gestaltning, påverkan på naturvärden samt trafik på sida 2 och 3. Planenheten hänvisar även till samrådsredogörelsen där de synpunkter som inkom under samrådet har bemötts.

### **12. Boende på fastigheten Sicklaön 273:7**

Vi anser att det nya reviderade förslaget trots en del smärre förbättringar strider mot kommunens riktlinjer när det gäller nybyggnation i den typ av miljö som Trollebo/Nysätra villaområde utgör. Förslaget avviker inte bara lite utan markant mot kommunens policy.

Vi motsätter oss inte att ett nytt hus uppförs på tomten men det bör smälta in i villaområdets karaktär och harmonisera med den gamla bebyggelsen. Det faktum att flerbostadshus kommer att uppföras längs med Planiavägen är inte ett argument för att Onzotomten ska ha liknande bebyggelse. Vi anser inte heller att kommunen lever upp till de miljö- och klimatmål som finns att ta del av på kommunens hemsida. Vilken betydelse har målen egentligen?

Huset bör inte ha mer än två våningar och uppföras i trä som är miljövänligt och som nu används allt mer även i stadsbebyggelse. Onzotomten ligger i ett område som uppskattas av väldigt många Nackabor men också av boende i Hammarby sjöstad och på söder i Stockholm. Det har kommit att bli ett rekreations- och motionsområde för hundratals människor per dag som promenerar, springer och cyklar. Ett flerbostadshus av den storlek som planen beskriver kommer att innebära betydligt ökad biltrafik i anslutning till den väg som nyttjas av motionärer med flera. Vår förhoppning är att kommunen tänker

om och inser betydelsen av att behålla ett gammalt kulturområde någorlunda intakt när nu en så stor del av Sicklaområdet förtätas. Ambitionen bör också vara att behålla de träd som finns i området. I samband med kommande bebyggelse längs Planiavägen kommer ett stort antal ekar att tas ner för att ge plats för så många bostäder som möjligt.

### ***Planenhetens kommentar***

#### *Miljömål*

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och att underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande. Idag är angöring och parkering till och från den aktuella fastigheten problematiskt ur säkerhetssynpunkt.
- Dagvatten som renas och infiltreras. Dagvattensituationen i området är problematisk med en känslig dagvattenrecipient i form av Sicklasjön samt överbelastade dagvattenledningar, varför dagvattenfrågorna ses som prioriterade.
- En god ljudmiljö. Tomtens utformning gör att möjligheterna till en tyst sida är en utmaning.

De föreslagna hållbarhetsmålen om dagvatten som renas och infiltreras samt hållbart resande samt de föreslagna åtgärderna för att nå målen innebär sammantaget en god hushållning av naturresurser och en effektiv markanvändning vilket ger möjligheter till att begränsa klimatpåverkan och leva upp till klimatmålen.

#### *Gestaltning*

Se sammanfattade svar på gestaltning, påverkan på naturvärden samt trafik på sida 2 och 3. Detaljplanen styr inte val av fasadmateriäl på den södra och norra fasaden varför träfasader skulle kunna bli aktuella här. Detta är en fråga som avgörs i bygglovsskedet. Detaljplanen styr dock val av fasadmateriäl mot Nysätravägen med hänsyn till kulturmiljön. Här ska fasader utföras med puts för att harmoniera med de angränsande radhusen.

### **13. Boende på Sickla Sjöväg**

Vi är boende på Sickla Sjöväg och vi anser att förslaget skulle ge en ökad trafik i området, det är redan mycket belastat idag och främjar knappast kommunens miljömål. Idag är det redan hög och tät trafik mot skolorna i området och vi tror inte att barnen kommer att känna sig säkrare med än mer hög belastning trafik- och miljömässigt. Dessutom är närheten till sjön och naturen, den vackra kulturhistoriska miljön med sina gamla villor något som är värt att bevara. Att bygga något som inte alls följer nivån på övrig omgivning vore mycket beklagligt. Ett så stort flerfamiljshus mot det historiska villaområdet vore fullständigt fel och vidrigt. Naturen i detta område utmed Sickla sjö är fantastisk, som boende i lägenhet utmed Gillevägen är vi en av flera hundra som dagligen njuter av det vackra villaområdet, närheten till vatten och naturreservat, de vackra ekarna i Trollebo och att det faktiskt finns grönska och växtlighet överallt. Men nu är vi rädda för att det inte kommer att vara så mycket länge till om planförslaget går igenom.

