

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-09-30

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

KFKS 2016/888

Standardförfarande

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2**

### **Järla stationsområde norr**

### **Detaljplan för Sicklaön 36:1, del av Sicklaön 40:11, Sicklaön 40:25, del av Sicklaön 133:1 samt del av Sicklaön 132:16 på Sicklaön, Nacka kommun.**

#### **Sammanfattning**

Planområdet är beläget i södra centrala Nacka och består idag av en före detta kontorslokal, en mindre restaurangbyggnad samt av en asfaltparkering med vägar runtomkring. Detaljplanens syfte är att skapa en tät stadsmiljö runt kommande tunnelbanestation med attraktiva allmänna platser och kvartersbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet. I granskningsförslaget möjliggörs cirka 275-390 bostäder och 1100-6200 kvadratmeter verksamhetsyta beroende på hur byggrätten utnyttjas.

Detaljplan för Järla stationsområde norr var ute på granskning 2 under perioden 20 maj till 3 juni 2022. Under granskningen inkom 130 yttranden och efter granskningstiden ytterligare 10. Ett yttrande inkom i format som inte gick att öppna.

Länsstyrelsen framförde synpunkter gällande buller.

Region Stockholm framförde synpunkter gällande tillgänglighet, gestaltning, avtal, buller och stomljud.

Natur- och trafiknämnden hade synpunkter på redovisningen av dagvatten- och skyfallshantering respektive parkeringstal. Den kommunala lantmäterimyndigheten framförde synpunkter på planbestämmelsers utformning, mindre plantekniska respektive redovisningstekniska frågor.

Merparten av synpunkterna kom från privatpersoner och bostadsrättsföreningar, till största delen i Järla sjö men även några från det närliggande Birkaområdet. De främsta synpunkterna rörde parkering, bebyggelseförslagets volymer, tillgång till och påverkan på natur- och kulturmiljö, hantering av dagvatten och skyfall samt markföreningar.

Efter granskning 2 har följande ändringar gjorts:

- Planbestämmelse ”m<sub>1</sub>” gällande buller har lagts till
- Planbestämmelse gällande stomljud från installationer tillhörande tunnelbanan har lagts till
- Planbestämmelse gällande användning C(P) har ändrats så att även bostadsgård på tak är möjlig
- Planbestämmelse gällande ventilationstorn har justerats
- Planbestämmelse e1 gällande takvinkel i det västra kvarteret har ändrats till ett spann om 37-42 grader
- Bestämmelse om utformning av fasad tillhörande tunnelbaneutrymme har justerats
- Mindre planktekniska justeringar har gjorts
- Beskrivningar av ovan nämnda bestämmelser har tillkommit i planbeskrivningen.
- Förtydliganden och mindre redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.
- Text om att Saltsjöbanan utgör ett riksintresse har tagits bort då den inte längre är det enligt underlag från Trafikverket daterat 220926.

## Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanen syftar till att skapa en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och bostadsbebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet, kring kollektivtrafiknoden Järla Station.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ny tunnelbaneentré genom bostadsbebyggelsen.

Planområdet är beläget i södra centrala Nacka, direkt öster om Nacka kyrkas kyrkogård och norr om Saltsjöbanans station Saltsjö-Järla, och omfattar knappt 16 000 kvadratmeter.

Planförslaget möjliggör för cirka 390 lägenheter med verksamhetslokaler i bottenvåningen.

Bostäderna är jämnt fördelade på två kvarter varav det östra ligger på kommunal mark som har markanvisats. Det västra kvarteret möjliggör fyra byggnadsdelar om 4-7 våningar. Det östra kvarteret möjliggör fyra byggnadsdelar om 4-7 våningar och en högdal om 16 våningar. Inom det östra kvarteret möjliggörs även för en tunnelbaneentré från Birkavägen.

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

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning 2 fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 maj 2022. Granskningstiden varade mellan den 20 maj 2022 och 3 juni 2022, sammanlagt 2 veckor.

Planförslaget var utsänt på en första granskning under september-oktober 2021. Inkomna synpunkter från granskningen sammanfattades och bemöttes i ett granskningsutlåtande, daterat 29 april 2022. Merparten av synpunkterna kom från privatpersoner och bostadsrättsföreningar och gällde parkering, bebyggelseförslagets volymer, påverkan på natur- och kulturmiljö, hantering av dagvatten och skyfall samt markföroreningar. Länsstyrelsen framförde synpunkter gällande miljö kvalitetsnorm för vatten, samt skyfall, buller och markföroreningar.

Efter granskningen gjordes flera ändringar. Bland annat utvidgades planområdet till mindre del på privata fastigheter i sydväst och i norr. Sammantaget bedömdes de revideringar som gjordes efter granskningen vara så omfattande att en förnyad granskning var motiverad.

## Yttranden under granskning 2

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Swedavia
- Trafikverket
- Stockholm Exergi

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Region Stockholm
- Natur- och trafiknämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Nacka församling
- NVOA
- Nacka Energi AB (NEAB)
- Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF)

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 2 stycken av planområdets 5 fastigheter, Brf Britteberg och Nacka församling. Dessa redovisas nedan under punkt 5 och 13.

125 yttranden inkom från boende och bostadsrättsföreningar utanför planområdet.

## Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer. Några synpunktslämnare har skickat in två yttranden.

## Återkommande synpunkter

### Synpunkter gällande granskning nummer 1

Flera synpunktslämnare har hänvisat till eller bifogat yttrande över granskning nummer 1. För svar på dessa yttranden hänvisar planenheten till granskningsutlåtande 1.

### Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation

Flera synpunktslämnare framför att bebyggelseförslaget är för högt och inte tillräckligt anpassat till den befintliga kulturmiljön. De anser även att förslaget bör anpassas bättre till stadsbilden. Flera synpunktslämnare menar dessutom att en högdal om 16 våningar är olämplig på platsen med hänsyn till intilliggande kulturmiljö. Några av synpunkterna gäller även bebyggelsens utbredning som anses orsaka otillräckliga gårdar. Kritik riktas också mot att bebyggelseförslaget har otillräckliga ytor för lek och rekreation. Flera synpunktslämnare vill att granskningsförslagets volymer omarbetas.

### *Planenhetens kommentar:*

#### Anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer

Planenheten gör bedömningen att bebyggelsehöjderna och den uppbrutna skalan medför en mer anpassad skala mot kulturmiljön (Kyrkstigen med angränsande bebyggelse samt kyrkogården). Öppningar i bebyggelsestrukturen medför att topografi och natur synliggörs söderifrån, att solinsläppet ökat samt att utblickar norrifrån är möjliga. Dessutom regleras fasadmateriell, fasadkulör och takutformning med syftet att den nya bebyggelsen i sin utformning ska knyta an till befintlig kulturmiljö. Planenheten anser att de anpassningar som gjorts i volymernas placering, struktur och gestaltning bidrar till att påverka på kultur- och naturvärden samt på stads- respektive landskapsbild likväl som på enskilda fastigheter, bedöms vara rimliga i förhållande till det värde som uppnås i form av ökat antal bostäder, verksamhetslokaler och torgytor samt en mer stadsmässig miljö runt en kollektivtrafiknod i det kommande Centrala Nacka.

Planenheten har gjort följande avvägning mellan anpassning till befintlig natur- och kulturmiljö och de föreslagna byggnadsvolymer: I en avvägning mellan att skapa en tät stadsbebyggelse alldeles intill tunnelbanans entré och hänsyn till den befintliga miljön med kyrkogården och bebyggelsen längs Kyrkstigen har tätheten vägt tungt. Samtidigt angränsar planområdet i norr mot Kyrkstigen och dess värdefulla kulturmiljö med intilliggande sekelskiftsvillor. I arbetet med

bebyggelseförslaget har en avvägning gjorts mellan anpassning till angränsande kulturmiljö och dess behov av en lägre skala och respektavstånd å ena sidan och behovet av att skapa en mer stadsmässig miljö invid tunnelbanestationen och längs Värmdövägen, å andra sidan. Genom variationer i höjd och volym, och med sparad naturmark och träd mot Kyrkstigen, är avsikten att uppnå en väl anpassad helhet. Kommunens bedömning är att området kan främjas av ett mer sammanhållet gaturum längs Kyrkstigen, som idag delvis domineras av en stor asfaltparkering. Mot Värmdövägen och dess stora trafikrum klarar också platsen en högre bebyggelse som dock måste trappas ner mot den känsliga Kyrkstigen och sekelskiftsvillorna längs den. Även bevarande av ekarna har vägt tungt, trots att det troligtvis innebär sprängning av befintlig, kulturhistoriskt intressant bergsskärning. Detta då ekarna är mycket viktiga beståndsdelar i ett nord-sydligt spridningssamband för eklevande arter. De bidrar även till en mjukare övergång i mötet mellan ny och befintlig bebyggelse och de olika skalor de innebär, vilket i sin tur skapar en trivsammare stadsbild. Sammantaget bidrar de anpassningar som gjorts i volymernas placering, struktur och gestaltning till att påverkan på kultur- och naturvärden samt på enskilda fastigheter, bedöms vara rimliga i förhållande till det värde som uppnås i form av ökat antal bostäder, verksamhetslokaler och torgytor samt en mer stadsmässig miljö runt en kollektivtrafiknod i det kommande Centrala Nacka.

Att en högre byggnad om maximalt 16 våningar kan prövas på platsen beslutades av kommunstyrelsen år 2016 i dokumentet ”Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad”. Anledningen är bland annat områdets framtida roll som kollektivtrafiknod, att en högdelen kan fungera som en markör för den kommande tunnelbanan och att platsen är en portal till den tätare bebyggelsen i centrala Nacka öster om kyrkogården. Högdelen kommer att vara synlig från bostadsområdet Järila sjö och från Birkaområdet men planenhetens bedömning är att läget mot Värmdövägen gör att byggnaden inte stör landskapsbilden då trafiklandskapet är relativt rymligt med en bred gatusektion (och därmed relativt stort avstånd till bebyggelsen på andra sidan gatan) samt att placeringen ger ett ökat avstånd till den känsligare kulturmiljön i Birkaområdet. Planbestämmelse reglerar att högdelen ska uppföras till största delen i tegel i olika varma kulörer för att associera och anpassas till de äldre industribyggnaderna i Järila sjö. Högdelen kommer att utgöra en ny årsring i områdets stadsbyggnadshistoria.

Högdelen medför framför allt skugga på omkringliggande allmän plats men skuggar även del av de närmsta fastigheterna norr om Birkavägen. Delar av fastigheten Sicklaön 136:2 skuggas på förmiddagen vår, höst och vinter. Delar av fastigheten Sicklaön 137:14 skuggas mitt på dagen vår, höst och vinter. Fastigheten Sicklaön 137:13 skuggas inte nämnvärt av högdelen. Planenhetens bedömning är att skuggan är en acceptabel konsekvens av att stadsmiljön förtätas och att den inte bedöms medföra betydande olägenhet för de fastigheter som påverkas av den.



*Högdelen sedd från Järla sjö bostadsområde. Bild: Semrén & Månsson, 2021*

#### Gårdsytor samt möjligheter till lek och rekreation

Inom gårdsytorna för kvartersmark finns det möjlighet till vistelse och småbarnslek, utöver detta föreslås i det östra kvarteret knappt 150 kvadratmeters terrass på tak, där ambitionen är att bland annat skapa odlingsmöjligheter. Gårdarna tillgodoser behov av att sitta och leka utomhus i grönska för de boende i kvarteren. Den uppbrutna strukturen släpper in solljus samtidigt som vindstudien visar att utrymmena inte är vindutsatta och därmed behagliga även vid långvarigt sittande. Den föreslagna bebyggelsens egna gårdar kommer att skuggas men kommer att ha tillgång till sol på någon del av de underbyggda gårdarna eller gårdarna i markplan alla årstider utom vinter: på våren under förmiddagen, på sommar under förmiddag och kväll, på höst under förmiddagen. Gårdarna ligger i direkt anslutning till ett naturområde med ekar som bidrar till gårdarna med uppvuxen grönska. I närheten finns dessutom Birkaberget som är kommunal naturmark med mycket terräng men också något planare ytor där det går att leka. Birkaberget är mest tillgängligt cirka 240 meter norrut där det är planare, men sträcker sig ända fram till planområdets gräns vid Kyrkstigen.

Nya boende kommer sannolikt att röra sig till flera områden i närområdet och det finns allmänna lekplatser och naturlek inom ungefär 200-400 meter både på Järlahöjden, Ryssbergen, Finntorp/Birkaområdet, Ekudden och ner mot Kyrkviken. Som en del av utvecklingen av Nacka stad sker en strategisk övergripande planering av offentliga rum både i form av gator, torg, parker och lekplatser.

Planenheten bedömer att planförslaget sammantaget tillgodoser behovet av ytor för de boendes rekreation och småbarnslek på kvartersmark, även om ytorna är små. Möjligheter för rekreation och lek på allmänna ytor finns i planområdets närhet, dock inte inom 300 meter. Vid en avvägning mellan gårdsytor och behovet av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge har det senare vägt tyngre.

### **Synpunkter gällande natur och topografi**

Några yttranden gäller naturvärden i den östra delen av planområdet där det idag finns en trädbevuxen kulle. Flera yttrandena tar även upp beståndet av gamla ekar längs Kyrkstigen och att planförslaget inte tar hänsyn till dem då förslaget innebär ökad skugga. Några synpunktslämnare menar att bebyggelseförslaget inte är tillräckligt anpassat till topografin.

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

#### Natur och topografi

I planområdets östra del pågår genomförandet av den nya tunnelbanan i enlighet med järnvägsplanen. Detta ansvarar Region Stockholm för. I samband med det arbetet har samtliga träd, varav några naturvärdesträd, på en kulle invid Järsla bro tagits ner. Planförslaget får påverkan på spridningssambandet för ädellöv då en del lövträd kommer att tas ner. Påverkan på spridningssambanden bedöms kunna dämpas något genom bebyggelsens utformning med öppningar där fåglar och insekter kan ta sig fram.

En positiv konsekvens av förslaget är att sex av de befintliga ekarna i området skyddas i detaljplanen. Ökad beskuggning påverkar framför allt de organismer som lever av ekarna, men påverkar även ekarnas livslängd. En ek kan som längst avveckla sig själv under flera hundra år, då den torkar in successivt med mer och mer mulm. Ett sådant träd kan alltså medan det dör stå kvar och ha stora biologiska värden under mycket lång tid. Bebyggelseförslaget har anpassats för att ekarna ska kunna finnas kvar men viss skuggning från tillkommande bebyggelsen är oundviklig.

