

Till Miljö och stadsbyggnadsnämnden samt Planenheten, i Nacka kommun

I den återremittering som har gjorts avseende detaljplanen för Fasanvägen-Saltängen, del av Sicklaön 238:1 så anges att förslaget skall omarbetas så att den föreslagna nya byggnationen placeras i norra delen av tomten, medan den södra delen ska lämnas orörd.

Med anledning av detta önskar Bostadsrättsföreningen Nacka Hus 2 ett förtydligande som förklarar och beskriver vad det är, som rent sakligt och formellt i det liggande förslaget inte håller måttet. Att framhålla att föreningen som exploatör varit "oförsämd" i sitt förslag eller att villaägare är en viktig målgrupp för politikerna håller en allt annat än en tillräcklig hög saklighet och professionalism, enligt bostadsrättsföreningens styrelse.

Föreningen fick tidigt en initial utgångspunkt utifrån värdet av naturmarken. Kraven på att behålla de befintliga naturvärdena i största möjliga omfattning var tidigt väldigt tydliga i planändringsarbetet och det var bland annat med detta som utgångspunkt som förslaget till placeringen av byggnaderna på den södra delen av tomten utarbetades.

En annan avgörande parameter har varit anslutningsfrågan samt de krav som har ställts avseende parkeringslösningen för de nya bostäderna. Här har kraven varit högt ställda och en likvärdig lösning med byggnaderna på den norra delen av tomten skulle innebära ett schaktningsarbete av en sådan omfattning att naturmarken på den södra delen av tomten skulle förvinna helt. (bifogar skiss som illustrerar detta)

Ovan nämnda frågor har diskuterats under det pågående planarbetet och förts fram till kommunens tjänstemän.

Bostadsrättsföreningens styrelse fick den 18 februari en redogörelse i mailform via SWECO och där uttrycktes att exploatörens (läs bostadsrättsföreningen) senaste förslag var acceptabelt att gå vidare med som underlag för tekniska utredningar och detaljerade studier inklusive gestaltningsprogram.

Det medskick som gavs var att:

- Hänsyn ska tas till inmäta värdefulla träd
- Positivt med garageinfart i östra huset
- Positivt med sänkt garage i ett plan med planterat terrassbjälklag som ansluter mot anslutande naturmark
- Kvartersmarken ska avgränsas snävt mot naturmark genom stig mot Ejdervägen,
- Stig mot Ejdervägen och stig/trappa mot norr ska anläggas/byggas om med enkel standard och ingå i projektet som en ersättning av stigar som försvinner
- Gemensam gård med lämpliga funktioner bör anläggas mellan husen och görs tillgänglig genom gårdsentréer från respektive trapphus och trappa mot gata

Förslaget och motiveringen till den föreslagna placeringen av byggnationen presenterades i en dragning för politikerna i Miljö och stadsbyggnadsnämnden i slutet av februari 2016, och inget beslut eller direktiv delgavs då till föreningen/exploatören om ytterligare krav eller någon annan inriktning på projektet.

Med detta utgångsläge fortsatte arbetet under 2016 med framtagandet av ett gestaltningsprogram och leverans utav kravställda utredningar.

Kostnaderna för detta arbete har fram till idag, uppgått till ca 1 800 000 kr. Varav kommunen och kommunens konsulter står för halva kostnaden. Då är den tid som bostadsrättsföreningens styrelse lagt ner och deras arvoden inte inkluderat.

Med anledning av hur styrelsen upplever att processen har kommunicerats hittills så framstår det som ytterst tveksamt att bostadsrättsföreningen kan ta denna kostnad igen för att utreda ett nytt alternativ, med en så påtagligt hög osäkerhetsfaktor.

Detta är dessutom inte ett beslut som styrelsen kan ta på egen hand utan som måste godkännas av en föreningsstämma enligt gällande stadgar.

