

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE I

2018-02-02

Rev 2020-06-05

Dnr KFKS 2015/399-214

Projekt 9237

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE I

### Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, fastigheten I34:26 m.fl., på västra Sicklaön, Nacka kommun

#### Sammanfattning

Planområdet är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Värmdövägen, öster om Järila skola och förskolan Kristallen. Förslaget till detaljplan syftar till att skapa förutsättningar för en tät stadsbebyggelse med allmänna platser, bostäder och verksamhetslokaler. Planförslaget omfattar två nya kvarter i 5–10 våningar som ersätter det befintliga Elverkshuset och tidigare område för däckverkstad. Totalt bedöms området inrymma cirka 580 bostäder och cirka 1500 kvadratmeter för verksamheter. Utformning och reglering av den tillkommande bebyggelsen följer huvudsakligen riktlinjerna i antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen omfattar allmän platsmark och ger förutsättningar för att befintlig parkering söder om Elverkshuset kan omvandlas till ett södervänt torg.

Planförslaget var utställt för granskning i oktober/november 2017. Under denna första granskning, granskning 1, har det inte kommit in några nya invändningar som gör att detaljplanens inriktning behöver omprövas. Sammantaget inkom 15 yttranden under granskningstiden. Länsstyrelsen har inget att erinra mot detaljplanen men framför rådgivande kommentarer avseende översvämningsrisker och avledning av extremregn. Lantmäterimyndigheten har lämnat synpunkter kring fastighetsrättsliga frågor samt redovisning och tydlighet i planhandlingarna. Nacka Miljövårdsråd har lämnat in ett yttrande där de är positiva till vissa delar och kritiska mot andra exempelvis exploateringsgraden, dagvattenhantering och redovisning av trafikfrågor med mera. Flera yttranden, bland annat från ledningsägare och trafikförvaltningen (SLL), framför inga direkta synpunkter på förslaget men uttrycker behov av nära samordning under ledningssamordning, projektering och i utbyggnadsskedet. Nysätra villaägareförening har framfört synpunkter som handlar om dagvattenhantering,

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

Sedan granskning 1 har förslaget till detaljplan förändrats till följd av ett omtag för det västra kvarterets bebyggelse. Bland annat har bygggrätter justerats och omfördelats så att det västra kvarteret får öppna kortsidor, jämfört med det tidigare helt slutna kvarteret, något som ger bättre dagsljusförhållanden till gård och bostäder. Båda kvarterens innergårdar medges nu på en högre nivå för att möjliggöra effektivare parkeringslösningar som minskar behovet av bergsprängning. Plankarta och planbeskrivning har även gått igenom och uppdaterats, planbestämmelserna har förtydligats och i vissa fall formulerats om. Sedan granskning 1 har även marginella justeringar av plangränser och användningsgränser gjorts till följd av det omarbetade bebyggelseförslaget. På en övergripande nivå är det dock, trots justeringar, fortfarande i princip samma planförslag som tidigare. Efter granskning 1 har underlaget kompletterats med en mikroklimatstudie, uppdaterad skuggstudie och bullerutredning samt en komplettering till dagvattenutredning. Planbeskrivningens avsnitt om konsekvenser har kompletterats med en beskrivning av resultaten av mikroklimatstudien samt avsnittet om fastighetsrättsliga frågor har utvecklats.

Förändringarna i planhandlingarna beskrivs mer detaljerat sist i detta granskningsutlåtande. Till följd av de förändringar som redovisas, och sett till att det gått lång tid sedan granskning 1, bedömer planenheten att detaljplanen behöver genomgå en förnyad granskning innan den kan antas.

## **Planförslagets syfte och innehåll**

Planområdet är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Värmdövägen, öster om Järla skola och förskolan Kristallen. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar för att det så kallade Elverkshuset och dess närområde förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv och god utformning skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för en ombyggnad av del av den infartsparkering som ligger söder om Elverkshuset i anslutning till Värmdövägen till ett torg. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 580 nya bostäder och cirka 1500 kvadratmeter för verksamhetslokaler.