Planförslaget innebär en negativ påverkan på möjligheten att avläsa områdets topografiska variationer samt en skalförskjutning i förhållande till den befintliga småskaliga bebyggelsen i Birkaområdet, detta gäller framförallt mot Kyrkstigen. Förskjutningen förstärks av att platsen idag präglas av gles och mycket låg bebyggelse. Dock innebär den upprutna strukturen i det aktuella förslaget att topografin synliggörs i öppningar mot Värmdövägen. Högdelen i det östra kvarteret kommer även att vara synlig från Järsla sjö, men avståndet är så pass stort att den inte bedöms påverka kulturmiljön negativt. Sammantaget bedömer planenheten att planförslaget tar hänsyn till topografin då volymerna sänkts och brutits upp vilket möjliggör utblickar. För mer information se planenhetens svar till Brf Britteberg under rubriken *Volym och höjder, gestaltning samt topografi*.

### **Synpunkter gällande parkering, trafik, tillgänglighet och säkerhet**

Flera synpunktslämnare är oroliga över planförslagets låga parkeringstal och om det kan medföra att de boende istället kommer att parkera på gatorna runtomkring, bland annat i Järsla sjö och Lillängen där möjligheten till gatuparkering redan idag anses vara mycket liten. Några synpunkter

gäller trygga gångstråk för barn och unga i området, men även hur man på ett tillgängligt vis kan ta sig till och från tunnelbanan till exempel från Järla sjö.

***Planenhetens kommentar:***

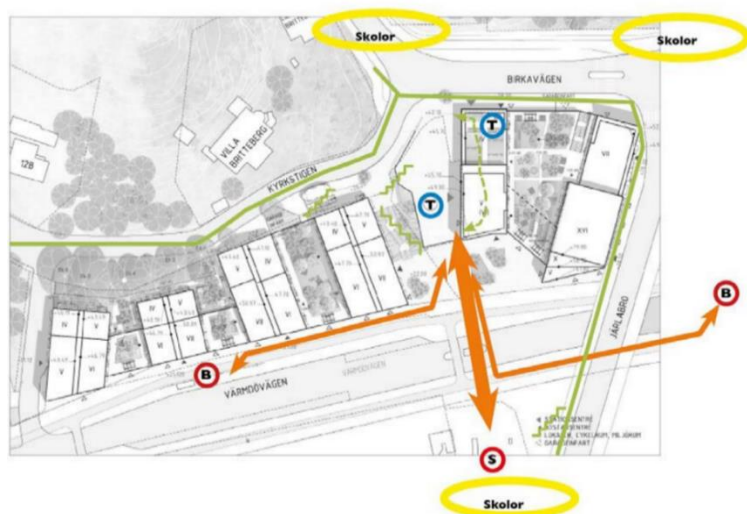
Parkeringstal och parkeringsflykt

Planområdets läge i direkt anslutning till tunnelbanan men också nära Saltsjöbanan och busshållplatser samt regionalt cykelstråk, i kombination med att det framförallt är små lägenheter som planeras, motiverar ett lågt parkeringstal. Små lägenheter medför troligtvis att de boende i lägre omfattning har egen bil. Ett lågt parkeringstal är också i enlighet med kommunens parkeringspolicy. Planenhetens bedömning är att det inte föreligger någon risk för att parkering på omkringliggande gator kommer att ske i störande omfattning. Nacka kommun använder sig av parkeringsavgift som reglering på de allmänna vägarna på västra Sicklaön. Detta är ett effektivt sätt att stävja problematik med infartsparkering på lokalgator. För att underlätta ett boende utan bil säkerställs flera mobilitetsåtgärder i den nya bebyggelsen, så som lokal för distansarbetsplatser, cykelpool, bilpool med mera. Dessa presenteras utförligare i mobilitetsutredningen (Tyréns 2021), säkras genom exploateringsavtalet mellan kommun och byggaktör och följs upp i bygglovsskedet.

Trygga gångstråk för barn och unga samt tillgänglighet mellan bostadsområdet Järla sjö och tunnelbanan

Många barn och ungdomar rör sig i området till fots till och från skola eller olika fritidsverksamheter. Idag går gångstråken till och från busshållplatser respektive Saltsjöbanan framförallt via Järla bro. En del tar sig direkt över Värmdövägen trots att det saknas övergångsställe där, eftersom det är genare. Ambitionen med Värmdövägens omvandling till stadsgata är att fotgängare ska kunna ta sig säkert över gatan då ett signalreglerat övergångsställe föreslås i nära anslutning till tunneln till Saltsjöbanans station. De kan sedan ta sig vidare genom mellan bostadskvarteren och via trappan, istället för uppe på bron där färre människor har insyn i vad som händer. För mer information kring Värmdövägens utformning i dess helhet hänvisas till projekt Värmdövägen på Nacka kommuns hemsida





Bilden visar de starkaste gångstråken och målpunkterna inom det framtida Järla Stationsområdet. Orange=starka gångstråk från och till kollektivtrafik, Grön= gångstråk, grön streckad=stråk via hiss, grön zick-zack=via trappa Bild: Nacka kommun

I det östra kvarteret planeras för en hiss som sammanbinder det övre och det nedre torget och som gör tunnelbanan tillgänglig från Birkavägen samt Birkavägen tillgänglig från Värmdövägen. Nattetid är biljetthallen stängd under cirka 4 timmar och då kan den som inte kan använda trappan gå runt den planerade bebyggelsen. Förslaget innebär sammantaget en tillgänglighetsmässig förbättring och ökad trafiksäkerhet för de gående i norr-södergående riktning. Gångtunneln från Järla sjö till Järla Norr under Saltsjöbanan ägs av Region Stockholm. I dagsläget är den inte tillgänglighetsanpassad vilket innebär att närmaste tillgängliga väg till tunnelbanan från Järla sjö sker via Järla gårdsväg, över Järla bro via Birkavägen och den ingång till tunnelbanan som planeras där. Trafiksäkerheten inom planen kommer att säkerställas genom hastighetsdämpande åtgärder vid korsningen Järlaleden/Birkavägen. Övergångsställena som planeras över Värmdövägen kommer att signalregleras.

### Synpunkter gällande hantering av dagvatten och skyfall

Flera boende i Järla sjö uttrycker oro för hur framtida skyfall kommer att påverka dagvattenanläggningarna inom bostadsområdet Järla sjö samt hur ökat tillflöde av dagvatten från planområdet påverkar vattenförekomsten Järla sjö. De ifrågasätter även ekarnas förutsättningar att överleva, vilket planenheten tolkar som en hänvisning till tidigare yttrande och frågan om marken där ekarna står kommer att försumpas då skyfall avses ledas dit. De konstaterar vidare att björkarna vid kyrkogårdsmuren kommer att skadas av ledningsschakten för dagvattenåtgärder i intilliggande väg.

**Planenhets kommentar:** En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram inom detaljplanarbetet. Utöver detta har en detaljprojektering gjorts. Innan genomförandet sker tas

bygghandlingar fram. I alla skeden kontrolleras att skyfall leds vidare på ett säkert sätt utan att skada nedströms liggande byggnader eller anläggningar. Dagvattenhantering kontrolleras så att genomförandet av detaljplanen inte innebär att föroreningsnivåerna försämras.

Inom planområdet ställs genom planbestämmelser krav både på allmän plats och kvartersmark att erforderliga volymer dagvatten ska kunna renas, så att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormen inte försämras.

Skyfall som leds mot Värmdövägen leds vidare på Värmdövägen genom självfall västerut mot Kyrkviksparken. Hur detta ska genomföras redogörs mer detaljerat för i de bygghandlingar som tas fram inom respektive projekt. Skyfall leds alltså inte ner till Järsla sjö, varken till bostadsområdet eller till själva vattenförekomsten.

Vad gäller ekarna är kommunens bedömning att det inte föreligger någon risk för försumpning av marken då översvämningssytan endast beräknas få stående vatten under kraftigare skyfall som inte inträffar särskilt ofta och vanligtvis endast pågår under kortare tid. En större fara för ekarna är uttorkning och därför föreslås skyfallsmuren uppföras söder om ekarna och inte norr om dem, så att dagvatten kan infiltrera ytan där de står.

Vad gäller björkarna på kyrkogården och eventuell skada på deras rötter med anledning av ledningsschakt i gatan, så är det en nödvändighet att schakta i gatan inte bara för dagvattenhantering utan även för att kunna lägga nya ledningar med större kapacitet. De befintliga dagvattenledningarnas kapacitet är nådd. För att möjliggöra ny bebyggelse kommer nya ledningar som rymmer 30årsregn att läggas ner både i Kyrkstigen och Värmdövägen. Några av björkarna bedöms påverkas på ett sådant sätt att de inte kommer kunna stå kvar. Hur björkarna ska ersättas på bästa sätt hanteras i dialog med Nacka församling.

### **Synpunkter gällande överblick av utvecklingen i Nacka stad samt konsekvenser av utbyggnaden av Nacka stad**

Flera synpunktslämnare anser att det är svårt att ta ställning till projektets konsekvenser, framför allt ur ett trafikperspektiv då detaljplanen endast redovisar en mindre del av Nacka stads utbyggnad. Flera synpunktslämnare ställer frågor om den samlade konsekvensen av utbyggnaden av Nacka stad och de nya invånarnas påverkan på tillgången till parkeringsplatser, grönytor och rekreationsytor.

**Planenhetens kommentar:** En detaljplan redogör för utvecklingen av ett begränsat område. Vid utveckling av ett större område, som i fallet med centrala Nacka där Järsla stationsområde norr ingår, brukar ett detaljplaneprogram tas fram. Utifrån det tas sen flera olika detaljplaner fram. Syftet med detaljplaneprogrammet är just att redovisa en heltäckande bild på en mer övergripande nivå inom det berörda området vad gäller utveckling av och konsekvenser för de

frågor som är relevanta. Nacka stad berörs av flera strategiska dokument som föregår detaljplanerna. Aktuell detaljplan ingår i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som antogs 2015. Inom det område som kallas Nacka stad finns även detaljplaneprogram för Nacka strand, Planiaområdet, Bergs gård och Henriksdal. Programmen finns på Nacka kommuns hemsida. Detaljplaneprogrammen tar i sin tur avstamp i översiktsplanen som på en övergripande nivå redovisar utvecklingen av hela kommunen. Till översiktsplanen hör en miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning som bland annat redogör för översiktsplanens konsekvenser. Utöver detta finns utvecklad strukturplan för Nacka stad som också redovisar utvecklingen på en övergripande nivå. Allt underlag finns på Nacka kommuns hemsida.

Vad gäller trafik tar kommunen även kontinuerligt fram prognoser för att kunna uppskatta trafikflöden, bedöma risker och förekomma framtida trafiksituationer. Prognosen är en utgångspunkt för all planering i Nacka. Den trafikprognos som är aktuell för detaljplanen visar trafiksituationen år 2040.

#### **Synpunkter gällande kommunens ansvar för stadsplanering**

Flera synpunktslämnare i Järsla sjö framför att kommunen har ett långsiktigt ansvar för stadsplaneringen och ifrågasätter fördelningen av nytta mellan fastighetsägaren och medborgarna, och menar att den framför allt gynnar fastighetsägaren ekonomiskt.

**Planenhetens kommentar:** Kommunen har planmonopol vilket innebär att enbart kommunen kan bestämma om en detaljplan ska tas fram eller ej. Detta innebär dock inte att kommunen kan planera utan samverkan med de enskilda fastighetsägarna, utan detaljplaneprocessen är ett samarbete mellan de båda, i de fall då kommunen inte själv äger marken. I planarbetet görs avvägningar mellan de intressen som finns. I det här fallet har kommunen bedömt att en hög exploatering är motiverad givet det centrala läget, närheten till kollektivtrafik och det stora behovet av bostäder. Kommunen har dock ställt höga krav på anpassning, bland annat till befintlig kultur- och naturmiljö vilket medfört en omarbetning av förslaget. Fastighetsägaren finansierar detaljplanen då den har nytta av planen men i förlängningen har även samhället i stort nytta av att bostäder och allmän infrastruktur (ledningssystem, gator, torg) tillkommer och/eller byggs ut.

#### **Synpunkter gällande belastning av anläggningar i Järsla sjö**

Flera yttranden, merparten från boende i Järsla sjö samt de olika bostadsrättsföreningarna i Järsla sjö, innehåller synpunkter som uttrycker en oro för att den nya bostadsbebyggelsen ska medföra ökad användning och slitage av anläggningarna i det närliggande bostadsområdet Järsla sjö. Det är

framförallt boende i området som uttrycker detta angående bryggor, lekplats och andra utemiljöer. Det finns också en oro för att boende i Järsla norr på grund av det föreslagna låga parkeringstalet i stället ska parkera på gatorna i Järsla sjö, där det redan är trångt idag.

Flera av dessa yttranden uttrycker att man uppfattat det som att kommunen räknar med att Järsla sjös anläggningar kan användas av utomstående med hänvisning till pågående avtalsförhandlingar och påpekar att det inte finns något avtal som möjliggör detta.

**Planenhetens kommentar:** Kommunen förstår den oro som uttrycks över ökad belastning på anläggningarna i Järsla sjö som i dagsläget ägs och sköts av de boende i Järsla sjö. I detaljplanen ingår ingen större lekplats utan endast bostadsgårdar för bostadsnära sittplatser och småbarnslek. Nya boende kommer sannolikt att röra sig till flera områden i närområdet och det finns lekplatser och naturlek på kommunal mark inom ungefär 200-400 meter både på Järslahöjden, Ryssbergen, Finntorp/Birkaområdet och Kyrkviken. Som en del av utvecklingen av Nacka stad sker en strategisk övergripande planering av offentliga rum både i form av gator, torg, parker och lekplatser.

Planenheten är medveten om att det i dagsläget inte finns något avtal mellan Nacka kommun och Järsla sjö samfällighet och detaljplaneförslaget utgår inte heller från detta eller från att anläggningarna i Järsla sjö ska nyttjas av de boende i Järsla stationsområde norr.

Vad gäller synpunkter angående parkering och trafik se även planenhetens svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande parkering, trafik, tillgänglighet och säkerhet*.

### **Synpunkter gällande lagstiftning och kommunala styrdokument**

Några synpunktslämnare anser att den exploateringsgrad som föreslås i planförslaget strider mot lagstiftning till skydd för kulturarvet enligt kulturmiljölagen 1 kap 1§, Plan- och bygglagen 2 kap 6 § och Miljöbalken 3 kap 6§. De menar också att den även avviker mot hur kulturmiljöer bör hanteras enligt översiktsplanen och dess miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning.