Inför ett sådant beslut önskar vi att kommunen presenterar en uppskattad framtida kostnad och redogör för vilka av de hittills kravställda och genomförda utredningarna som behöver kompletteras eller göras om. Vi behöver också veta om kraven kommer att vara lika höga avseende bevarandet av naturmarken och på detaljnivå i redovisningen av gestaltningsprogrammet.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Nacka Hus 2, Ekängen

Ugglevägen 23 E

131 44 Nacka

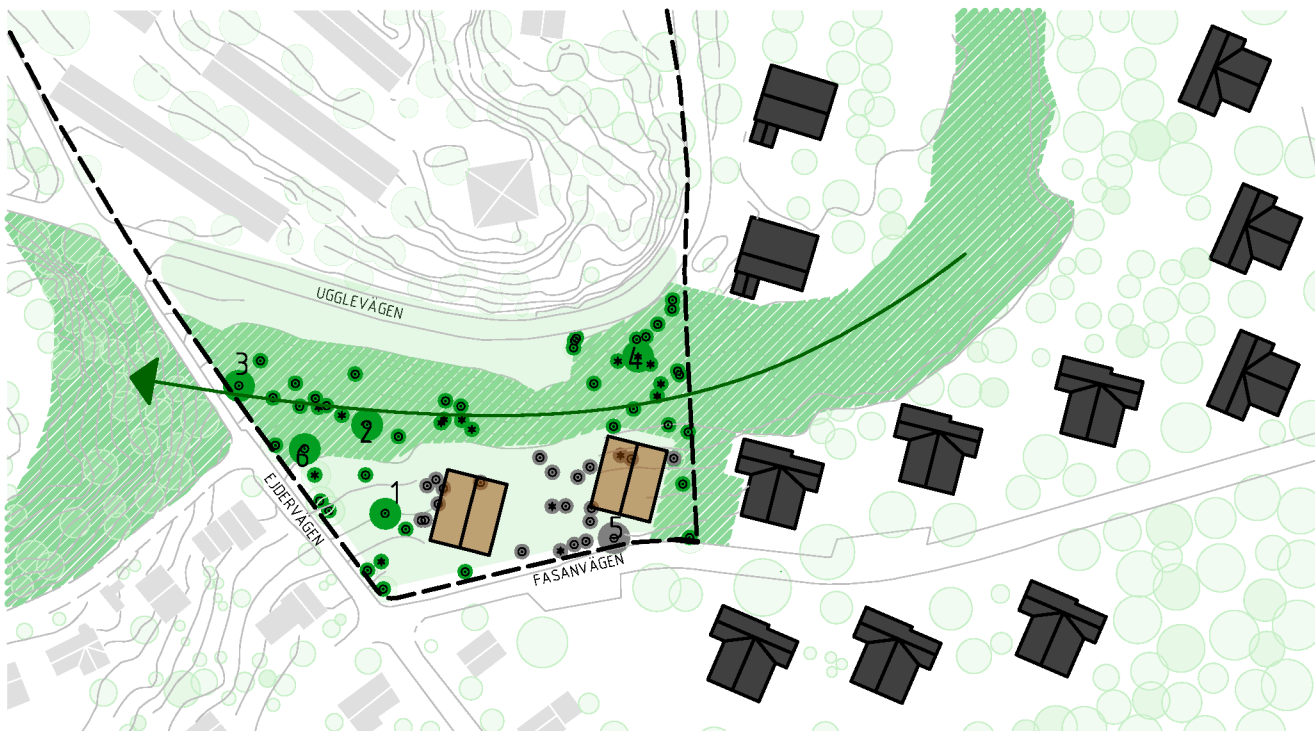
[brf.nackahus2@bredband.net](mailto:brf.nackahus2@bredband.net)



Två nya flerfamiljshus är föreslagna längs med Fasanvägen som en naturlig förlängning av gatans och områdets befintlig bebyggelse.



Ny Bebyggelse utmed Ugglevägen medför på grund av kraftiga höjdskillnader en ny typologi för området och bryter det äldre mönstret.