Föreslagna kvarter ersätter befintlig bebyggelse inom planområdet som föreslås rivas i sin helhet. Detaljplanen reglerar i första hand tillåtna byggnadsvolymer och ändamål för markanvändningen, utformningsbestämmelser reglerar vissa detaljer exempelvis takutformning och sockelvåning. I planbeskrivningen beskrivs bestämmelser och möjlig bebyggelse närmare. I detaljplanens östra del förutsätts stora markarbeten och mycket sprängning för att kunna lösa gatornas och torgens lutningar och övrig infrastruktur.

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

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 oktober 2017. Granskningstiden varade mellan den 19 oktober och den 16 november 2017, sammanlagt 4 veckor. Totalt 15 yttranden lämnades in under granskning 1.

Samråd om planförslaget hölls under mars och april 2017. En samrådsredogörelse har upprättats den 22 september 2017. I samrådsredogörelsen sammanfattas och bemöts inkomna samrådssynpunkter.

## Yttranden under granskning I

Följande remissinstanser har yttrat sig men har inga synpunkter på planförslaget.

- Trafikverket
- Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Vattenfall Eldistribution AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget.

- Enheten för fastighetsförvaltning, Nacka kommun
- Lantmäterimyndigheten (KLM)
- Nacka Energi AB
- Nacka miljövårdsråd
- Nacka vatten och avfall AB

Följande remissinstanser har inga synpunkter på detaljplanen eller dess bestämmelser men har kommentarer eller upplysningar av generell slag. Dessa redovisas därför under ett eget avsnitt i sammanställningen nedan.

- Länsstyrelsen
- Fortum Värme
- Ellevio
- Luftfartsverket
- Trafikförvaltningen (SLL)

Synpunkter har även inkommit från Nysätra villaägareförening.

## Inkomna synpunkter

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

## Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Lantmäterimyndigheten** framför synpunkter på plankarta och planbeskrivning. När det gäller plankartan anser lantmäterimyndigheten att nivåbegränsningar bör framgå då allmän plats och kvarter ligger i skilda plan inom samma område, på grund av inlösenrätt/-skyldighet. Lantmäterimyndigheten anser vidare att parkering under marknivå kan anges för bestämmelsen (P) samt att plankartans redovisning

bör förtydligas så att fastighetsbeteckningar i grundkartan inte döljs av andra kartsymboler.

Lantmäterimyndigheten skriver att planbeskrivningens avsnitt om konsekvenser bör förtydligas avseende vilka konsekvenser genomförandet av planen får för ägaren av fastigheten Sicklaön 134:26, exempelvis hur frågor som markåtkomst och ersättning ska hanteras. Det framhålls även att informationen om att avtal ska tecknas gällande mobil sopsug inte bör preciseras/styras till en viss löptid.

Lantmäterimyndigheten betonar att inom område med både bostad och parkering som tillåtna användningsområden finns möjligheten att bilda gemensamhetsanläggning för parkeringsanläggning eller att bilda egen fastighet med parkeringsändamål och att planen inte reglerar hur genomförandet ska ske.

Avslutningsvis framförs att den ledningsrätt för dag-, spill-, och vattenledningar som är belägen inom fastigheten 134:26 kan upphävas genom lantmäteriförrättning om behovet av rättigheten inte kvarstår.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. Plankartans redovisning ses över. Gällande användningsbestämmelser i olika plan har planenheten och lantmäterimyndigheten haft en dialog under planprocessen vid framtagandet av angränsande detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet. Planenheten håller fast vid att inte ange exakta höjder för de i höjddled avgränsade användningsområdena, detta för att inte skapa onödiga låsningar vid projektering och utbyggnad. De avsedda principerna förtydligas dock i planbeskrivningen och kompletteras med en principsektion för att tydliggöra syftet med detaljplanens reglering.

Inför antagandet kommer planbeskrivningens avsnitt om konsekvenser för fastighetsägare och avsnitt om fastighetsrättsliga åtgärder att utvecklas och förtydligas i enlighet med lantmäterimyndighetens synpunkter.