### ***Planenhetens kommentar***

Den nya bebyggelsen bedöms inte störa området runt Sickla sjö då den ökade trafik som tillkommer antas använda infart till fastigheten via Gillevägen. Vägen via Gillevägen är

betydligt smidigare och kortare för biltrafiken. Se även planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Gestaltning samt Trafik.

#### 14. Boende på fastigheten Sicklaön 273:3

Nuvarande förslag är inte heller (liksom det förra förslaget) acceptabelt på grund av att det är för stort, för högt och tar inte hänsyn till den gamla villabebyggelsen samt närliggande radhus. Storlek, takvinkel, fasad och fönster harmonierar inte med omgivningen. Storleken på förslaget är alldeles för stort, det behöver krympas betydligt. Jag protesterar mot ert förslag och förstår inte hur ni kan göra avkall på hur man bygger utan att ta hänsyn till ett unikt villaområde, att förstöra en befintlig och trivsamt miljö. Dessutom är det viktigt att behålla träden i området av många olika anledningar som jag tar för givet att ni är uppdaterade om, trädens betydelse. Vi är redan pressade och stressade av all kommande nybyggnation och kommer att ha en mycket jobbig livsmiljö under lång tid, pressa oss inte för långt när ni går över en gräns dvs börjar att bygga in i villaområdet på ett mycket okänsligt och brutalt sätt. Så jag vänder till er att revidera förslaget och anpassa det efter den befintliga och värdefulla bebyggelsen som redan är där.

#### *Planenhetens kommentar:*

Vad gäller synpunkter angående gestaltning och påverkan på naturvärden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Gestaltning och Påverkan på naturvärden.

#### 15. Boende på fastigheten Sicklaön 274:4

Såsom närmaste granne har jag tittat på det nya planförslaget gällande det ni kallar Gillevägen-Planiavägen. Benämningen är ju felaktig, för det gäller Gillevägen-Nysättravägen! Planiavägen börjar långt nedanför... Det nya förslaget är bättre, men långt ifrån bra. Radhusdelen är rätt OK, förutom att ni vill ta bort muren. Den skyddar ju ekens rötter! De är likadana som ekens stora krona, som ni vill beskära med 40 %!!! Det är ett oerhört stort ingrepp som kommer att ta död på denna fantastiska ek, som är många hundra år gammal – kanske 400 år! Det finns inte många så gamla ekar i Nacka; om ens någon förutom denna! Den är dessutom kulturminnesskyddad. Det andra huset är fortfarande för högt i tak! Dels ingår det inte i planen för området – två våningar – och dels är taket lika högt som huset. Totalt fel proportioner!!! Det når upp över ekens krona.... Det planeras dessutom butiker i bottenvåningen. Varför??? Det finns ju ett jättestort shoppingcentrum precis bredvid? Konsumbutiken som stod där förut fick ju läggas ner p.g.a. för liten omsättning...! I den modell som finns i Forum finns detta projekt inte med, så man kan bara gissa sig till hur hemskt det kommer att bli om detta projekt går igenom. Som min granne sade: Detta är ett exempel på hur man inte ska bygga!!! Ni får lov att göra om detta så det passar bättre in i denna idyll!

#### *Planenhetens kommentar:*

Jätteeken är även utan ny bebyggelse på fastigheten ett så kallat riskträd och behöver reducera sin trädskrona för att inte riskera falla ner. Se även planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Påverkan på naturvärden. Vidare behöver inte bottenvåningen på flerbostadshuset endast innehålla handel utan kan även vara verksamhetslokal eller kontor m.m. Vad gäller synpunkter angående gestaltning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Gestaltning.