**Planenhetens kommentar:** Förslagets byggelsehöjder och bebyggelsestruktur har utformats med en, anser planenheten, anpassad skala till kulturmiljön. Bebyggelsestrukturen medför att topografi och natur synliggörs från Värmdövägen liksom att utblickar söderut möjliggörs. Dessutom innebär strukturen med öppningar solinsläpp på gårdarna.

Planenheten bedömer att de anpassningar som gjorts i volymernas placering, struktur och gestaltning bidrar till att påverkan på kultur- och naturvärden samt på enskilda fastigheter, blir rimliga i avvägningen mot de värden som uppnås i form av ökat antal bostäder, verksamhetslokaler och torgytor samt en mer stadsmässig miljö runt en kollektivtrafiknod i det kommande Centrala Nacka.

*Plan- och bygglagen 2 kap 6 §:*

Planenheten gör bedömningen att de förändringar som gjorts innebär att förslaget tar hänsyn till den intilliggande miljöns kultur- och naturvärden, stads- och landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan samtidigt som planen främjar utvecklingen av bostadsbeståndet i Nacka kommun och möjliggör en stationsbyggnad för den kommande tunnelbanan. Att främja kollektivtrafik och bostäder framför markparkering (vilket delvis finns på platsen idag) innebär, menar planenheten, en långsiktig hushållning med mark.

*Kulturmiljölagen 1 kap 1 §:*

Planenheten menar att bebyggelseförslaget visar hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön och att skador på kulturmiljön har begränsats genom de anpassningar som gjorts.

För mer information se planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation.*

*Miljöbalken 3 kap 6 §:*

Planenheten bedömer att planförslaget inte medför påtaglig skada på natur- eller kulturmiljön.

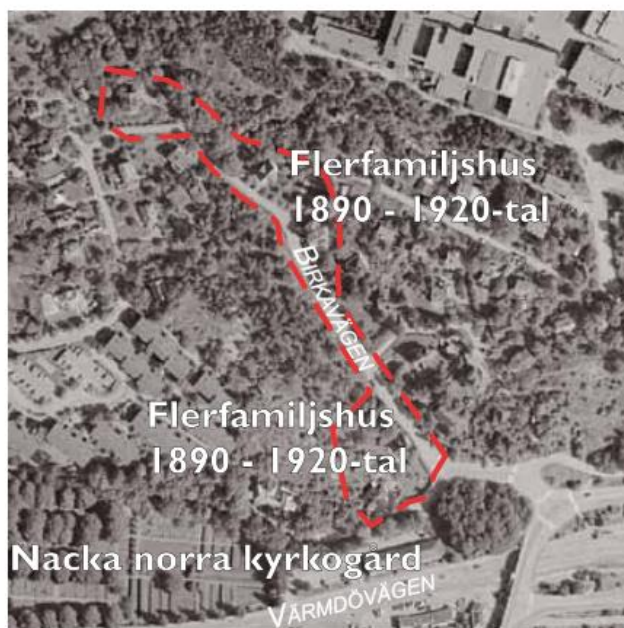
*Översiktsplanen och dess miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning:*

Planområdet ingår i den del som är utpekad som ”Tät stadsbebyggelse” (Bt3 Sickla) i översiktsplanen och har bäring på strategierna ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och ”komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka”. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och dess miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning.

*Nacka kommuns kulturmiljöprogram:*

Planområdet för Järsla stationsområde norr omfattar kulturhistoriskt intressant miljö kring Kyrkstigen som är en del av den gamla Värmdövägen. De intilliggande sekelskiftsvillorna och de uppvuxna träden bidrar till en kulturhistoriskt intressant helhet. Planområdet omfattar dock endast en mycket liten del av det område som utgör en särskilt utpekad kulturmiljö. Den utgörs av del av Birkavägen samt del av fastigheten Sicklaön 132:16 (utgörs av ett markreservat i form av u-område som bekräftar befintlig ledningsrätt) som båda är utpekade som av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen angränsar till sekelskiftsvillorna Villa Britteberg och Lilla Britteberg som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Detaljplanen angränsar även till kyrkogården som är skyddad enligt kulturmiljölagens fjärde kapitel då den tillkommit före 1940. Planenheten bedömer att planförslaget visar hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön i området. Genom planförslaget och dess genomförande anpassas Kyrkstigen till dagens krav på

ledningskapacitet, dagvattenrening och framkomlighet, samtidigt som Kyrkstigen bevaras som en värdefull kulturmiljö där helheten fortfarande kommer att vara avläsbar för kommande generationer.



----- Gräns för område av lokalt intresse för kulturmiljövården VÄRMDÖVÄGEN Informationstext

Utdrag ur Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Avgränsningen visar aktuellt område utpekat som av intresse för den lokala kulturmiljövården.

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** anser att planenheten tillgodosett merparten av deras synpunkter i granskningsskedet. De önskar dock att planbeskrivningen kompletteras med redovisning av hur dagvatten- och skyfallshandlingen avses säkerställas samt att parkeringstalet om 0,21 fastställs i planbeskrivningen så att det inte underskrids.

**Planenhetens kommentar:** Granskningshandlingarna redovisar föreslagen hantering av dagvatten och skyfall. Planenheten menar att redovisningen är tillräcklig givet att stadsbyggnadsprojektet befinner sig i planskedet. En projektering har tagits fram för att säkerställa hanteringen av skyfall på en mer detaljerad nivå. Inom projekteringen har principförslag till höjdsättning har tagits fram för att skyfall inte ska ledas in på kyrkogården. Planbeskrivningen redovisar även en principiell lösning för framkomlighet för räddningsfordon på Värmdövägen vid händelse av skyfall. Denna lösning kommer framöver att studeras djupare inom Värmdövägenprojektet.

I Nacka kommun ska antalet parkeringsplatser för bostäder beräknas efter kommunens gällande parkeringstal, men i detta projekt har möjligheten att gå lägre än gällande parkeringspolicy undersökts. Detta är möjligt enligt policyn då Nacka kommuns riktlinjer för bil- och cykelparkering för bostäder är dynamiska och flexibla. Detta innebär att parkeringstal för bilar tas fram genom en beräkningsmodell som tar hänsyn till projektets läge, storlek på lägenheter och övriga förutsättningar. Åtgärder för att möjliggöra ett lågt parkeringstal regleras bland annat i markgenomförandeavtalet och kontrolleras i bygglovskedet, planenheten anser att detta är tillräckligt.

### **Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser**

2. **Länsstyrelsen** anser att kommunen behöver införa planbestämmelser som säkerställer att trapphus placeras på fasaden mot Värmdövägen i det västra kvarteret där lägenheter under 35 kvadratmeter planeras mot långsidorna. Detta eftersom trapphusen i det västra kvarteret är en förutsättning för att kunna placera små lägenheter på långsidorna. Ljudnivåerna mot Värmdövägen överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå och redovisad placering och utformning möjliggör inte genomgående lägenheter. Förslag på planlösning som redovisas som illustration i bullerutredningen (Efterklang 2022-03-11) bör också införas som illustration i planbeskrivningen.

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med en bild som beskriver det bullerutsatta läget och trapphusets placering. Plankartan har kompletterats med följande bestämmelse

m<sub>1</sub> Om trafikbuller överstiger 65 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid byggnadsfasad får endast bostadskomplement och/eller trapphus finnas, 4 kap, 12 § 1 st 1 p.

Planbestämmelsen möjliggör bostäder i den situation då bullernivåerna är 65 dBA eller lägre. Om bullernivåerna är högre så tillåts enbart bostadskomplement och inte rum för sömn eller vila. Genomförandetiden i det västra kvarteret, där bestämmelsen gäller, är 10 år och bullersituationen kan komma att ändras innan ett genomförande blir aktuellt. Planenheten anser att det är motiverat att inte låsa aktuell byggnadsdel för användning såsom trapphus eller annat bostadskomplement.

3. **Region Stockholm** anser att beskrivningen av tillgänglighet till hiss bör förtydligas, samt påpekar att gestaltningsbestämmelse gällande tunnelbanans fasader inte bör utgöra ett hinder för att även metall används samt att detaljplanen bör justeras för att ge stöd åt en uppstickande sarg på det övre torget. Vidare anser de att planbestämmelsen om stomljud ska formuleras om så att all spårtrafik omfattas, även från tillkommande tunnelbana. Skälet till det är att ombyggnationer och nybyggnationen kan komma att ske med stöd av denna detaljplan och bestämmelserna behöver finnas över tid. Region Stockholm befarar att stomljud från

tunnelbanan inte kommer hanteras om bestämmelsen endast omfattar stomljud från Saltsjöbanan. De framför även att stomljud från installationer tillhörande tunnelbanan bör regleras och föreslår en skyddsbestämmelse för detta. Vad gäller fastighetskonsekvensbeskrivningen har de synpunkter på lydelse gällande att Region Stockholm har ekonomiskt ansvar för fastighetsbildning avseende nytt servitut för infästningar respektive att även ska bildas för underhåll, ventilation och grundläggning. De anser även att text om nödvändiga avtal behöver kompletteras gällande fastighetsreglering respektive servitut för tunnelbaneanläggningen. Slutligen påpekar de att avtal gällande detaljplanens genomförande i förhållande till Saltsjöbanan måste tecknas med Region Stockholm.

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller tillgängligheten till hiss. Vad gäller fasaders utformning med metall så har bestämmelsen justerats så att den nu lyder ”Fasad tillhörande tunnelbaneutrymme ska **i huvudsak** utföras i glas och natursten”. Vad gäller behovet av sarg har planenheten sedan länge och upprepade gånger framfört att en alternativ lösning måste tas fram. Utöver detta anser planenheten att plankartans utformning är tillräcklig. Planenheten anser dessutom inte att frågan bör regleras i detaljplanen utan att den ska hanteras i dialog med Nacka kommun i genomförandeskedet.

Riktvärde för stomljud för tunnelbanan finns redan reglerat i Järnvägsplanen för utbyggnad av tunnelbana till Nacka och Söderort med följande planbestämmelse: *Stomljuddämpande åtgärder under spår för att klara riktvärdet på 30 dBA Slow L<sub>max</sub>*. Bestämmelsen gäller tunnelbanans hela sträcka. Därför regleras inte bostädernas utformning i förhållande till stomljud från tunnelbanan i plankartan. Detta skulle innebära att ansvaret flyttades över från Trafikförvaltningen till byggaktören. Vad gäller stomljud från installationer tillhörande tunnelbanan så har plankartan samt planbeskrivningen kompletterats med föreslagen planbestämmelse. Fastighetskonsekvensbeskrivningen justeras i enlighet med regionens synpunkter.

4. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** framför att u-området i plankartan inte fullständigt motsvarar befintlig ledningsrätt och att detta bör förtydligas i planbeskrivningen samt fastighetskonsekvensbeskrivningen. Vidare framhåller de att prickmark saknas på del av u-området vilket medför att området kan tolkas som en byggrätt. De menar också att den bestämmelse som tillåter balkonger att kraga ut över allmän plats bör utgå för att istället reglera balkonger som kvartersmark så att balkongerna kan fastighetsbildas. De har även redovisningstekniska synpunkter på kartunderlag i planbeskrivningen respektive fastighetskonsekvensbeskrivningen. Vidare framför de att marken där elnätsstationen står inte bör överföras till kommunal mark utan styckas av med elnätsägaren som huvudman, och att detta bör tydliggöras i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller u-områdets utbredning så stämmer det att det inte fullt ut motsvarar befintlig ledningsrätt då u-området är något mindre än ledningsrätten. Detta beror på



att ledningsrätten går under befintlig byggnad. U-området har i stället anpassats efter byggnaden. U-området har inte heller lagts ut på allmän plats GATA då detta inte ansetts nödvändigt då kommunen har rådighet över ytan vilket innebär att ledningarnas åtkomst kommer att vara säkerställd där. Att u-området avviker från ledningsrättsområdet har förtydligats i planbeskrivningen. Vad gäller prickmarken inom u-området så ska den gälla över hela ytan. Detta har justerats. Balkongerna kommer inte att planläggas med kvartersmark av plantekniska skäl. Planenheten bedömer att balkongerna kan regleras genom avtals servitut. Felaktigheter i kartunderlag i planbeskrivning och fastighetskonsekvensbeskrivning har justerats. Angående E-området avser kommunen möjliggöra en avstyckning så att ytan där den står kan fastighetsbildas. Handlingarna har justerats enligt detta.

#### 5. Nacka församling

Församlingen framför att den höjning av Kyrkstigen som kommunen aviserat kommer att medföra vissa olägenheter för församlingen och för besökarna på kyrkogården då den medför ökad insyn från Kyrkstigen till kyrkogården vilket innebär minskad möjlighet till avskildhet för kyrkogårdsbesökarna.

Församlingen har också farhågor om att höjningen av Kyrkstigen kan medföra ökad risk för vattensamlingar. Församlingen framhåller att de redan under befintliga förhållanden haft vissa problem med vattensamlingar på kyrkogården i samband med kraftigt regn.

Församlingen framhåller vidare att höjningen medför att den grind i muren som leder från Kyrkstigen in till kyrkogården måste anpassas till de nya höjderna så att den vägen fortfarande är tillgänglig. Församlingen ser att risk föreligger att detta kan medföra kostnader för att åstadkomma en godtagbar lösning.

Församlingen konstaterar att detaljplanen innebär att del av Nacka församlings fastighet Sicklaön 133:1 kommer att överföras till allmän plats och förvärvas av Nacka kommun. Detta medför att församlingens och kyrkogårdsbesökarnas möjlighet att använda det aktuella området till parkering minskar menar de. Vidare minskar möjligheten för församlingen att använda marken för uppläggning av snö. Församlingen framhåller att det även föreligger en risk att trafikflödet på Kyrkstigen kommer att öka till följd av genomförandet av den föreslagna detaljplanen, vilket kan medföra ökade störningar för kyrkogården.

På kyrkogården, innanför murarna, finns ett antal uppvuxna björkar, vilka är placerade nära murens insida. Församlingen ser en risk att de arbeten som planeras i Kyrkstigen kommer att påverka träden och dess rötter. Ytterst finns en risk att rötterna förstörs och träden skadas väsentligen.