2. **Enheten för fastighetsförvaltning, Nacka kommun** framför synpunkter och kommentarer på plankartan och planbeskrivningen. Enheten för fastighetsförvaltning anser att grundkartans redovisning av fastighetsbeteckningar och traktnamn med mera behöver bli tydligare samt att grundkartans aktualitet behöver ses över. Enheten för fastighetsförvaltning skriver att eftersom det finns en ledningsrätt utritad och att den ska vara underjordisk ska denna förses med en bestämmelse ”u”. Enheten för fastighetsförvaltning anser även att texten i planbeskrivningen om ledningar kan förtydligas.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. Grundkartans redovisning ses över inför vidare process. Planbeskrivningens avsnitt om ledningsrätt har förtydligats, den ledningsrätt som är belägen inom fastigheten Sicklaön 134:26 planeras att upphävas då behovet av rättigheten inte längre kvarstår när ledningarna flyttas.

3. **Nacka Energi AB** framför synpunkter avseende befintligt nät och betonar att stationen i nuvarande Elverkshusets byggnad måste vara kvar tills en ny station är uppförd samt att elkablarna som är förlagda utmed Elverkshusets västra och norra

fasad måste vara i drift. Nacka Energi informerar om att planer pågår med att placera en ny station tillsammans med ett reservaggregat väster om Nacka stadshus.

Nacka Energi tar upp att effektbehovet har visat sig bli betydligt högre än förväntat och att det därför behövs två transformatorstationer inom området. Nacka Energi skriver att diskussioner pågår med exploatören för placering av transformatorstationer. Nacka Energi förordar att transformatorstationer placeras utomhus, men skriver att vid eventuella hinder kan stationer inhysas i en byggnad om placeringen uppfyller vissa krav.

Nacka Energi skriver vidare bland annat att schakt för elkablar inom exploateringsområdet bekostas av exploatören, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar. Flyttning eller ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploatören, beställning ska ske skriftligt i god tid.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. Efter granskning 1 har vidare dialog och samverkan skett mellan Nacka Energi, kommunen samt exploatören för att hantera de frågor som Nacka Energi tar upp i sitt yttrande. Stadshusets elförsörjning har redan setts över då nätstation och reservkraftverk har flyttats till ett nytt läge väster om Nacka stadshus. Planenhetens bedömning är att synpunkterna inte medför någon justering av plankartan och att behoven kan tillgodoses utan nya externt placerade nätstationer.

4. **Nacka vatten och avfall AB** framför synpunkter på planbeskrivning och plankarta. När det gäller VA anser Nacka vatten och avfall att planbeskrivningens beskrivning av dagvattenhanteringen behöver justeras och förtydligas, bland annat avseende ledningarnas dimensionering. Nacka vatten och avfall anser även att plankartan bör kompletteras med en redovisning av ytor för dagvattenhantering, ytlig och/eller underjordisk. Nacka vatten och avfall framför även synpunkter på framtagna dagvattenutredningar. Nacka vatten och avfall framhåller att de ser positivt på att det i planbeskrivningen finns bestämmelser om lågfrekvent buller från dockningspunkt för mobil sopsug, och de tar även upp att placering av dockningspunkterna bör göras där bullerskyddande åtgärder vidtas även av andra anledningar, till exempel trafik. Nacka vatten och avfall informerar om pågående projektering avseende mobil sopsug och olika genomförandefrågor kopplat till avfallshanteringen.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen ses över inför vidare process och justeras i enlighet med synpunkterna från Nacka vatten och avfall. När det gäller behovet av fördröjningsmagasin så utreds det inom detaljprojekteringen av planen. Detaljplanen möjliggör ytligt eller underjordiskt fördröjningsmagasin, det är dock inte säkert att det behöver genomföras. Eventuellt magasin avser inte att fördröja skyfall som istället ska avledas ytligt.