## 16. Boende på fastigheten Sicklaön 276:9

Vi kan acceptera en större exploateringsgrad än den gällande planen tillåter men anser att den föreslagna exploateringen fortfarande är alldeles för stor och behöver omarbetas en vända till. Fastigheten ligger i ett område som enligt kommunens översiktsplan inte varit tänkt att exploateras. Detaljplaneförslaget har tillkommit enkom på begäran från 1 enskild fastighetsägare. Den aktuella fastigheten skiljer sig inte heller storleksmässigt från andra fastigheter i villaområdet och vi anser att större hänsyn måste tas till både närmiljön och den kringliggande bebyggelsen. Vi är inte emot den kommande förtätningen av sydvästra Planiaområdet på andra sidan Gillevägen men anser att gränsen mellan den nya lite högre bebyggelsen och den äldre lägre bör gå längs Gillevägen. Det är den naturliga gränsen och den gräns man också ritade in i den gällande översiktsplanen för Nacka.

En svårighet vid ”frimärksplanering” när man bryter loss en enstaka fastighet som i sig är för liten för en större exploatering, är att få plats med allt som behövs utan att inskränka andras rättigheter. Här vill man både expropriera mark och bygga närmre andras tomtgränser än vad som är brukligt. Detta i sig pekar på att exploateringen är för stor. Det är också märkligt om 1 enskild fastighetsägares privata intresse skulle få företräde framför, och förorsaka skada för andra. Även om det omarbetade planförslaget är bättre än det gamla så anser vi att huskroppen längs Gillevägen fortfarande är en våning för hög. Vi anser också att huskroppen längs Nysätravägen sträcker sig för långt söderut.

Utöver de generella synpunkterna ovan anför vi också:

Normalt sett, som vi har förstått, är det inte brukligt att man får uppföra en byggnad närmre än 4,5 meter från grannens tomtgräns utan grannens medgivande. För större bostadsbyggnader är gränsen ofta 6 meter. Här vill man tillåta en större bostadsbyggnad närmre än 4,5 meter från vår tomtgräns! Området som ej får bebyggas mot vår tomtgräns är endast 1,5 meter! Byggnaden föreslås få en totalhöjd på 22 meter över nollplanet (18,5+3,5) och blir därmed avsevärt högre än vårt hus. Vi kan inte acceptera ett så stort hus närmre vår tomtgräns än 6 meter och absolut ingen bebyggelse närmre än 4,5 meter från vår tomtgräns. Skulle detta tillåtas anser vi att det innebär en kraftig värdeminskning för vår fastighet och vi lider stor skada.

Tidigare har norra delen av vår tomt varit högre belägen än Onzos tomt och dessutom sluttat ner mot Onzos befintliga byggnad. Den nuvarande fastighetsägaren har dock efterhand gjort markhöjningar så att tomten nu är mer i nivå med vår tomt. Det nuvarande förslaget föreslås tillåta nya markhöjningar så att Onzotomten blir högre än vår tomt. På vissa ställen upp till 3 meter, en nivåskillnad som ska släntas ut på en sträcka av 1,5 meter. På denna upphöjning är det tänkt en bostadsgård med full insyn över vår tomt. Även detta skulle starkt påverka värdet på vår fastighet och vi skulle lida stor skada.

Det stora antalet lägenheter som planeras inom fastigheten kräver många parkeringsplatser som är tänkta att placeras i ett underjordiskt garage som enligt planförslaget får byggas ut ända fram till vår tomtgräns. Detta riskerar att allvarligt skada rotsystemet på den jätteek med 3 meters omkrets som står på den nordvästra delen av vår tomt, endast fyra meter från tomtgränsen och det tilltänkta underjordiska garaget.