**Planenhetens kommentar:** Förslaget medför en viss ökad insyn på kyrkogården men planenhetens bedömning är att den är rimlig i förhållande till nyttan med planen och det stora bostadsbehovet i regionen. En projektering har genomförts och inom den har lösningar för att hantera bland annat tillgänglighet till kyrkogården (via grind), eventuella vattenansamlingar och parkering för kyrkans besökare tagits fram. Lösningarna utgår från att grinden inte behöver höjas upp utan förblir i nuvarande läge. De två parkeringsplatserna på Kyrkstigen föreslås få ett justerat läge, vilket redovisas i planbeskrivningen. Avsikten är att teckna överenskommelse om reglering av blivande allmän plats enligt detaljplanen. Dialog pågår mellan församlingen och Nacka kommun angående detta samt hantering gällande skada på björkarna.

6. **Nacka vatten och avfall (NVOA)** framför att u-området i plankartan inte motsvarar hela ledningsrätten, samt att utbyggnadsavtal vilket nämns i planbeskrivningen, inte är aktuellt för deras del. Vidare framhåller de felaktigheter med en kartbild där redan befintlig kvartersmark pekats ut som blivande kvartersmark. De undrar också om angöringsytan för sopbil samt utrymmet för avfallsfraktioner är tillräckligt.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller u-området, se svar till lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Vad gäller utbyggnadsavtal så har begreppet bytts ut mot ”Avtal om ersättning”. Kartan har justerats i enlighet med NVOAs synpunkt. Körspår har tagits fram och de visar att driftfordon och sopbilar har framkomlighet. Längs aktuell sträcka är lutningen cirka 4,5% vilket innebär att uppställning för sopbil är möjlig på Kyrkstigen. Detta har stämts av med NVOA. Förslaget har tagit med utrymme för erforderliga avfallsfraktioner även om detta inte kan regleras i detaljplanen. Förslaget har även i denna aspekt stämts av med NVOA.

7. **Nacka Energi AB (NEAB)** har inga invändningar mot detaljplanen men informerar om utrymmesbehov samt av påkörningsskydd och andra utformningsfrågor, för elnätsstation. NEAB bifogar även underlag gällande detta. NEAB informerar även om genomförandefrågor rörande ledningsdragning och tillgång till ledningar samt bifogar underlag gällande detta. De upplyser också om att genomförandeaftal och avtal om anslutningsavgifter vanligtvis tecknas med exploatören innan byggstart sker.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen. Planenheten har haft en kontinuerlig dialog med Nacka Energi AB gällande nämnda frågor.

8. **Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF)** gör bedömningen att det inte finns några närliggande risker som måste beaktas i detaljplanen. SBFF framför information om riskhantering, uppställningsmöjligheter med mera.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen.

9. **Swedavia** framför att planförslaget inte har någon påverkan på Bromma Stockholm Airport och att de därmed inte har någon erinran mot detaljplanen.
10. **Trafikverket** framför att de inte har någon erinran mot detaljplaneförslaget.
11. **Stockholm Exergi** framför att de inte har några ledningar som blir påverkade av detaljplanen.

### **Inkomna synpunkter från föreningar**

12. **Lillängens egnahemsförening** anser att parkeringstalet är orimligt låg. Föreningen uttrycker en oro över att boende istället ska parkera i Lillängen där, framhåller de, parkeringssituation idag redan är svår. I övrigt hänvisar de till sitt yttrande under granskning 1.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten hänvisar till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande parkering, trafik, tillgänglighet och säkerhet*. Vad gäller synpunkter i granskning 1 hänvisar planenheten till svar i granskningsutlåtande 1 daterat 2022-04-29.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet**

13. **Styrelsen för Brf Britteberg** anser följande

#### Allmänt

Föreningen anser att förslaget har förbättrats sedan samrådet med fler siktlinjer och trevligare kvartersformer men menar att exploateringsgraden, volymerna och höjderna ändå är olämpliga i förhållande till den befintliga bebyggelsen. De framför vidare att förslaget innebär en kraftigt försämrad boendemiljö för de boende i föreningen och området som helhet.

#### Kulturmiljö

Föreningen hänvisar till tidigare antikvarisk inventering (KMV Forum, 2017) och Nacka kommuns kulturmiljöprogram och framhåller att Kyrkstigen med intilliggande miljö är av kulturhistoriskt intresse. De anser att den föreslagna bebyggelsen osynliggör topografin i området samt brister i anpassning till omgivande bebyggelse, stadsbild, landskapsbild, naturvärden, kulturvärden samt miljö och gaturum. De menar att de föreslagna byggnaderna trots öppningar med siktlinjer i fasaderna fortfarande innebär att volymerna döljer Kyrkstigen och miljön intill. De anser vidare att bebyggelsen inte bidrar till god helhetsverkan och att förslaget kan anses skada natur- och kulturmiljön. De anser att den föreslagna exploateringsgraden strider mot lagstiftning till skydd för kulturarvet enligt Kulturmiljölagen 1 kap 1§, Plan- och bygglagen 2 kap 6 § och Miljöbalken 3 kap 6§. Den avviker även mot hur kulturmiljöer bör hanteras enligt Översiktsplanen och dess miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning.

Föreningen hänvisar även till de skyddsbestämmelser som föreningens egna bostadsbyggnader regleras med enligt gällande detaljplan, planbestämmelse ”q”, samt till kulturmiljölagen (KML) som omfattar Nacka kyrka med anläggning. Hänsyn ska tas till den här typen av kulturmiljöer för att tillgodose en långsiktigt hållbar boendemiljö samt för att tillgodose att bevarandestatusen inte försämras och föreningen anser inte att granskningsförslaget hanterar detta på ett tillfredsställande sätt.

#### Bebyggelseförslagets volymer och höjder samt topografi

Föreningen anser att de föreslagna byggnadsvolymer är för höga och täta i förhållande till topografin och den befintliga bebyggelsen. De anser att den föreslagna bebyggelsen ger en försämrade boendemiljö i de befintliga bostäderna, med minskade solvärden och negativ påverkan på Kyrkstigens karaktär. Högdelen är i höjd med Birkabergets topp vilket innebär att utsiktsplatsen där blir förstörd. De anser även att områdets siluett söderut uttraderas av bebyggelseförslaget, och ersätts av en mur av hus. De hänvisar till detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som säger att ny bebyggelse föreslås får en skala som gör att områdets siluett på håll inte påverkas drastiskt. De hänvisar även till landskapsanalys för centrala Nacka (2009) som beskriver att Järila-Birka-områdets siluett söderut mot Värmdövägen och Järila industriområde bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Föreningen anser att volymer i det västra kvarteret genomgående bör sänkas med minst ett våningsplan. De spetsiga taken bör omarbetas och ersättas av tak med flackare lutning. Vindsvåningar med dubbel takhöjd skapar onödigt höga hus som därmed skapar onödigt mycket skugga. Dessutom medför volymer skugga över området och bostadsrättsföreningens fastighet med två byggnader, majoriteten av året, anser föreningen.

#### Gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen tar gestaltningsmässigt inte tillräcklig hänsyn till den befintliga kulturmiljön. Förslaget är illa anpassat i sina proportioner och den mänskliga skalan saknas anser föreningen. De ifrågasätter vidare lämpligheten i att placera en högdelen om 16 våningar invid ett kulturhistoriskt intressant område, och menar att högdelen bör tas bort. De anser också att attraktiva allmänna platser saknas i förslaget.

#### Solljus och dagsljus

Föreningen anser att deras boendemiljö kraftigt försämras i avseendet solljus och dagsljus och att det är en oacceptabel försämring. De menar även att också den nya bebyggelsen med sina höga hus och trånga gårdar får dåliga solförhållanden.

### Grönområden och allmän plats

Föreningen anser att den föreslagna exploateringen inte är anpassat till behovet av grönområden, allmänna platser eller lekplatser. Vidare menar de att bostadsgårdarna är för små och trånga och bör omarbetas för att skapa bättre ljusinsläpp och trevligare kvarter. Byggnaderna förlägger dessutom Kyrkstigen, som är ett populärt promenadstråk, i skugga stora delar av dagen framhåller de.

### Parkeringsplatser, trafik och förskoleplatser

Föreningen anser att det föreslagna parkeringstalet är för lågt och uttrycker oro för att detta kommer att förvärra dagens parkeringssituation. De menar att ingenstans i Sverige har ett lägre tal än 0,65 fungerat och nämner Hammarby Sjöstad som exempel. Även boende i Järla Sjö upplever en brist på parkering menar de trots ett parkeringstal om 0,8 samt en bilpool.

Föreningen ifrågasätter detaljplanens antagande om att små lägenheter kommer att medföra färre barnfamiljer bland de boende och undrar vilken studie som ligger till underlag för antagandet. De menar att dagens höga bostadspriser gör att barnfamiljer bor på små ytor, samt att en brist på förskoleplatser kommer att råda.

### Naturvärden

Föreningen anser att granskningshandlingarna saknar grundläggande uppgifter för att det ska gå att bedöma vilka naturvärden som finns i planområdet och vilka konsekvenser planens genomförande faktiskt kan få i det avseendet. Ekarnas åldrar har inte säkerställts tillräckligt då inga provborrningar gjorts. Rotsystemets utbredning har inte heller säkerställts menar de, då underlaget utgår från en schablon. Vidare anser föreningen att det i den aktuella ekmiljön kan finnas flera arter som är upptagna i artskyddsförordningen. Föreningen undrar också varför inga mulmprover tagits för att säkerställa vilka arter som lever där. Föreningen framhåller även att det finns fladdermöss i området och anser att handlingarna behöver kompletteras med en mer detaljerad inventering gällande olika rödlistade arter.

Föreningen anser att planförslaget inte tar tillräcklig hänsyn till ekarna för att säkra deras fortlevnad. Föreningen framhåller vidare ekarnas biologiska och ekologiska värden och påpekar att de nya byggnaderna kommer att skugga dem vilket kommer att få negativa konsekvenser för träden och för organismer som lever på dem. Föreningen ifrågasätter att området runt ekarna avses användas som översvämningssyta, då ekar inte tål att marken omkring dem blir försumpad. Föreningen anser att detaljplanens genomförande kommer att medföra att ekarna i förlängningen dör och menar att förslaget bör omarbetas för att skapa tillräckligt med solljus för att säkerställa trädens överlevnad.

Föreningen anser att förslaget ska värna värdefull natur och grönska i området på ett mer tillfredställande sätt, där ekarnas överlevnad bör säkerställas. Utsikten från berget i Birka bör säkerställas genom att husens höjder, volym och täthet justeras till mer rimliga nivåer.

#### Anslutning

Föreningen anser att planförslaget bör revideras ytterligare vad gäller skala, volymer och hushöjder för att bättre anpassas till befintlig miljö. Det västra kvarteret bör genomgående sänkas med en våning och byggnaden närmast föreningen bör inte vara högre än tre våningar. Mot Värmdövägen anser föreningen att bebyggelsen inte bör vara högre än fyra våningar. Kvarterets utformning vad gäller gårdarna bör ses över liksom takens utformning. Högdelen om 16 våningar bör tas bort. Skala, form och materialval bör ytterligare bearbetas för att bättre anpassas till området.

Förslaget i sin nuvarande utformning utgör i alltför stor grad betydande olägenheter för föreningen beträffande förändrad topografi, utsikt/utblick, solvärden, insyn från tillkommande bebyggelse, ökad biltrafik samt påverkan på kulturmiljö.

#### **Planenhetens kommentar:**

##### Allmänt, kulturmiljö

Vad gäller kulturmiljö se planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken *Anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volym*.

Vad gäller förenlighet med gällande lagstiftning, översiktsplanen och dess miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning se svar under rubriken *Synpunkter gällande lagstiftning och kommunala styrdokument*.

Vad gäller kommunens kulturmiljöprogram så pekar det ut Villa Britteberg, Lilla Britteberg samt den fastighet som byggnaderna ligger på och Birkavägen som av intresse för den lokala kulturmiljövärden. Planenheten bedömer att planförslaget tar hänsyn till befintlig kulturmiljö och att rimliga avvägningar gjorts mellan kulturmiljön och andra vikta aspekter så som utvecklingen av en ny kollektivtrafiknod och behovet av nya bostäder. En mer utförlig beskrivning av den avvägning som gjorts finns under Återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande Anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation*.

Vad gäller den detaljplan som omfattar föreningens fastighet Dp 132, så regleras föreningens byggnader med skydds- och hänsynsbestämmelse ”q”. Denna bestämmelse lyder enligt följande ”Planområdet utgör värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Byggnaden får inte rivras.” Bestämmelsen gäller enbart för det aktuella egenskapsområdet. Detaljplaneförslaget för Järsla stationsområde norr

inte strider mot denna bestämmelse i detaljplan 132.

*Volym och höjder, gestaltning samt topografi*

Vad gäller förslaget volymer och höjder se planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken *Anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volym*.

Vad gäller högdelen så hänvisas till svar under Återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation*.

Vad gäller attraktiva allmänna platser så föreslås två nya torg i söderläge och i direkt anslutning till tunnelbanestationen. Detaljplanen reglerar inte deras exakta utformning men gestaltungsprogrammet för allmän plats redovisar ambitionerna.

Angående önskemålen om bearbetning av volymer i form av sänkta våningstal och tak hänvisar planenheten till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation*.

Vad gäller utsiktsplatsen så är Birkabergets södervända slänt en omtyckt utsiktsplats över Järlasjön bland de närboende. Bland de närboende är Birkabergets södervända slänt en omtyckt utsiktsplats över Järlasjön. Bergets höjd är +51 meter över havet. Det västra kvarteret kommer ha taknockshöjder på +51 vilket precis motsvarar höjden på berget. Det östra kvarterets högsta har angivits till + 81. Bägge dessa volymer kommer vara det högsta byggnadsvolymer i sitt närområde och vara både över trädtopphöjd och i höjd med/högre än berget bakom. Det västra kvarterets gårdar liksom det övre torget ligger på omkring +27 respektive +28 vilket är väl under bergets höjd. Tack vare dessa släpp i bebyggelsen kommer utsikt ut över Järlasjön från berget i Birka fortfarande kunna upplevas genom de uppbrutna volymerna.



*Utsikten från Birkaberget över Järlasjön och Nackareservatet vid genomfört planförslag. Birkaberget är ett omtyckt utflyktsmål för närboende i Birka och Finnorp. Utsikten över Järlasjön blir förändrad men sjön är fortfarande synlig. Bild till vänster: Utsikten vid genomfört planförslag. Bild till höger: Vita byggnader i fonden ingår i strukturplanen men har ingen lagakraftvunnen detaljplan. Bilder: Semrén & Månsson.*

Vad gäller detaljplaneprogrammet så anger det att Järila-Birkaområdets siluett ska beaktas. Planenheten bedömer att områdets siluett söderut beaktas av förslaget genom att siluetten fortfarande kommer att vara avläsbar söderifrån, genom de öppningar förslaget medger, även om siluetten till viss del skymms.