När det gäller dagvattenutredningen av kvarteret Brytaren och kvarteret Brytaren mindre har Nacka vatten och avfall tidigare inte bestämt ingångsvärden för fördröjningsbehovet inom kvarteren. Dimensionering av ledningar utgår från P110. Eftersom regnets återkomsttid inte påverkar volymbehovet vid fördröjning och rening av 10 mm regn som är

kommunens krav i denna detaljplan behöver inte utredningen kompletteras. När det gäller kvarteret Brytaren mindre visar senare version utförandebeskrivning (2017-10-06) att det är möjligt att rena merparten av regn med 10 millimeter djup. Skyfall avleds inte till ledning utan via bräddutlopp för ytlig avrinning.

Gällande mobil sopsug så är det inte längre inriktningen i projektet då nackdelarna i detta fall har bedömts väga tyngre än fördelarna med ett sådant systemet.

5. **Nacka Miljövårdsråd** skriver att planförslaget endast har ändrats marginellt sedan samrådet och att de synpunkter som miljövårdsrådet framförde under samrådet kvarstår i stort. Miljövårdsrådets synpunkter under samrådet handlade om:

- att översiktliga frågor inte är färdigbehandlade
- att plats måste finnas för trygg gång- och cykeltrafik
- att bebyggelsestätheten är för stor och resulterar i mörka gårdar
- att mer vikt för miljö- och hälsofrågor behövs i avvägningarna
- att nästan all vegetation försvinner och hur ekarna på torget ska säkras saknas
- att dagvattnet ska omhändertas inom planområdet och ska regleras i detaljplanen
- att den globala klimatfrågan även gäller Nacka och att flerbostadshus i trä behöver byggas
- att Nacka identiteten suddas ut när allt rivs

Nacka miljövårdsråd menar att ambitionen för dagvattenhanteringen inom planområdet är för låg med hänsyn till vattnets status i Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen, och att de dagvattenåtgärder som föreslås är bra men inte tillräckliga. Rådet anser att det dagvattenmagasin som föreslås inom planområdet längs Värmdövägen bör säkras innan planen antas. Den reningsanläggning som tidigare föreslagits i del av Kyrkviken kan inte hantera allt dagvattenöverskott som en stor mängd nya detaljplaner skapar skriver Nacka miljövårdsråd.

Nacka miljövårdsråd anser att detaljplanens konsekvenser varken beskrivs eller hanteras till fullo. Rådet menar att underlaget för angränsande stadsbyggnadsprojekt för Värmdövägen borde ha varit klart så att detaljplanerna i anslutning till vägen kan få en sammantaget bra utformning.

Rådet tar upp att nya ledningar för vatten och spillvatten behövs för planområdet och andra områden, men att detta knappast beskrivs. Rådet undrar när detta utförs och hur olika anläggnings- och byggprojekt påverkar varandra.

Andra synpunkter som Nacka miljövårdsråd lyfter fram i sitt yttrande handlar om gång- och cykeltrafik, främst kopplat till Värmdövägen. Rådet menar att tillkommande bebyggelse inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan med flera områden kommer att innebära ökad bil-, gång- och cykeltrafik och lyfter fram problem kopplat till detta, exempelvis trafiksäkerhet och köbildning för bil- och busstrafiken. Nacka miljövårdsråd anser att tidsförluster och olycksrisk för olika trafikantgrupper som passerar området behöver bedömas och hanteras. Rådet

framhåller att det regionala cykelstråkets (Värmdöstråkets) funktion behöver beaktas i alla skeden av utbyggnaden av Nacka stad

Nacka miljövårdsråd tar upp områdets täthet och menar att den får konsekvenser i form av mörka gårdar och dåligt med plats för barnens lek. Rådet menar att detta i sin tur innebär att det behövs säkra vägar till det som inte bereds plats för inom planområdet. De tar exempelvis upp bristande tillgänglighet till Nya Kristallens förskola samt större grönområden. Kommunen bör säkerställa gång- och cykelförbindelserna tidigt i planeringen anser Rådet, de framhåller även att det också måste finnas provisoriska lösningar under byggtiden.

Rådet anser att underlagsmaterialet avseende planlösningar har förbättrats så att fler lägenheter klarar gällande riktvärden för buller. Rådet framhåller dock att vissa lägenheter behöver speciella arrangemang för att bli beboeliga, och tar samtidigt upp att bostäder planeras på flera platser i Nacka stad nära stora trafikleder. Rådet anser att hälsoriskerna med detta behöver redovisas och konsekvensbedömas.