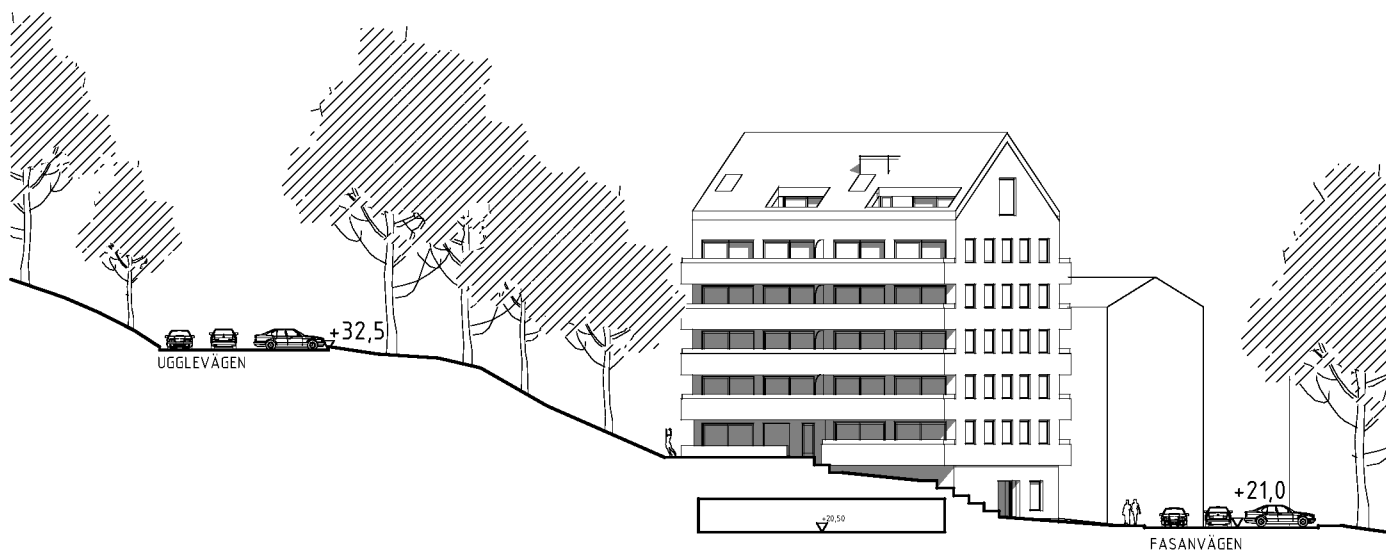


Enligt Översiktsplan för Nacka och Start-PM är värdet av befintligt naturstråk och grönska på den aktuella fastigheten stort och är en del av ett sammanhängande gröonstråk genom hela Saltängen. Naturvärdesinventering, NVI, har identifierat 6 viktiga delar i området som extra bevaransvärda. I det befintliga förslaget klarar vi att spara 5 av dessa.

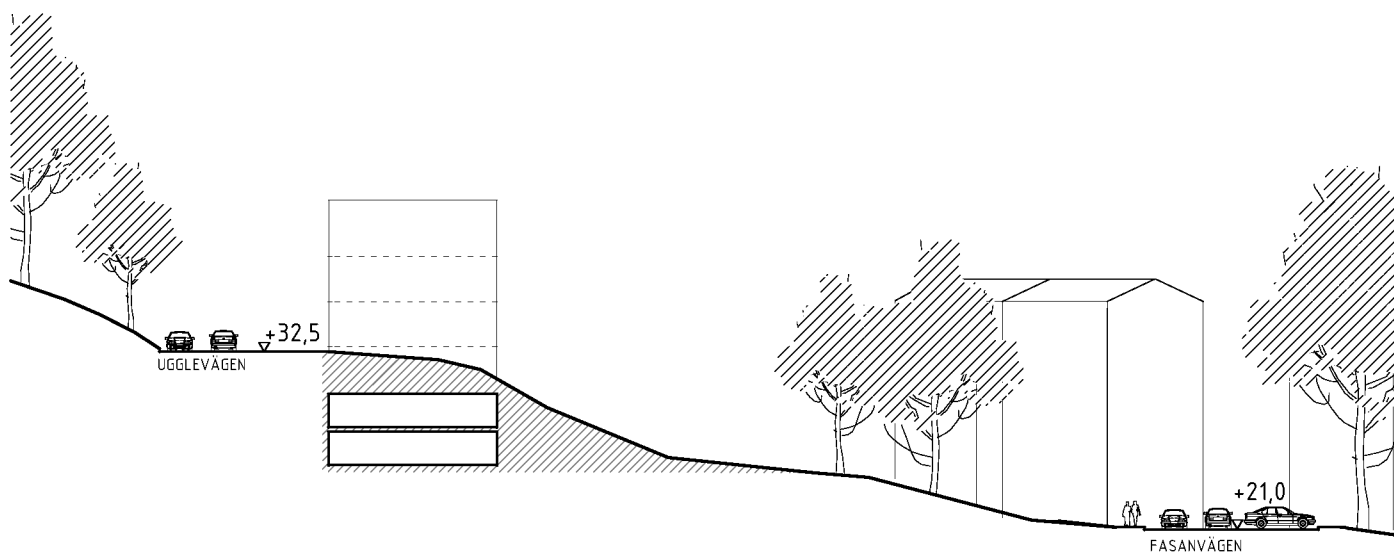


Ny bebyggelse längs med Ugglevägen kommer på grund av den branta sluttningen att kräva urschaktning av stora delar av marken för att klara grundläggning. Detta kommer sannolikt medföra att stora delar av NVI ej kommer att kunna följas.