Planförslaget innebär en negativ påverkan på möjligheten att avläsa områdets topografiska variationer samt en skalförskjutning i förhållande till den befintliga småskaliga bebyggelsen i Birkaområdet, detta gäller framförallt mot Kyrkstigen. Förskjutningen förstärks av att platsen idag präglas av gles och mycket låg bebyggelse. Dock innebär den upprutna strukturen i det aktuella förslaget att topografien synliggörs i öppningar mot Värmdövägen. Högdelen i det östra kvarteret kommer även att vara synlig från Järila sjö, men avståndet är så pass stort att den inte bedöms påverka kulturmiljön negativt. Sammantaget bedömer planenheten att planförslaget tar hänsyn till topografien då volymerna sänkts och brutits upp vilket möjliggör utblickar.

Angående skugga på gårdarna se planenhetens svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation.*

Angående förslagets skuggpåverkan på befintliga privata fastigheter med byggnader konstaterar planenheten att på fastigheten för Lilla respektive Villa Britteberg skuggas den södra delen under förmiddag vår, höst och vinter. Del av byggnaderna skuggas också vid dessa tillfällen (Lilla Britteberg skuggas inte vid förmiddag på hösten). Under sommaren skuggas en mindre del av fastigheten på förmiddagen. Planenhetens bedömning är att skuggan är en acceptabel konsekvens av att stadsmiljön förtätas. Eftersom byggnaden breder ut sig i öst-västlig riktning är det en fördel att granskningsförslaget har en uppbruten skala då detta är gynnsamt ur ljus- och värmesynpunkt. Det ger en jämnare temperatur på gårdarna och mer ljus på norrsidan.



En dagsljusutredning har gjorts för de föreslagna bostäderna i det reviderade förslaget. Den visar att samtliga lägenheter uppfyller Boverkets byggregler gällande tillgång till dagsljus för bostäder (Light bureau, 2021).

Vad gäller påverkan på dagsljus i bostäder på fastigheten Sicklaön 132:16 gör planenheten bedömningen att den är acceptabel.

#### Grönområden och allmän plats

Vad gäller tillgång till grönytor och rekreationsytor hänvisas till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation.*

Den nya bebyggelsen medför skuggning av Kyrkstigen under stor del av dygnet vår och höst, medan skuggningen är relativt liten under sommaren. Planenhetens bedömning är att denna påverkan är rimlig bland annat med tanke på att det gäller ett promenadstråk och inte en yta att uppehålla sig på samt att det är en förhållandevis kort sträcka som skuggas och att det bedöms acceptabelt i förhållande till behovet av bostäder.

#### Parkeringsplatser, trafik och förskoleplatser

Vad gäller parkering och trafik se svar under rubrik Återkommande synpunkter och *Synpunkter gällande parkering, trafik, tillgänglighet och säkerhet.* Vad gäller förskola se svar under rubrik *Grönområden, allmänna platser, ekar och förskoleplatser.*

#### Naturvärden

En kvalificerad bedömning av ekarnas ålder har gjorts av experter med nödvändig kompetens (Pro natura, 2020). Ålder kan fastställas på andra sätt än genom borrhning. Borrhning görs sällan. Expertisen tittar först och främst på de biologiska värdena och gör utifrån det bland annat en bedömning om vilken ålder trädet kan ha. Det är i planskedet rimligt att utgå från en schablon för rötternas utbredning. En mer detaljerad rotinventering görs inom den projektering som tas fram för detaljplanens genomförande. Naturvärdesinventeringen redogör för det samlade biologiska värdet inom en viss yta och delar sedan in det i olika klasser. Expertisen gör stickprovskontroll, kontrollerar signalarter och naturvärdesarter vilket ger en indikation om höga eller lägre naturvärden. Exempelvis har skogsknipprot kontrollerats. Artinventering för fågel respektive kräldjur har gjorts för Birkaområdet och den visade att ingen risk föreligger för att artskyddsförbudet utlöses. De ekar med högst naturvärde har skyddats genom fällningsförbud i plankartan. Inom denna inventering har inga mulmprover tagits. Planenheten bedömer att de undersökningar och åtgärder som genomförts är tillräckliga. Angående beskuggning av ekar se planenhetens svar under återkommande synpunkter och rubriken *Natur och topografi.*

Vad gäller förekomst av fladdermöss så har en inventering beträffande förekomst av fladdermöss genomförts av den trädbevuxna kullen där det östra kvarteret avses uppföras (Ecom, 2018). Kullen finns inte längre kvar men planenheten menar att slutsatserna i inventeringen fortfarande är relevanta. Inventeringen visade att eftersom lämpliga byggnader och hålträd saknades på kullen, fanns inga potentiella lokaler för fladdermuskolonier eller övervintrande fladdermöss där. Det var heller inte troligt att sådana lokaler kunde skapas naturligt inom överskådlig tid, då gamla lövträd saknades. Kullen saknade därför värden när det gäller fladdermössens övervintring och sommarkolonier. Att kullen skulle ha någon betydelse för arten som födosöksområde bedömdes i inventeringen som ytterst osannolikt.

Angående skyfall och eventuell risk för försumpning se svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande natur och topografi*.

#### Avslutning, betydande olägenhet

Planenheten noterar synpunkterna om förändringar av planförslaget.

Vad gäller synpunkten att förslaget innebär betydande olägenheter för föreningen beträffande topografi respektive solljus samt påverkan på kulturmiljö se tidigare svar på detta yttrande under rubrikerna *Volym och höjder, gestaltning samt topografi*, respektive *solljus och dagsljus* samt *Allmänt, kulturmiljö*.

Vad gäller synpunkten om att förslaget innebär betydande olägenheter för föreningen beträffande utsikt/utblick och insyn från tillkommande bebyggelse bedömer planenheten att de två bostadshusen på fastigheten Sicklaön 132:16 kommer att få förändrade utblickar. Idag har byggnaderna utblickar mot en trädridå av uppvuxna lövträd, runt 10 meter höga längs Kyrkstigen. Mellan träden längs Kyrkstigen skymtar parkeringsplatsen som hör till den före detta tandläkarmottagningen. Planförslagets genomförande innebär att utsikten mot grönskan försvinner för att ersättas av utblickar mot ny bebyggelse. Dock ligger båda byggnader vända mot öppningen mellan kvarteren samt öppning mellan huskroppar inom det västra kvarteret, vilket möjliggör vidare utblickar söderut. Mot det västra kvarteret begränsas utblickarna från första våning och från marknivå på fastigheten av den 4 meter höga sockel som förbinder bebyggelsevolymerna. Planenheten gör bedömningen att denna påverkan är rimlig i en stadsmiljö som förtätas med tunnelbanestation och nya bostäder.



Bild: Semrén & Månsson, 2021

Öppningar i bebyggelsestrukturen, inringade med röd streckad linje, möjliggör utblickar norrifrån. Vad gäller synpunkten om att förslaget innebär betydande olägenheter för föreningen beträffande ökad biltrafik konstaterar planenheten att boende i föreslagna bostäder parkerar i garage inom kvarteren. Garagen angörs från Kyrkstigen respektive Birkavägen. Angöring från Värmdövägen är olämpligt då det är en huvudgata och mer trafikerad. Infart från nedre torget eller Kyrkstigen nord-sydliga riktning är inte lämpligt då ytan är för trång. Planenheten har bedömt att infart från Kyrkstigen (väst-östlig riktning) är det mest lämpliga. I garagen planeras cirka 39 garageplatser per garage. Med en trafikallstring om 2,5 rörelser per dygn innebär det 98 rörelser per dygn. Nacka kommun har idag inga trafikmätningar på Kyrkstigen men trafiken kommer att öka på Kyrkstigen i och med in- och utfarten till garaget. Däremot är ytterligare 98 rörelser per dygn ett lågt flöde. Nacka kommun har tagit fram en trafikprognos där samtlig bebyggelse är inlagd. I en microsimulering av trafikflöden gjort för omkringliggande område, Birka, har flöden om 70 fordon mellan Värmdövägen fram till garageinfarten noterats under förmiddagens maxtimme. Mellan garageinfarten och Birkavägen har 100 fordon noterats under förmiddagens maxtimme. Flödena i microsimuleringen är baserade på att Kyrkstigen har hastigheten 30 km/h och att det är dubbelriktad trafik på hela gatan. För att minska flödet har kommunen föreslagit att Kyrkstigen ska regleras som gågata och delvis enkelriktas. Med regleringen gågata förbjuds all trafik som inte har ett ärende på gatan vilket minskar flödena. Hastigheten på gatan blir även gångfart (7 km/h) vilket gör att den inte blir lika attraktiv att trafikera som bilist. På en gågata får ingen trafik parkera om inte specifika platser anordnas för angöring. Längst med Kyrkstigen kan en lastplats behöva anordnas för sophämtning. Enkelriktning av sträckan från Värmdövägen, längst med Kyrkogårdsmuren, innebär att det inte går att köra med bil från Birkavägen ned till Värmdövägen via Kyrkstigen vilket även det minskar trafikflödena. Dessa åtgärder bedömer kommunen kommer att minska ovan nämnda trafikflöden.

## Övriga inkomna synpunkter

14. **18 yttranden från boende i Birkaområdet, Brf Järlahöjden samt Saltsjö-Järila villaägareförening** har lämnat in ett i princip identiskt yttrande. De ställer granskningsförslaget i relation till utvecklingen av det intilliggande bostadsområdet Birka. Synpunktslämnarna anger att om Birkaområdet omvandlas till en ny stadsdel emotsätter de sig inte samrådsförslaget, eftersom stadsbilden och sammanhanget då har förändrats. Men om Birkaområdet inte omvandlas eller om det enbart omvandlas i mindre omfattning än vad startPM för Birkaområdet anger, så bör även samrådsförslagets volymer minskas och anpassas till dess omgivningar menar de.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar ställningstagandet och hänvisar till planenhetens kommentarer under Återkommande synpunkter och rubriken ”*Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor*”.

15. **20 yttranden från boenden i Järila sjö samt Järila sjö samfällighetsförening samt bostadsrättsföreningarna Sturegården, Klosterstranden, Turbinhallen, Gustafsgården, Järila strand, Remfabriken, Läderfabriken, Ångturbinen** har inkommit med ett i stort identiskt yttrande. Synpunktslämnarna vidhåller de synpunkter som de framförde under granskning 1. I övrigt framför de följande synpunkter:

### Anläggningar i Järila sjö

Synpunktslämnarna framhåller att detaljplaneförslaget inte kan tillgodoräkna sig anläggningar i Järila sjö, exempelvis vad gäller lekplatser och annan rekreation. De påpekar att inget gällande avtal angående detta finns mellan Nacka kommun och Järila sjö samfällighet och att det förslag till avtal som finns gäller en ersättning för slitage och endast begränsad tid vilket medför att det inte kan ligga som grund för en långsiktig lösning för behovet av park- och grönområden i nya bostadsområden.

### Dagvattenhantering

Synpunktslämnarna uttrycker oro för hur framtida skyfall kommer att påverka dagvattenanläggningarna inom bostadsområdet Järila sjö samt hur ökat tillflöde av dagvatten från planområdet påverkar vattenförekomsten Järila sjö, samt ekarnas förutsättningar att överleva. De konstaterar vidare att björkarna vid kyrkogårdsmuren kommer att skadas av ledningsschakten för dagvattenåtgärder i intilliggande väg. Någon synpunktslämnare önskar ett omtag av dagvattenutredningen.

### Trafikprognos och parkeringstal

Synpunktslämnarna anser att trafikprognosen bör utgå från 2-2,5 bilrörelser per lägenhet och dygn och inte 1 rörelse per lägenhet och dygn. De anser även att parkeringstalet är orimligt.

De menar att mobilitetsutredningen inte bifogats granskningshandlingarna. Vidare menar de att det låga parkeringstalet motiveras av att det på så vis går att bygga fler bostäder samt att lågt parkeringstal går stick i stäv mot kommunens ambition att flytta ut idrottsanläggningar från Sickla.

#### Kommunens ansvar för stadsplanering

Synpunktslämnarna framför att kommunen har ett långsiktigt ansvar för stadsplaneringen och ifrågasätter fördelningen av nytta mellan fastighetsägaren och medborgarna.

#### Övrigt

En boende i Järla sjö framför utöver det gemensamma yttrandet ytterligare synpunkter vilka sammanfattas här: Synpunktslämnaren anser att svarstiden för granskning nummer 2 var alldeles för kort vilket vittnar om ett ointresse från kommunens sida. Vidare anser hen att detaljplaneformatet är ett sätt för kommunen att kringgå medborgardialog då det är svårt för medborgare att förstå helheten. Volymerna bör sänkas och förslaget bör ändras vad gäller grönytor, vilka är för små, dessutom byggs grönytor bort. Bebyggelseförslaget är ett exempel på ”greenwashing” då bebyggelsen uppförs i betongstomme men kläs i träfasader menar synpunktslämnaren. Hen menar även att de folkvalda tagit för stor hänsyn till fastighetsägarens vinstintressen och för liten till medborgarnas intressen.

#### **Planenhetens kommentar:**

##### Anläggningar i Järla sjö

Planenheten hänvisar till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande belastning av anläggningar i Järla sjö*

##### Dagvattenhantering

Planenheten hänvisar till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande hantering av dagvatten och skyfall*.

Vad gäller omtag av dagvatten- och skyfallsutredningen så är den utförd av expertis inom området, planenheten bedömer att den är tillräcklig.

##### Trafikprognos och parkeringstal

Planenheten hänvisar till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande parkering, trafik, tillgänglighet och säkerhet*. Mobilitetsutredningen finns att hämta på detaljplanens projekthemsida på [www.nacka.se/jarlastation-norr](http://www.nacka.se/jarlastation-norr). Ett lägre parkeringstal medför inte per automatik fler bostäder då parkeringar för det mesta förläggs till mörka utrymmen som inte lämpar sig för bostäder. Bedömningen är att de föreslagna bostäderna ligger inom rimligt gång- eller cykelavstånd till idrottsanläggningarna på Järlahöjden. Det finns även gott om kollektivtrafik att nyttja i den absoluta närheten om man vill ta sig längre bort.