När det gäller natur och vegetation anser Nacka miljövårdsråd att befintliga naturvärdesträd/ekar på planerat torg invid Värmdövägen ska säkras i detaljplanen och att förutsättningarna ska utreds innan detaljplanen antas. Rådet anser det motiverat att Ryssbergen som helhet bevaras genom att ges skydd som naturreservat i och med att all den naturmark som finns inom planområdet försvinner liksom den gör på ett flertal andra platser i Nacka stad.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. Planenheten noterar att Nacka miljövårdsråds synpunkter från samrådet kvarstår i stort. Planenhetens kommentarer till dessa som redovisas i samrådsredogörelsen kvarstår. Nedan redovisas planenhetens kommentarer till Nacka miljövårdsråds kompletterande synpunkter under granskning 1.

Framtagna dagvattenutredningar visar att de föreslagna åtgärderna inom kvartersmark, inom allmän plats samt i angränsning till planområdet, är tillräckliga för att inte öka belastningen på recipienten. Därmed är bedömningen att planens genomförande inte motverkar miljö kvalitetsnormerna. Aktuellt planområde är till stora delar hårdgjort idag och används bland annat som bilparkering. I planförslaget föreslås åtgärder och användningar som totalt sett innebär en förbättring för dagvattenreningen. Se även planenhetens kommentar till yttrandet från Nacka Vatten och avfall AB ovan.

Samordning sker löpande med angränsande stadsbyggnadsprojekt och detaljplaner. För att säkerställa en ändamålsenlig utformning längs Värmdövägen så studeras hela sträckningen mellan Sickla och Nacka Forum inom ramen för ett eget stadsbyggnadsprojekt. Sträckan är inte färdigprojekterad och beslutad men det finns en förstudie som anger en preliminär utformning för de olika trafikfunktionerna. I förstudien har ett mål varit att prioritera buss-, cykel och gångtrafik på ett tydligare sätt än idag. Kommunen avser att påbörja arbeten på Värmdövägen förbi planområdet under 2020-2021, handlingar från den projekteringen har varit underlag till detaljplanen och ligger delvis till grund för gränsdragningarna mellan allmän plats och kvartersmark. Det regionala cykelstråket mot bland annat Värmdö är en av de viktigaste funktionerna längs Värmdövägen och kommer att säkerställas. Huvudinriktningen är att det precis som idag ska finnas enkelriktade cykelbanor på vardera

sidan om gatan men med tydligare åtskillnad mellan ytor för cykel respektive gång än idag, vilket är positivt för framkomlighet och trafiksäkerhet.

När det gäller synpunkten avseende ledningar med mera så pågår ett övergripande arbete med ledningssamordning där alla ledningsägare är representerade. I detta forum berörs både detaljerade projektfrågor samt övergripande samordning mellan olika projekt. Detaljerad påverkan mellan olika projekt kan bara bedömas preliminärt i tidiga skeden. Vid det praktiska genomförandet blir det klart vilka arbeten som planeras i närområdet och hur dessa beaktas.

På bostadsgårdarna ska det finnas lekmöjligheter för det bostadsnära behovet. Var eventuella nya allmänna lekplatser ska anläggas utanför planområdet är inte något som planen tar ställning till, utan ställningstaganden kring det tas på övergripande nivå eller i andra projekt. Säkra skolvägar, stråk till parker med mera är en förutsättning som kommunen bevakar under planering och kommande projektering. Kommunen håller med om vikten av en fungerande gång- och cykeltrafik även under byggtiden, inte minst med beaktande av närliggande skolor och förskolor.

Rådets synpunkter avseende buller noteras. Aktuell detaljplan ligger i en delvis bullerstörd stadsmiljö med trafikbuller. Utredning och planlösningar visar att en godtagbar ljudmiljö kan åstadkommas med hjälp av anpassade planlösningar i några fall genom tekniska lösningar. Tekniska lösningar för att klara riktvärden ska dock bara användas i undantagsfall varför det är viktigt att så långt det är möjligt i första hand anpassa planlösningen så att riktlinjerna klaras. Under planarbetet har planlösningarna reviderats vilket visar att så få lägenheter som möjligt behöver tekniska lösningar.