- Befintligt träd som bevaras
- Befintligt träd av särskilt naturvärde som bevaras
- Gröonstråk
- Befintligt träd som tas bort
- Befintligt träd av särskilt naturvärde som tas bort
- ▨ Gröonstråk att återställa efter schaktning



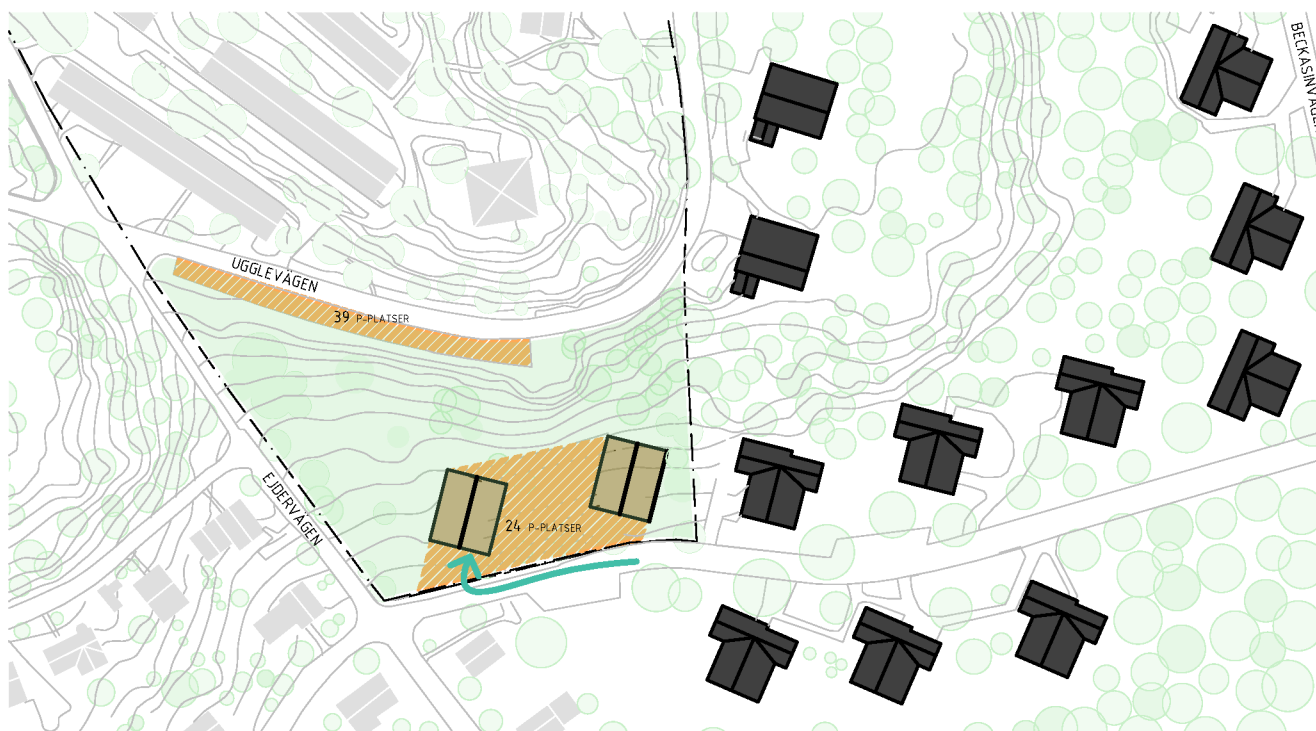
Ny föreslagen bebyggelse är placerad på den lägsta delen av tomten för att uppnå enklaste möjliga grundläggning med minsta möjliga skada på omkringliggande natur.



Mark som påverkas av schaktning vid grundläggning

Placering högre upp på tomten medför att schaktning måste ske uppifrån och ner vilket skulle förstöra större delen av det befintliga grönområdet.