### Kommunens ansvar för stadsplanering

Planenheten hänvisar till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Kommunens ansvar för stadsplanering*.

### Övrigt

Anledningen till den korta granskningstiden om 2 veckor var att förslaget redan hade varit ute på en längre granskning och att förändringarna sedan dess var relativt få. Vilka dessa förändringar var stod listade i slutet av granskningsutlåtandet.

Vad gäller detaljplaneformatet så hänvisas till svar under Återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande överblick av utvecklingen i Nacka stad samt konsekvenser av utbyggnaden av Nacka stad*. Vad gäller bebyggelseförslagets volymer och tillgången till grönska så hänvisas till svar under Återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation*. Planenheten vill dessutom tillägga att merparten av den grönska som försvinner inom planområdet gör det med anledning av tunnelbanans genomförande. Vad gäller byggnadernas tekniska genomförande så får inte detaljplanen styra detta. Dock har planenheten ansett det vara viktigt att möjliggöra byggnation med trästomme och anpassat höjderna efter detta (trästomme kräver något högre våningshöjd). För att säkra att höjderna gynnar just trästomme och inte leder till ytterligare våningar har planbestämmelse om antal våningar lagts till. Detta finns beskrivet i planbeskrivningen på sida 24. Vad gäller hänsyn till vinstintressen se svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande kommunens ansvar för stadsplanering*.

16. **57 yttranden från boende i Järsla sjö samt Brf Fyren och Brf Markenteriet i Nacka** har även de inkommit med ett i princip identiskt yttrande. Flertalet av synpunkterna är de samma som i yttrandet under punkt nr 12. Detta gäller synpunkter under rubrikerna ”Dagvattenhantering”, ”Trafikprognos och parkeringstal” och ”Kommunens ansvar för stadsplanering”. Utöver detta anser de att tillgången till lek- och grönytor inom planområdet är för liten, att avstånden till grönområden och rekreationsområden är för stora och att detta riskerar att öka slitaget på anläggningarna i Järsla sjö samt att det inte ligger i linje med projektets mobilitetslösning där distansarbetsplatser föreslås. De menar även att det är orimligt att tro att det inte kommer att bo så många barn i området med hänvisning till att det är många små lägenheter som avses byggas.

En stor del av yttrandena framför avslutningsvis även en punktlista med följande synpunkter: De anser att parkeringstalet bör vara 0,8, att fler grönytor och lekplatser bör anläggas inom 300 meter från bostäderna som dessutom ska ha rimliga gårdar, att dagvattenutredningen ska revideras för att bättre visa hur Järsla sjö påverkas av skyfall samt av de miljögifter som finns inom planområdet, att antalet bostäder ska minskas i projektet bland annat genom att högdelen tas bort. Kommunen bör dessutom ytterligare utreda hur de gamla ekarna längs

Kyrkstigen kan bevaras för all framtid, till exempel genom att sänka husen mot Kyrkstigen så att ekarna inte skuggas.

Synpunktslämnarna hänvisar även till tidigare yttrande.

**Planenhetens kommentar:** För frågor gällande dagvatten så hänvisar planenheten till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande hantering av dagvatten och skyfall*. För frågor gällande Trafikprognos och parkeringstal hänvisar planenheten till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande parkering, trafik, tillgänglighet och säkerhet*. För frågor gällande kommunens ansvar för stadsplanering hänvisar planenheten till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Kommunens ansvar för stadsplanering*.

Vad gäller tidigare yttrande hänvisas till planenhetens svar i granskningsutlåtande 1.

## 17. Brf Sturegården och en boende i Järla sjö framför följande

### Trygghet

Synpunktslämnarna vänder sig mot att kommunen menar att området idag är otryggt och att projektet kommer att göra området tryggare.

### Parkeringsplatser och trafik

Synpunktslämnarna menar att det föreslagna parkeringstalet är för lågt, att det avviker från vad översiktsplanen förordar och att kommunen bör tillämpa liknande parkeringstal som i omkringliggande områden. De menar också att det föreligger en risk att det låga parkeringstalet kommer att medföra ett ökat tryck på parkeringsplatserna i Järla sjö.

Synpunktslämnarna hänvisar till utredning i frågan (Svenska miljöinstitutet, 2018) och jämförelser vad gäller bilinnehav i olika stadsdelar, bland annat.

### Grönområden, allmänna platser, ekar och förskoleplatser

Synpunktslämnarna menar att kommunen bör anordna fler och större grönytor samt lekplatser i närområdet för att uppfylla riktlinjerna om att boende ska ha rekreationsytor inom 300 meter. De anser vidare att grönytefaktorn i förslaget är för låg, att tillgången till rekreationsytor för de boende inom planområdet är för låg och framhåller att de boende inte ska behöva förflytta sig för att få tillgång till rekreation. Synpunktslämnarna menar även att bristen på rekreation kan medföra ökat slitage på andra privat anläggningar (exempelvis i Järla sjö) De menar även att närmsta lekplats ligger för långt bort (650 meter). Synpunktslämnarna framför att den mobilitetsåtgärd i form av distansarbetsplatser som förslaget medför, ökar behovet av grönytor i närområdet. Synpunktslämnarna uttrycker även en oro för att behovet av förskoleplatser inte är tillgodosett inom planområdet. Granskningsförslaget innebär att flera ekar inom planområdet

skyddas med fällningsförbud. Synpunktslämnarna menar att det är motsägelsefullt att kommunen gör detta när ekarna ändå utsätts för ökad beskuggning, vilket är negativt för dem. De ställer sig också frågande till att ytan runt ekarna avses användas som översvämningsyta samtidigt som ekarna i planhandlingarna uppges vara vattenkänsliga. De anser att inventeringen av ekarnas miljö och resonemanget kring hur de ska bevaras är bristfällig.

### Kulturmiljö

Synpunktslämnarna har invändningar mot att högdelen höjts till 16 våningar sedan samrådet och att den uppförs så nära det kulturhistoriskt intressanta Birkaområdet och anser att den medför ett ingrepp på kulturmiljön i närområdet och på övergången till den småstadsarkitektur de menar finns i Järla sjö. De anser att den exploateringsgrad som föreslås i planförslaget strider mot lagstiftning till skydd för kulturarvet enligt Kulturmiljölagen 1 kap 1§, Plan- och bygglagen 2 kap 6 § och Miljöbalken 3 kap 6§. De menar också att den avviker mot hur kulturmiljöer bör hanteras enligt översiktsplanen och miljö- och hälsokonsekvensbeskrivningen. Synpunktslämnarna anser att kommunen bör minska antalet bostäder som planförslaget medför genom att ta bort högdelen om 16 våningar eller minska antalet våningar nämnvärt. De hänvisar till planarbete i Järla sjö (Dp 236, antagen 1999) och menar att kommunen bör resonera likadant. De menar också att solstudier saknas för högdelen.

### Dagvatten

Synpunktslämnarna påpekar att det är viktigt att dagvattenutredningen är uppdaterad mot bakgrund av den senaste tidens översvämnningar i Europa. De konstaterar att den gröna kullen som idag absorberar dagvatten inom planområdet kommer att försvinna, att befintliga dagvattenledningars kapacitet är nådd och uttrycker oro över eventuella översvämnings effekter som projektet kan ha på Järla sjö. De undrar också hur skyfall som leds mot Värmdövägen ska ledas vidare. De anser att kommunen bör göra ett omtag gällande dagvattenundersökningen för att bättre simulera hur Järla Sjö kan beröras av ett skyfall inklusive effekterna av transport av de miljögifter som finns i kullen.

### Miljö/Geotekniska förhållanden

Synpunktslämnarna hänvisar till ett underlag till detaljplanen (PM miljö, Sweco 2018) som visar att det finns för höga halter på 10 provplatser. Synpunktslämnarna undrar hur det ska hanteras. Vidare uttrycker de oro över att gifter från planområdet kommer att transporteras med dagvattnet till Järlasjön. De menar att kommunen och byggaktören bör utföra förtätad provtagning på båda fastigheterna samt att det bör redogöras ingående för hur denna fråga ska utredas vidare och vilka effekterna av eventuella gifters förekomst blir på Järlasjön.



### Övrigt

Synpunktslämnarna framför avslutningsvis även en punktlista med följande synpunkter: De anser att parkeringstalet bör vara 0,8, att fler grönytor och lekplatser bör anläggas inom 300 meter från bostäderna som dessutom ska ha rimliga gårdar, att dagvattenutredningen ska revideras för att bättre visa hur Järla sjö påverkas av skyfall samt av de miljögifter som finns inom planområdet, att antalet bostäder ska minskas i projektet bland annat genom att högdelen tas bort. Kommunen bör dessutom ytterligare utreda hur de gamla ekarna längs Kyrkstigen kan bevaras för all framtid, till exempel genom att sänka husen mot Kyrkstigen så att ekarna inte skuggas.

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

#### Trygghet

Kommunens beskrivning vad gäller trygghet handlar framför allt åtgärder som planförslaget medför och som i sig är trygghetsskapande, till exempel ökad social kontroll, att många människor rör sig i området under större delen av dygnet. Kommunen vidhåller följande rader ur planbeskrivningen “Planförslaget möjliggör dessa kvaliteter och innebär en förbättring med hänsyn till att planområdet idag mot Värmdövägen är svårorienterbart, otydligt och saknar tydlig identitet bland annat.”

#### Parkeringsplatser och trafik

Policyn “Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka” antogs av kommunstyrelsen år 2016. Nacka kommuns parkeringstal är rekommenderade parkeringstal. I varje enskilt projekt går det att utreda om ett lägre parkeringstal är möjligt och vad som krävs för att detta ska fungera i praktiken. Enligt kommunens antagna parkeringsstrategi medges ett p-tal på ca 0,48-0,36 på platsen som utgångspunkt. I och med den utredning som gjorts har det utretts om ett lägre parkeringstal kan vara möjligt. I projektet avses endast små lägenheter byggas och ett omfattande paket med mobilitetsåtgärder kommer även att genomföras som bedöms medföra en god mobilitet för de boende utan behovet av att äga egen bil. Även projektets lokalisering alldeles intill tunnelbanan bidrar till att medge en sänkning av parkeringstalet. Dessutom finns både buss och Saltsjöbanan i närheten vilket möjliggör resande med kollektivtrafik istället för med bil. Utöver detta ligger området intill cykelpendlingsstråket på Värmdövägen och ett huvudstråk för cykel går längst med Birkavägen. Nacka kommun har tagit fram en Trafikprognos för 2040. Den innefattar planerad bebyggelse och trafiken som kommer att genereras från den. Inom detaljplaneområdet har inga framkomlighetsproblem noterats i trafikprognosen. Flöden från Trafikprognosen har lagts in i trafikutredningen (Nacka kommun, 2022). Kommunens bedömning är att parkeringstalet är tillräckligt för att parkeringsbehovet inte ska belasta närliggande områden. Detta på grund av lägenhetsstorlekarna som planeras, det stora antalet mobilitetsåtgärder som kommer implementeras samt närheten till tunnelbanan.

### Grönområden, allmänna platser, ekar och förskoleplatser

I detaljplanen ingår ingen större lekplats utan endast bostadsgårdar för bostadsnära sittplatser och småbarnslek. Nya boende kommer sannolikt att röra sig till flera områden i närområdet och det finns allmänna lekplatser och naturlek inom ungefär 200-400 meter både på Järlahöjden, Ryssbergen, Finntorp/Birkaområdet, Järla sjö och ner mot Kyrkviken. Som en del av utvecklingen av Nacka stad sker en strategisk övergripande planering av offentliga rum både i form av gator, torg, parker och lekplatser.

Angående skyfall och eventuell risk för försumpning se svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande natur och topografi*.

Angående beskuggning av ekar se svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande natur och topografi*. En inventering av ekarnas livsmiljö har gjorts av experter med nödvändig kompetens (Pro natura, 2020). Naturvärdesinventeringen redogör för det samlade biologiska värdet inom en viss yta och delar sedan in det i olika klasser. Expertis gör stickprovskontroll, kontrollerar signalarter och naturvärdesarter vilket ger en indikation om höga eller lägre naturvärden. Exempelvis har skogsknipprot kontrollerats. Artinventering har gjorts för Birkaområdet och den visade att ingen risk föreligger för att artskyddsförbudet utlöses. De ekar med högst naturvärde har skyddats genom fällningsförbud i plankartan. Planenheten menar att de undersökningar och åtgärder som genomförts är tillräckliga.

Inom arbetet med Nacka stad pågår arbete för att säkerställa tillräckliga förskoleplatser. Förskoleplatser för aktuellt område ingår i Järlahöjdens förskola, cirka 400 meter från planområdet som är planerad att öppna till hösten 2023.

### Kulturmiljö

Vad gäller högdelen så hänvisas till svar under Återkommande synpunkter och rubriken Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation. Vad gäller överensstämmelse med lagrum, översiktsplan, översiktsplanens miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning så hänvisas till planenhetens kommentarer under återkommande synpunkter och rubriken Synpunkter gällande lagstiftning och kommunala styrdokument. Högdelen skugg effekter ingår i den sol- och skuggstudie som utgör ett av underlagen till detaljplanen och som återfinns på projektets hemsida. Planenheten noterar synpunkten vad gäller planläggningen av Järla sjö.

### Dagvatten

Dagvatten- och skyfallsutredningen är utförd av expertis inom området, planenheten bedömer att den är tillräcklig.

Den gröna kulle som idag infiltrerar regnvatten kommer att försvinna som en konsekvens av genomförandet av den nya tunnelbanan. Detta arbete är pågående och

sker i enlighet med järnvägsplanen. Detta ansvarar Region Stockholm för. Arbetet som utförs är alltså inte en konsekvens av aktuell detaljplan. Inom planområdet ställs krav både på allmän plats och kvartersmark att erforderliga volymer dagvatten ska kunna renas, så att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormen inte försämras. De befintliga dagvattenledningarnas kapacitet är nådd. För att möjliggöra ny bebyggelse kommer nya ledningar som rymmer 30årsregn att läggas ner både i Kyrkstigen och Värmdövägen. Skyfall som leds mot Värmdövägen leds vidare på Värmdövägen genom självfall västerut mot Kyrkviksparken. Hur detta ska genomföras redogörs mer detaljerat för i de bygghandlingar som tas fram inom respektive projekt. Inför markarbete på förorenad mark gäller alltid att exploatören måste anmäla arbetet till kommunens tillsynsmyndighet. Plankartan reglerar dessutom att marklov respektive bygglov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten har godkänt åtgärdsplan för att hantera markföroreningarna. Kommunens tillsynsmyndighet följer upp och kontrollerar att åtgärdsplanen följs. Utöver detta gäller också att länshållningsvatten (lakvatten) vid markarbeten ska hanteras i enlighet med anvisningar för länshållningsvatten. Eventuella föroreningar som kan finnas i ytvatten vid markarbete ska hanteras enligt detta dokument.