Miljövårdsrådets synpunkter avseende befintliga träd inom det föreslagna torget vid Värmdövägen noteras. I och med att träden står på en yta som planläggs som allmän platsmark, TORG, och att det är kommunen som i och med det har rådighet över området så anser inte planenheten att behov finns av att reglera ytterligare med planbestämmelser om bevarande av träden. Planenheten instämmer i Rådets synpunkt om att de träd som avses bevaras bör utredas ytterligare samt att åtgärder behöver vidtas som säkerställer att de kvarvarande ekarna inte påverkas negativt när parkeringen byggs om till torg. Detta är frågor som kommer att hanteras vidare inom ramen för fortsatt projektering och genomförande av de allmänna platserna. Synpunkterna kring Ryssbergen noteras men det kan betonas att projekten inte är beroende av varandra och att framtida bebyggelse vid Ryssbergen kommer att prövas inom ramen för en egen detaljplan.

### **Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser (kommentarer)**

6. **Länsstyrelsen** har mottagit rubricerad detaljplan för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Planen syftar till att skapa förutsättningar för Elverkshuset, en befintlig däckverkstad och ett obebyggt område att förändras till tät bebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. Detaljplanen bedöms omfatta ca 500 nya bostäder och cirka 1800 kvadratmeter för verksamhetslokaler.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.



Rådgivande:

*Översvämning*

Kommunen har gjort en grov höjdsättning av planområdet så att ett extremregn kan avledas ytligt ut ur planområdet och mot Värmdövägen. Från planområdet rinner skyfallen mot Värmdövägen som ligger utanför planområdet. Det är av stor vikt att det separata projekt för att omforma Värmdövägen som pågår verkligen genomförs och hanteras för att 100-års regn med klimatfaktor ska kunna avledas på och vid vägen till recipienten Järlasjön. Att detta projekt omhändertar riskerna är en förutsättning för att detaljplan för Elverkshuset inte skall innebära att vatten ansamlas söder om planområdet. Det behövs även ett antal ytterligare åtgärder inom planområdet, bland annat behöver kvarter utformas med portiker eller motsvarande öppning för att få ut vattnet från gårdarna. Detta är möjligt i planförslaget men Länsstyrelsen vill påtala vikten av att sådana åtgärder verkligen genomförs.

**Planenhetens kommentar.** De rådgivande synpunkterna avseende översvämning noteras. Det finns ett övergripande samordningsprojekt för området där frågor mellan projekten såsom hantering av översvämningssrisker hanteras. Åtgärder inom planområdet såsom portiker eller bräddledning för dagvatten regleras i exploateringsavtal och följs upp i bygglovsskedet.

7. **Luftfartsverket (LFV)** har inget att erinra mot detaljplanen men anger att beskedet gäller för det datum när de skickade sitt yttrande. LFV anger att de förbehåller sig rätten att revidera sitt yttrande om förutsättningarna kring regelverk eller teknisk utrustning förändras.

Vidare upplyser LFV om att de i sitt remissvar inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser samt om utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. De skriver att berörda flygplatser därför alltid ska tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer eller vid misstanke om annan påverkan och att en flyghinderanalys kan behöva tas fram.

**Planenhetens kommentar.** Kommentarererna noteras. De planerade byggnaderna är i flera delar högre än 20 meter från mark och både Luftfartsverket och berörda flygplatser har därmed betraktats som sakägare. Varken Swedavia Bromma Airport eller Swedavia Arlanda Airport har några synpunkter på planförslaget med föreslagen omfattning på ny bebyggelse. Efter granskning 1 har mindre justeringar gjorts av höjdbestämmelser, dessa är marginella och bedöms inte påverka flygtrafiken.

8. **Trafikförvaltningen (SLL)** har inga ytterligare synpunkter på planförslaget men informerar om tunnelbanans utbyggnad, bland annat med avseende på planerade stationer, arbetstunnlar, byggtrafik och störningar under byggtiden, grundvattenpåverkan med mera. Trafikförvaltningen betonar vikten av informationsutbyte och samordning med kommunen.