På planritningarna finns inga balkonger inritade åt vårt håll på den södra huskroppen, men eftersom det inte finns reglerat i planförslaget finns det inget som förhindrar att sådana tillkommer i ett senare skede. För huskroppen längs Gillevägen regleras i vilket väderstreck balkonger får förekomma och vi vill att det regleras även för den södra huskroppen. Innan den nuvarande ägaren till Onzotomten flyttade dit, togs allt dagvatten omhand inom den egna fastigheten. Så är inte fallet idag då den nuvarande fastighetsägaren har låtit asfaltera stora delar av sin tomt utan att ta hänsyn till dagvattenhanteringen. Vid regn rinner



dagvatten idag ner längs Nysätravägen och ansamlas vid den södra delen av vår tomt. Vårt bostadshus ligger idag 2 meter högre än Onzos nuvarande gårdsplan men skulle efter planförändringen hamna 3 meter under den planerade bostadsgården som dessutom hamnar 1,5 meter från vår tomtgräns. Om den stora markhöjningen tillåts och tomten släntas av mot vår tomt, kommer förmodligen stora dagvattenmängder rinna ner direkt i den norra delen av vår tomt. Det är svårt att bedöma hur den förändrade dagvattensituationen skulle kunna komma att påverka vår fastighet, men eftersom hela området består av morän kan det få stora konsekvenser för grunden på vårt bostadshus.

### ***Planenhetens kommentar:***

#### *4,5 meter*

4,5 meter är ett gammalt vedertaget mått som grundar sig i den fram till år 1987 gällande byggnadsstadgan § 39 och framtogs i syfte att förhindra brandspridning mellan byggnader. Idag gäller Boverkets byggregler BFS 2011:6, BBR 18 § 5:72 om 4,0 meter och tillämpas inom områden med ny detaljplan enligt PBL, där övriga bestämmelser om placering i en detaljplan saknas. Reglerna blir aktuella i samband med anmälan. Från radhusets gavel till fastighetsgräns är det 4 meter. Byggnaderna har placerats och utformats så att det är den lägre byggnadskroppen i två våningar som möter grannfastigheten i söder och där endast med en gavel. Dock planeras det underjordiska garaget närmare gränsen. Marken ovanpå garaget är tänkt att anordnas med slänt och avskärmande växtlighet så att det blir en gestaltad övergång vid fastighetsgräns. Tomtens anordnande beskrivs i gestaltungsprogrammet som även kopplas till exploateringsavtal. Med hänsyn till fastighetens centrala läge och behovet av nya bostäder bedömer planenheten att olägenheten i det aktuella fallet inte är större än vad som får anses skäligt i ett tätbebyggt område.

Vad gäller synpunkter angående gestaltning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Gestaltning.

#### *Höjdskillnad*

Gården har delats upp i fler höjder på plankartan så att slänten blir längre och mer anpassad till terrängen.

#### *Garage*

Det underjordiska garaget har byggrätt fram till 1,5 meter från fastighetsgräns. Liksom jätteeken på Nysätravägen får även försiktighetsåtgärder genomföras för denna ek så att ekens rötter inte skadas. I exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören kommer åtgärder för att skydda eken under byggtiden att avtalas om.

#### *Balkonger södra huset*

Det är inte aktuellt i nuvarande utformning med balkonger på radhusets kortsida. Tänkt placering av balkonger finns redovisat i gestaltungsprogrammet som även är kopplat till exploateringsavtal.

#### *Dagvatten*

Dagvattenåtgärder planeras inom fastigheten som tar hand om dagvattnet och det kan även bli aktuellt med förbindelsepunkt till kommunal ledning om åtgärder inom fastighet inte är tillräckliga. Vad gäller synpunkter angående dagvatten, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Dagvatten.

## Justeringar efter granskning

Granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- En mindre del av gården har sänkts för en bättre anpassning till grannfastigheten.
- Justering av utformningsbestämmelse avseende putsfasad. Bestämmelsen om att fasad ska utföras i puts mot Nysätravägen finns nu även med i utformningsbestämmelsen f<sub>2</sub>.
- Mindre redaktionella ändringar av planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Love Edenberg  
Planarkitekt