#### Miljö/ Geotekniska förhållanden

Öster om planområdet Järla stationsområde norr har det hittats PFAS i grundvattenrör isamband med grundvattenprovtagningar för projektet Rotorfabriken vilket bland annat har redovisats i PM Miljö Rotorfabriken/Järla Station, Teknisk Förstudie, SWECO, 2018-05-94. Med anledning av att PFAS hittats i området så har ytterligare grundvattenprovtagningar genomförts. Dessa redovisas i PM Miljöteknisk undersökning av PFAS Sicklaön 348:1, Nacka brandstation, Liljemark Consulting AB, 2019-02-17. I denna undersökning har provtagning avseende PFAS inte utförts i grundvatten inom planområdet för Järla stationsområde norr. Men undersökningen påvisade förekomst av PFAS inom och söder om Nacka Brandstation, Sicklaön 348:1, öster om planområdet för Järla stationsområde norr. Halter långt under Statens geotekniska institut (SGI) preliminära riktvärden för högfluorerade ämnen (2015) har noterats i ett grundvattenrör sydväst om brandstationen, det vill säga söder om planområdet för Järla stationsområde norr. Enligt Liljemark (2019) är spridningsriktningen från brandstationen söderut, mot Järlasjön. Östra delen av planområdet för Järla stationsområde norr består av en höjd med fyllnadsmaterial ovan berg, och jordmättigheten ovan berg är lägre än vid Nacka Brandstation. Utifrån detta bedöms sannolikheten att spridning i jord från Nacka Brandstation, Sicklaön 348:1, som liten. Trots att sannolikheten är liten att PFAS förorenat grundvatten sprider sig till planområdet från Nacka Brandstation, Sicklaön 348:1 kommer länshållningsvatten som hanteras under entreprenaden att provtas innan avledning i enlighet med Nacka Vatten och Avfall, handbok för länshållningsvatten (2021). Analys avseende PFAS-11 kommer utföras vid varje provtagning av länshållningsvatten tills dess att föroreningsförekomst kan uteslutas. Inför markarbete på förorenad mark gäller alltid att exploatören måste anmäla arbetet till kommunens tillsynsmyndighet. Plankartan reglerar dessutom att marklov respektive bygglov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten har godkänt åtgärdsplan för att hantera markföroreningarna. Kommunens tillsynsmyndighet följer upp och

kontrollerar att åtgärdsplanen följs. Utöver detta gäller också att länshållningsvatten (lakvatten) vid markarbeten ska hanteras i enlighet med anvisningar för länshållningsvatten. Eventuella föroreningar som kan finnas i ytvatten vid markarbete ska hanteras enligt detta dokument. Provtagningen har utförts av expertis inom området och kommunen anser att den är tillräcklig. Det föreligger ingen risk att de föroreningar som konstateras i utredningen transporteras vidare vid skyfall då dessa inte ligger ytligt och inte är av den karaktären att de kan sköljas bort. Plankartan reglerar dessutom att dagvatten ska renas både inom allmän plats och kvartersmark. Bestämmelsen om att kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 millimetrarna regn från hårdgjorda ytor innebär att dagvattnet renas från cirka 80% av eventuella föroreningar. Aktuell detaljplan innebär att en lågpunkt byggs bort vilket medför ökade flöden vid skyfall. Skyfallet leds bort längs Värmdövägen vidare till Kyrkviksparken västerut. Den huvudsakliga och viktiga reningen sker genom dagvattenhanteringen.

18. **Brf Vasagården** framför att de vidhåller de synpunkter som framfördes i granskningskedet. Utöver detta anser de följande:

#### Planhandlingarna

Föreningen saknar en konsekvensanalys av detaljplanens påverkan vad gäller trafik på intilliggande planområden. Små och isolerade detaljplaneområden omöjliggör förståelsen för detta menar de. Det är olämpligt att hantera frågor om trafikflöden och trafiksäkerhet i detaljplaner med små planområden anser de.

I trafikutredningen anges ” Trafikprognos år 2040 hade vissa ingångsvärden som har ändras under planeringens gång och kan komma att ändras ytterligare. Detta innebär att trafikflöde per dygn kan minska eller öka beroende på utfall av planerad bebyggelse på västra Sicklaön.” Föreningen menar att detta visar att det inte går att dra några slutsatser vad gäller trafikflöden och att kommunens slutsats om ökade flöden på Värmdövägen och Birkavägen respektive minskade trafikflöden på Järlaleden därför är felaktig. Med anledning av detta menar föreningen att även slutsatserna gällande parkeringstal är felaktiga.

Föreningen påpekar att det är fel version av trafikutredning som det hänvisas till i planbeskrivningen.

#### Trafik och trafiksäkerhet samt situation under genomförandetiden

Vidare framför de att trafikutredningen anger att cyklister rör sig i blandtrafik vilket föreningen menar är felaktigt, cyklister rör sig på trottoarerna som redan idag är smala. Konsekvensen blir att säkerheten vid gångbanor och övergångsställen blir bristfällig vilket förvärras under byggtid menar de. Föreningen anser att Nacka kommun bör säkerställa gångbanornas tillgänglighet till och från skolor och bostäder även under själva byggskedet.

Vidare anser föreningen att delar av Värmdövägen och Järlaleden är underdimensionerade och att detta inte redovisas i detaljplanens underlag, samt att det är en brist att påverkan under byggtid inte redovisas där.

#### Påverkan på Järlaleden

Föreningen menar att detaljplanen kommer att medföra en ökad belastning på Järlaleden. De anser att Nacka kommun har ett ansvar att säkerställa att Järlaleden och nedfarten till Järla gårdsväg dimensioneras för ökad byggtrafik under genomförandeskedet av centrala Nacka men även efter genomförandet. De påpekar särskilt att nedfarten till Järla gårdsväg är farlig då många trafikslag rör sig där och ytan är begränsad. Ett automatiskt trafikljus istället för ett mekaniskt hade avhjälpt.

#### Rekreation och grönområden

Föreningen anser att planförslaget innehåller brister vad gäller tillgång till natur- och friluftsliv. De saknar vidare ett resonemang kring påverkan på Järla sjö vad gäller deras lekplatser och grönområden.

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

##### Planhandlingar och trafikprognos

Kommunen tar kontinuerligt fram prognoser för att kunna uppskatta trafikflöden, bedöma risker och förekomma framtida trafiksituationer. Prognosen är en utgångspunkt för all planering i Nacka. Den trafikprognos som är aktuell för detaljplanen visar trafiksituationen år 2040. Trafikverket har en trafikprognos med målår 2040 som de flesta kommuner grundar sina prognoser i. Prognosen utgår från information som behövs för att kunna göra en bra bedömning såsom samtliga gator och deras framtida tilltänkta utformning samt alla bebyggelseplaner i kommunen. Trafikanalyser görs också för byggskedet med underlag från bland annat trafikanordningsplaner (så kallad TAplan). TAplanerna redovisar hur framkomligheten ska säkerställas under byggtid och att en godkänd sådan finns är ett krav för att arbetet ska få sätta i gång. För mer information hänvisas till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande överblick av utvecklingen i Nacka stad samt konsekvenser av utbyggnaden av Nacka stad* För information gällande säkra gångstråk för barn- och unga i ett utbyggt skede se Återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande parkering, trafik, tillgänglighet och säkerhet.*

Planbeskrivningen har justerats så att texten hänvisar till trafikutredning framtagen 2022 och inte 2021, som det felaktigt stått tidigare.

### Trafik och trafiksäkerhet samt situation under genomförandetiden samt påverkan på Järlaleden

Kommunens trafikenhet tar tillsammans med kommunens genomförandeplanerare årligen fram trafikanalyser för att se till att trafiken fungerar i kommunen samtidigt som kommunen bygger stad. De förändringar och åtgärder som blir aktuella informeras om på kommunens hemsida. Byggtrafiken från och till aktuellt planområde kommer ske direkt via Värmdövägen. Vad gäller utbyggnaden av tunnelbanan så kommer byggtrafik i viss mån att ske via Värmdövägen-Järlaleden-Birkavägen. Detaljplanen dock redogör enbart för ett framtida scenario där detaljplanens förslag är utbyggt.

Trafikljus regleras inte i detaljplanen.

### Rekreation och grönområden

Planenheten hänvisar till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation* respektive *Synpunkter gällande belastning av anläggningar i Järsla sjö*.

19. **Två boende i Nacka kommun** anser att granskningshandlingarna visar på en förbättring i den omedelbara närheten av Birkavägen 1-3 men motsätter sig att planförslaget med aktuell volym och gestaltning genomförs. Det skulle i så fall medföra att värdefull kulturmiljö förstörs menar de. De motsätter sig byggnadsdelen om 16 våningar som de anser vara olämplig i området och framför att ny bebyggelse kan vara maximalt tre våningar hög för att knyta an till omkringliggande bebyggelse och topografi. I övrigt hänvisar de till tidigare yttranden i ärendet.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten hänvisar till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation*.

Vad gäller tidigare yttrande hänvisar planenheten till svar i tidigare granskningsutlåtande daterat 2022-04-29 alternativt samrådsredogörelsen daterad 2021-06-11.

20. **En boende i Järsla sjö** anser att planeringen av nya bostadsområden i Nacka sker utan någon hänsyn till intilliggande områden. Synpunktslämnaren menar vidare att det är naturligt att Nacka växer men att vi samtidigt måste bevara natur och ta hänsyn till höjden på hus. Synpunktslämnaren menar att planförslaget är orimligt och utgår från behovet av statliga medel för tunnelbanan och hen upplever det som att folkvalda inte tar hänsyn till medborgarna utan drivs av annat. Synpunktslämnaren motsätter sig att detaljplanen godkänns så som förslaget ser ut idag. Istället önskar hen lägre byggnader, mer grönområden, parkeringsplatser och lekutrymmen för dem som ska flytta in. Synpunktslämnaren framför

också att de boende i Järsla sjö finansierar sina anläggningar själva och att dessa inte presenteras som ytor för andra att vistas på.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten hänvisar till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation* respektive *Synpunkter gällande belastning av anläggningar i Järsla sjö* samt *Kommunens ansvar för stadsplanering*.

21. **En boende i Nacka 2** önskar att alla nya bostäder får ordentligt med grönytor och nära till idrottsytor. Området kring Järsla station framstår som allt för hårt exploaterat anser synpunktslämnaren. Hen framför vidare att Järsla sjö är tätbefolkat och att dess ytor inte bör användas av utomstående.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten hänvisar till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation* samt *Synpunkter gällande belastning av anläggningar i Järsla sjö*.

22. **En boende i Nacka 3** framför att det redan idag är problem med nedskräpning och inbrott med anledning av det höga besöksstrycket. Synpunktslämnaren motsätter sig att de boende i Järsla sjö ska stå för ökade kostnader med anledning av att det, som hen uppfattar det, inte planeras tillräckligt för grönska och rekreation i andra områden. Alla önskar mer natur även de som ska flytta in i de nya bostäderna.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten hänvisar till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation* samt *Synpunkter gällande belastning av anläggningar i Järsla sjö*.

23. **En boende i Nacka 4** anser att planförslaget medför för hög bebyggelse utan egna rekreationsytor och att området runt Järsla stationsområde norr inte kommer att gynnas av detta. Vid nybyggda områden bör det finnas tillräckligt med gröna ytor för att de nya boendena ska kunna vistas utomhus i sitt eget område, det bör även byggas tillräckligt med parkeringsplatser. Antal våningar bör vara högst sex, likt kringliggande bebyggelse.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten hänvisar till svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation*.

24. **Brf Vikingaleden** hänvisar till tidigare yttrande och framför att de fortfarande är oroliga för lösningar för vattenavrinning samt bristen på park- och grönområden. Föreningen befarar att de lösningar som föreslås inte är tillräckliga för att avlasta de dagvattenledningar som finns inom Järsla sjö bostadsområde. Deras kapacitet är redan idag ansträngd.

Anläggningar i Järsla sjö

Synpunktslämnarna framhåller att detaljplaneförslaget inte kan tillgodoräkna sig anläggningar i Järsla sjö, exempelvis vad gäller lekplatser och annan rekreation. De påpekar att inget gällande avtal angående detta finns mellan Nacka kommun och Järsla sjö samfällighet och att det förslag till avtal som finns gäller en ersättning för slitage och endast begränsad tid vilket medför att det inte kan ligga som grund för en långsiktig lösning för behovet av park- och grönområden i nya bostadsområden.

**Planenhetens kommentar:** Vad gäller tidigare yttrande hänvisar planenheten till svar i tidigare granskningsutlåtande daterat 2022-04-29 alternativt samrådsredogörelse daterad 2021-06-11. Vad gäller synpunkter om anläggningarna i Järsla sjö hänvisar planenheten till Återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande belastning av anläggningar i Järsla sjö*.

25. **En boende i Birkaområdet 5** framför följande:

Bebyggelsevolym, GYF och användning

Synpunktslämnaren framför att de föreslagna byggnaderna är för höga mot kyrkogården, lilla respektive Villa Britteberg och bör vara som högst 3 våningar samt att grönytefaktor (GYF) är för låg med tanke på att den tenderar att sjunka i byggskedet. Synpunktslämnaren anser också att högdelen bör tas bort då det finns tillräckligt med landmärken i området. Synpunktslämnaren har även invändningar mot de flexibla användningsbestämmelserna i högdelen då olika användningar medför olika behov exempelvis av parkeringsplatser.

Balkonger

Synpunktslämnaren undrar om bestämmelserna gällande balkonger är tvingande. Hen har invändningar mot att balkonger tillåts mot norr men inte mot allmän plats i söder. Ljud från balkonger mot norr kan vara störande för de boende längs Kyrkstigen.

Kyrkstigen

Synpunktslämnaren undrar om anledningen till att Kyrkstigen är enkelriktad i nord-sydlig riktning är att det inte finns plats med mötande trafik samt anser att minskade trafikflöden enbart är en effekt av givna förutsättningar.