**Planenhetens kommentar.** Trafikförvaltningens kommentarer noteras. När det gäller tunnelbanans utbyggnad håller kommunen med om vikten av en nära samordning av

information, byggtrafik, störningar med mera. Samordning sker främst inom ramen för kommunens samordningsprojekt för centrala Nacka och tunnelbaneprojektet.

9. **Fortum Värme** skriver att projektet tycks förutsätta att området ska försörjas med fjärrvärme från den planerade nya fjärrvärmeledningen som ska förläggas i Värmdövägen. Fortum Värme framhåller osäkerheter kring om den kommer vara färdig tills det att det är dags att ansluta planerad bebyggelse. Fortum Värme menar att alternativt försörjningsalternativ måste beaktas och efterlyser samordning mellan Fortum Värme och kommunen kring dessa frågor.

**Planenhetens kommentar:** Kommentarererna noteras. Huvudinriktningen är att området ska försörjas med fjärrvärme från den planerade nya fjärrvärmeledningen i Värmdövägen. Exakta lösningar hanteras dock inom ramen för projektering av allmänna anläggningar och ledningssamordning. Fortum Värme deltar i ledningssamordningen för projektet samt övergripande för hela centrala Nacka.

10. **Ellevio** hänvisar till yttrandet som de lämnade in under samrådet. Ellevio informerade då om att de planerar en ny 220 kV förbindelse mellan Skanstull och Nacka, och att sträckningen för kabeln ännu inte är fastställd. Ellevio informerade även om att ett alternativ som utreds är att placera kabeln i mitten av Värmdövägen i anslutning till planområdet, och att Ellevio deltar i ledningssamordningsmöten för Värmdövägen tillsammans med Nacka Energi.

Ellevio upplyser i övrigt om att avståndet till bebyggelse för stadigvarande vistelse har reviderats och att byggnad nu inte får placeras närmare än 2,5 meter från närmaste kabel med hänsyn till elektromagnetiska fält.

**Planenhetens kommentar:** Kommentarererna noteras. Avståndet om 2,5 meter bedöms inte påverka planens utformning. Detaljplanen bedöms inte hindra en ledningsförläggning i Värmdövägen om det skulle bli aktuellt. Exakt läge och projektering för planerad 220 kV-ledning hanteras dock inte inom ramen för denna detaljplan.

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

11. **Nysätra villaägareförening** framför synpunkter avseende dagvattenhantering. Nysätra villaägareförening anser att det idag saknas en sammantagen bild av hur mycket dagvatten som kommer att tillföras Järlasjön i samband med exploateringen och hårdgörande av mark i samband med att Nacka bygger stad. Nysätra villaägareförening uttrycker en oro över att de reningsförslag som föreslås inte är tillräckliga och efterlyser ett omtag kring dessa frågor för att leva upp till Nacka kommuns dagvattenstrategi.

Nysätra villaägareförening ser Järlasjön som en av Nackas största tillgångar och anser att det är viktigt att den totala belastningen avseende dagvatten som tillförs till Järlasjön minskar samt att det är angeläget att Järlasjöns vattenkvalitet och miljö förbättras. Nysätra villaägareförening ser det som positivt att det i planförslaget

hänvisas till LOD och kommunens dagvattenstrategi och betonar att det är viktigt att tydliga krav ställs på exploatörerna och att uppföljning sker. Nysätra villaägareförening anser även att dagvattenreningen i första hand ska ske inom exploatörernas områden och i andra hand väl integrerat inom allmän platsmark, samt att ansvar och kostnader för rening ska läggas på exploatörerna. Nysätra villaägareförening anser att rening av dagvattnet ska ske innan vattnet släpps ut i recipienten samt att det är angeläget att en helhetsbedömning görs av befintlig bebyggelse och alla de projekt som planeras kring Järlasjön. Nysätra villaägareförening framhåller att Järlasjön redan idag är hårt belastad och att det krävs åtgärder såväl i befintliga områden samt att nya områden genomförs på ett genomtänkt sätt om en förbättring ska ske.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. Framtagna dagvattenutredningar visar att de föreslagna åtgärderna inom kvartersmark, inom allmän plats samt i angränsning till planområdet, är tillräckliga för att inte öka belastningen på recipienten. Därmed är bedömningen att planens genomförande inte motverkar miljökvalitetsnormerna. Aktuellt planområde är till stora delar hårdgjort idag och används bland annat som bilparkering. I planförslaget föreslås åtgärder och användningar som totalt sett innebär en förbättring för dagvattenreningen. Den planerade hanteringen av dagvattenfrågorna för kvartersmark inom planområdet överensstämmer i huvudsak med Nysätra villaägareförenings skrivelse.