Nacka kommuns krav vid nyexploatering är att tillkommande parkering skall vara inbyggd. Den föreslagna nybebyggelsen innehåller 24 p-platser under mark, insmugna mellan och under de två huskropparna med infart från Fasanvägen.



En placering vid Ugglevägen skulle innebära att det tillkommande p-platsbehovet, tillsammans med 39 st förlorade p-platser längs gatan måste lösas med parkering under mark i mer än 1 plan. En underbyggd parkering i detta läge kan bara nås från Ejdervägen för att klara nivåskillnaden. Ejdervägen är idag en gata med förbjuden genomfartstrafik och är planerad att fortsätta vara det.

**Från:** [Bergensträhle Cathrin](#)  
**Till:** [brf.nackahus2@bredband.net](mailto:brf.nackahus2@bredband.net)  
**Kopia:** [Registrator Plan](#)  
**Ärende:** VB: Ang. detaljplan för Fasanvägen  
**Datum:** den 20 april 2017 10:42:02  
**Bilagor:** [fasanvägen\\_brev\\_\(002\).docx](#)

---

Till Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Nacka Hus 2

Hej!

Jag ber om ursäkt att ni fått vänta på svar från nämnden.

Jag fick en påstötning av planenheten igår och blev informerad om att ni har årsmöte ikväll.

Bifogat finns en utvecklad skrivning som ytterligare motiverar nämndens beslut.

*Med vänlig hälsning*

*Cathrin Bergensträhle*

### **Cathrin Bergensträhle (M)**

Kommunalråd  
ordförande Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
Nacka kommun

---

**TEL DIR** 08-718 92 24  
**MOBIL** 070-431 92 24  
**BESÖK** Granitvägen 15  
**E-POST** [cathrin.bergenstrahle@nacka.se](mailto:cathrin.bergenstrahle@nacka.se)  
**WEBB** [www.nacka.se](http://www.nacka.se) [www.moderaterna.net](http://www.moderaterna.net)  
[www.facebook.com/Nackakommun](https://www.facebook.com/Nackakommun)

## **Ugglevägen och utveckling av lokala centrum**

Ugglevägen har bättre förutsättningar för en förtätning, på grund av dess mer stadsmässiga karaktär, i och med dess koppling till Ektorp centrum och den befintliga bebyggelse med bostäder och verksamheter som ligger längs med Ugglevägen. Fasanvägen har i jämförelse med Ugglevägen en mer lokal karaktär och sämre förutsättningar för en ökad trafikbelastning och för att skapa goda kopplingar till övriga områden samt att skapa ett trivsamt gaturum. I förtätningsplanerna för Nacka finns ett fokus på att utveckla och stärka de lokala centrumen och att skapa mer levande gator och stråk i anslutning till dessa. En placering av ny bebyggelse mot Ugglevägen har bättre förutsättningar att uppfylla det målet.

## **Flerbostadshus nära villor**

Det finns andra krav och förväntningar som man måste ta hänsyn till vid en placering av flerbostadshus i angränsning till villabebyggelse. Flerbostadshuset föreslås uppföras i fem våningar, vilket blir ett kraftigt avbrott mot den närliggande villabebyggelse som är i en våning. Den insyn som de boende i flerbostadshuset kommer att ha på de boende i villorna, och framförallt på deras tomter, skapar en olägenhet för de närboende. Av den anledningen är en placering i det södra läget också mindre lämplig.

I relation till detta kan även nämnas att det nyligen kommit en dom från Mark- och miljööverdomstolen där en detaljplan i Partille kommun upphävts, på grund av att den bedöms medföra en betydande olägenhet för de boende i området. Detaljplanen medgav flerbostadshus i fyra våningar med ett avstånd om cirka 17 meter till befintlig enplansvilla. Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen beslutade Mark- och miljööverdomstolen att upphäva detaljplanen på grund av den olägenhet i form av insyn som detaljplanen bedömdes kunna medföra på de närmaste grannarnas tomt.

## **Rekreationsområde**

I den södra delen av fastigheten, som är den planaste delen, finns idag flertalet gångstigar och viktiga rörelsestråk. En exploatering av denna del skulle innebära att flera av dessa försvinner och att området blir mer otillgängligt för de som bor i närheten. För att bevara områdets upplevelsevärde som bostadsnära promenad- eller rörelsestråk skulle därför en placering i den norra delen, längs med Ugglevägen, vara mer lämplig då denna del inte används i samma utsträckning.