### Biltrafik

Synpunktslämnaren hänvisar till antagandet att biltrafiken kommer att minska med anledning av tunnelbanan och undrar vad det grundar sig på. Hen menar att kollektivtrafiken redan idag är god men att människor inte kommer att ta tunnelbanan till exempelvis idrottsanläggningar med mera.

### Buller

Synpunktslämnaren noterar att det i planbeskrivningen står att Värmdöleden medför högt bakgrundsbuller. Hen undrar om det inte snarare är Värmdövägen som avses. Dock anser inte synpunktslämnaren att det är högt bakgrundsbuller från Värmdövägen utan att det snarare är Saltsjöbanan som medför buller.

### Träd

Vidare anser synpunktslämnaren att huslängan närmast kyrkogårdsmuren bör tas bort helt så att ledningspaketet kan skjutas österut till fördel för björkarnas rötter, insynen minskar på kyrkogården, tillgången till grönyta ökar och skuggeffekten minskar. Synpunktslämnaren undrar om de ekar som inte omfattas av fällningsförbud har en lägre skyddsgrad och kommer att fällas. Hen framför också att det är upprörande att samtliga träd på kullen i planområdets östra del har fällt och att detta inte bidrar till att skapa en hög grönytefaktor.

### Lek och rekreation

Synpunktslämnaren har invändningar mot att planbeskrivningen bland annat hänvisar till Ryssbergen och den kommande stadshusparken för lek och rekreation. Hen menar att det är de mest lättillgängliga delarna av Ryssbergen som bebyggs och att det är de svårtillgängliga delarna som kommer att återstå för lek och rekreation, samt att stadshusparken kommer att bli trång då många boende hänvisas dit.

### Tillgänglighet

Synpunktslämnaren anser att förslaget inte är tillräckligt tillgängligt för funktionshindrade då rörelsehindrade är hänvisade till att gå runt bostäderna då hissen är stängd nattetid. Hen saknar upplysning om hur lång omvägen blir.

### Trygghet

Synpunktslämnaren framför att området inte upplevs som otryggt idag och undrar varför detaljplanen ingått som pilotprojekt i arbetet med tryggare stadsplanering. Hen undrar om tunnelbanan förmodas leda till ökad otrygghet.

### Värmdövägen

Synpunktslämnaren anser att den föreslagna gångbanan längs Värmdövägen så som den presenteras i skisserna är smal. Hen framför att cykel- och gångbana måste separeras, helst

med trädallé annars med nivåskillnad, vilket inte framgår av skisserna. Synpunktslämnaren hänvisar till Värmdövägen och Vikdalsvägen, som nyligen byggts om, där gång- och cykelbanan inte är åtskilda på detta sätt och där synpunktslämnaren anser att bänk placerats felaktigt vid sidan om träd i allén.

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

#### *Bebyggelsevolym, GYF och användning*

Planenheten hänvisar till svar under Återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation*. Vad gäller uppföljningen av att grönytefaktorn (GYF) uppnås så följs det upp i bygglovsskedet men regleras också i avtal med byggaktören.

Vad gäller olika användningsbestämmelser och parkeringsplatser för centrumverksamhet, hotell och kontor så bidrar även i detta fall det kollektivtrafikhärläget till ett lägre behov av bil.

Detaljplanen medger dock garageplan i flera våningar vilket medför att mängden parkeringsplatser kan anpassas efter den typ av verksamheter som i framtiden kommer att bli aktuell. Detaljplanen har vad gäller parkering och buller utgått från att det ska bli bostäder eftersom det i detta scenario ställs högst krav.

#### *Balkonger*

Bestämmelsen om balkonger är inte tvingande. Balkonger tillåts inte mot Värmdövägen då den planeras bli en stadsgata och då balkonger bidrar till att privatisera gaturummet vilket inte är önskvärlt i en så offentlig miljö. Detaljplanen medger visserligen balkonger mot delar av torgen, vilka också utgör offentliga miljöer, men då enbart på vissa delar och hur mycket de får sticka ut är begränsat. Miljön mot Kyrkstigen bedöms ha en mindre offentlig karaktär och därför tillåts balkonger här. Inom ett tätbebyggt område får man som boende acceptera ett visst mått av ljud från omkringliggande bebyggelse. Planenheten bedömer dock att balkonger mot Kyrkstigen inte kommer medföra någon betydande olägenhet för boende på Kyrkstigen. En stor del av balkongerna ligger över kvartersmark det vill säga över den egna bostadsgården.

#### *Kyrkstigen*

Tanken att enkelrikta en del av Kyrkviken har varit en ambition sedan detaljplanarbetets början. Anledningen till detta är för att undvika omfattande genomfartstrafik och att få en tryggare, säkrare och lugnare trafikmiljö.

#### *Biltrafik*

Det stämmer att det finns gott om kollektivtrafik med både Saltsjöbana och bussar i planområdet närhet. Med tunnelbanan kan resenären dock nå viktiga resmål såsom centralstationen utan byte. Tunnelbanan går dessutom snabbare än både Saltsjöbanan och

Tärbanan. Redan i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen 2010 (RUF5) ingick västra Sicklaön i den regionala stadskärnan sammankopplad med bland annat Stockholms innerstad. Att Nacka stad byggs och att tunnelbanan tillkommer är ett naturligt led i att ytterligare knyta samman Nacka kommun med Stockholms kommun.

Planenheten menar att det är ett rimligt antagande att pendlingen till och från arbete med bil minskar och ersätts av pendling med kollektivtrafik då tunnelbanan byggs, i synnerhet för de som bor alldeles intill den nya tunnelbanestationen. Idrottsanläggningar, handel och service finns inom gång- och/eller cykelavstånd från planområdet. Då bil behövs är avsikten att bilpool ska finnas att tillgå.

#### Buller

Saltsjöbanan och Värmdövägen medför trafikbuller vilket framgår av bullerutredningen där bullernivåerna är redovisade. Felaktigheten angående hög bakgrundsnivå har korrigerats så att det framgår att det gäller Värmdövägen.

#### Träd

Bebyggelsevolymernas placering har studerats i förhållande till omgivningen och det förslag som finns är resultatet av en avvägning mellan å ena sidan ökat antal bostäder, verksamhetslokaler och torgytor samt en mer stadsmässig miljö runt en kollektivtrafiknod i det kommande Centrala Nacka, och, å andra sidan, hänsyn till den befintliga miljön med kyrkogården och bebyggelsen längs Kyrkstigen.

I trädinventering från 2016 (Naturföretaget) har 7 ekar identifierats längs Kyrkstigens södra slänt. De tre biologiskt sett mest värdefulla samt ytterligare en ek omfattas av skyddsbestämmelse. Utöver dessa skyddas även ytterligare två ekar invid kyrkogårdsmuren. Skada på dessa under byggtiden är förknippat med vite som regleras i exploateringsavtalet. De tre övriga ekarna har alla den lägsta klassningen och omfattas inte av fällningsförbud. Av dessa kommer en ek inte att kunna bevaras. Förhoppningen är att de två övriga ska kunna stå kvar, men då de står relativt nära de nya byggnaderna finns en risk att de skadas, och det bedöms inte som rimligt att låta dem omfattas av en skyddsbestämmelse.

Den trädbevuxna kullen har avverkats av Region Stockholm i samband med deras arbete med tunnelbanans genomförande och är inte en konsekvens av aktuell detaljplan.

#### Lek och rekreation

Vad gäller risken för ökat slitage på de mest tillgängliga delarna av Ryssbergen på grund av högre besöksfrekvens så är avsikten att förebygga detta genom noga planering av reservatet. Till exempel så planeras det inte för några parkeringar i reservatet och det föreslås flera nya entréer för att öka tillgängligheten från flera håll. Reservatet planeras för framför allt lokal rekreation.

Naturlek eller lekplats på kommunal mark i Birkaområdet ligger närmare planområdet än den planerade stadsparken på Järlahöjden, vilket gör det troligt att de boende snarare söker sig dit.

### Tillgänglighet

Under cirka 4 timmar nattetid är tunnelbanan inte öppen vilket medför att rörelschindrade måste ta sig runt bostäderna, en sträcka på cirka 300 meter.

### Trygghet

Järsla stationsområde norr pekades tillsammans med två andra projekt ut som pilotprojekt för arbete med trygg stadsplanering. Stadsbyggnadsprojektet valdes ut eftersom det omfattar en tunnelbanestation vilket medför att många människor kommer att röra sig i området. Detta innebär inte i sig att platsen är mer otrygg, många människor innebär också en ökad social kontroll. Dock kan tunnelbanan i sig upplevas som otrygg då den innebär att en större mängd människor rör sig genom platsen utan att höra hemma där vilket ger en minskad möjlighet till social kontroll. Samtidigt innebär människors närvaro och aktiviteter en social kontroll som kan skapa verklig trygghet och säkerhet på platsen. Fönster och bostadsentréer föreslås mot samtliga gator och torg med avsikten att skapa flöden och undvika känslan av baksida. Verksamhetslokaler och balkonger bidrar också till rörelser och social kontroll. Tillkomsten av en kommunikationsnod, bostäder samt eventuellt hotell eller kontor medför att platsen kommer att vara befolkad under stora delar av det vakna dygnet. Alla de väl trafikerade stråk för cykel, bil och tåg som finns inom eller i närheten av planområdet innebär också att det finns många ”ögon” på platsen, vilket kan upplevas tryggt. Arbetet skedde i samarbete med Tryggare Sverige som är en stiftelse och påbörjades under planarbetets senare del.

### Värmdövägen

Cykelbanan planeras att bli 2,25 meter bred, vilket är en bredare cykelbana än vad som finns idag. Gångbanan planeras också bli bredare än dagens gångbana vilket ska minimera konflikter mellan gående och cyklister, i området föreslås gångbanan bli mellan 3,5-4 meter bred. En höjdskillnad mellan gång och cykelbana kan utgöra olycksrisk och är en av anledningarna till att den valts bort. Trädallén har placerats närmast gatan, och inte mellan gång- och cykelbanan, eftersom det ska ta emot dagvatten som kommer därifrån. Skillnaden mellan gång- och cykelbana tydliggörs genom att de har olika material samt att det läggs några rader smågatsten mellan banorna. Värmdövägens exakta utformning hanteras dock inte i detta projekt. Det går att läsa mer om Värmdövägen och dess framtida utformning här: [www.nacka.se/varmdovagen](http://www.nacka.se/varmdovagen)

26. **Nacka miljövårdsråd** anser att det är problematiskt att det saknas en tillgänglig gångväg under Saltsjöbanan och Värmdövägen som förbinder tunnelbanestationen med

bostadsområdena söder om Saltsjöbanan samt att de tillgängliga vägar som finns nu för boende vid Järsla gårdsväg och Winborgsväg endast kan användas i nödfall.

Nacka miljövårdsråd anser även att detaljplanens genomförande innebär att ett grönområde försvinner utan att det görs en rimlig kompensation för detta. Naturen med växtlighet och djur påverkas negativt, spridningskorridorer påverkas negativt.

Dessutom menar de att möjligheterna till lek och rekreation i planförslaget är alltför begränsade både inom planområdet och i dess närhet.

Slutligen framför rådet att det är viktigt att torgytorna utgörs av allmän plats.

**Planenhetens kommentar:** Kommunen och region Stockholm hade i tidig planering med en tunnel som skulle skapa en koppling mellan den södra sidan om Saltsjöbanan med tunnelbanan. Dessa planer skrinlades med anledning av markförhållandena och de stora kostnader som en anläggning skulle medföra. Tunneln ansågs även bli otrygg på grund av att den skulle bli mycket lång. Placering av tunnelbanans sträckning valdes med hänsyn till var det finns berg och var det gick att anlägga en säker tunnelkonstruktion.

Den befintliga gångtunneln från Järsla sjö under Saltsjöbanan ägs av Region Stockholm. I dagsläget är den inte tillgänglighetsanpassad vilket innebär att närmaste tillgängliga väg till tunnelbanan från Järsla sjö sker via Järsla gårdsväg, över Järsla bro via Birkavägen och den ingång till tunnelbanan som planeras där.

I planområdets östra del pågår genomförandet av den nya tunnelbanan i enlighet med järnvägsplanen. Detta ansvarar Region Stockholm för. I samband med det arbetet har samtliga träd, varav några naturvärdesträd, på en kulle invid Järsla bro tagits ner. Planförslaget får påverkan på spridningssambandet för ädellöv då en del lövträd kommer att tas ner. Påverkan på spridningssambanden bedöms kunna dämpas något genom bebyggelsens utformning med öppningar där fåglar och insekter kan ta sig fram.

Angående möjligheter till lek och rekreation se svar under återkommande synpunkter och rubriken *Synpunkter gällande anpassning till kulturmiljön, bebyggelsehöjder och volymer samt gårdsytor och möjligheter till lek och rekreation.*

Torgytorna är planlagda som allmän plats.

## Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

27. **En boende i Järla sjö samt Brf Järla Herrgård** framför samma synpunkter som Brf Sturegården under punkt nummer 17.

*Planenhetens kommentar:* Se planenhetens svar under punkt nummer 17.

28. **Fyra boende i Järla sjö** vars yttrande är i princip identiskt med yttrandet under punkt nummer. 16

*Planenhetens kommentar:* Se planenhetens svar under punkt nummer 16.

29. **En boende i Birka** vars yttrande är identiskt med yttrande under punkt nummer. 14

*Planenhetens kommentar:* Se planenhetens svar under punkt nummer

30. **En boende i Järla sjö** vars yttrande är identiskt med yttrande under punkt nummer. 15.

*Planenhetens kommentar:* Se planenhetens svar under punkt nummer 15.

## Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Plantekniska justeringar
- Planbestämmelse  $m_1$  har tillkommit i plankartan
- Planbestämmelse om stomljudd från installationer tillhörande tunnelbanan har tillkommit i plankartan
- Planbestämmelse C (P) har justerats till BC(P) för att möjliggöra bostadsgård
- Bestämmelse om utformning av fasad tillhörande tunnelbaneutrymme har justerats
- Planbestämmelse  $e_1$  gällande takvinkel i det västra kvarteret har justerats
- Planbestämmelse om ventilationstorn har justerats
- Text om elnätstation har tillkommit
- Beskrivningar av ovan nämnda bestämmelser har tillkommit i planbeskrivningen.
- Förtydliganden och mindre redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.
- Text om att Saltsjöbanan utgör ett riksintresse har tagits bort då den inte längre är det enligt underlag från Trafikverket daterat 220926.

Planenheten

Emma Castberg  
Gruppchef, planenheten

Anna Hall  
Planarkitekt