## Justeringar efter granskning I

Synpunkterna i granskning 1 och andra förändringar under processens gång har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Tillåtna byggnadsvolymer inom det västra kvarteret har setts över och omfördelats, exempelvis har kvarteret öppnats på kortsidorna och byggnadsvolym på pelare i norr har utgått.
- Tidigare föreslogs ett stort gemensamt garage för de två kvarteren. Detta möjliggörs fortfarande, men huvudinriktningen är nu att separata garage anläggs för respektive byggaktör.
- Nockhöjd i det östra kvarterets sydöstra del har justerats till +58,5 efter att tidigare felaktigt varit angiven som +52,9.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med nya illustrationer för bebyggelsen. Planbeskrivning har även uppdaterats utifrån förändringar i närområdet och i förutsättningar. Bland annat har avsnitten om fastighetsrättsliga åtgärder utvecklats.
- Utformningsbestämmelser i planen, f<sub>1</sub>-f<sub>5</sub>, samt generella bestämmelser, har setts över och förtydligats. Exempelvis medges brantare tak än tidigare inom områden med f<sub>1</sub>.
- Utbredning av lokalkrav, användningsbestämmelse BC<sub>1</sub>, har justerats.
- Planområdet har justerats något mot Värmdövägen och vid planerad trappa i norr. Detta för att överensstämma bättre mot angränsande planer och för att anpassas till projekterade allmänna anläggningar.
- Samtliga planbestämmelser har setts över, vissa har kvarstår oförändrade medan andra formulerats på ett mer långsiktigt fungerande sätt samt i bättre överensstämmelse med Boverkets rekommendationer, exempelvis vad gäller indrag av översta våningar och betydelsen av ringmark.

- Plushöjder på allmän plats har justerats i enlighet med projekterade höjder.
- Nockhöjder har justerats marginellt och anges nu i hela och halva metrar.
- Reglering av balkonger och andra utkragande byggnadsdelar har justerats så att balkongdjup på 1,5 meter medges.
- Tidigare utformningsbestämmelse om byggnadsvolymer på tak har ändrats och regleras istället med nockhöjder.
- Plankartans redovisning har setts över och gjorts mer läsbar, bland annat genom att fastighetsbeteckningar i grundkartan har tydliggjorts.
- Detaljplanens underlag har kompletterats med en mikroklimatstudie av områdets allmänna platsmark, solstudie och kompletterande bullerutredning och dagvattenutredning.
- Planbeskrivningen avsnitt om konsekvenser har kompletterats med en beskrivning av resultatet av mikroklimatstudien.
- Planbeskrivningens avsnitt 5, ”Så genomförs planen”, har setts över efter dialog med Lantmäterimyndigheten vilket medfört att antal mindre justeringar och förtydliganden.
- Bestämmelse om villkor för bygglov kompletteras så att även marklov omfattas.
- Tidigare hänvisning från plankartan till planbeskrivning om verksamhetsbuller utgår.
- Illustrationstexter med antal våningar har lagts till på plankartan.
- I övrigt har ändringar av redaktionella karaktär gjorts i planbeskrivningen.

Efter de justeringar och kompletteringar som beskrivs ovan bedömer planenheten att förslaget till detaljplan kan skickas ut på en förnyad granskning för att sedan gå vidare mot tillstyrkan och antagande.

Planenheten

Susanne Werlinder  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt