

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2018-02-02

Dnr KFKS 2015/19-214

Projekt 9251

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Jarlabergsvägen, Sicklaön 367:5 m.fl, Jarlaberg, Västra Sicklaön

Sammanfattning

Projektet ingår i Nacka stad; det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljö – bygga stad, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning i området. Syftet är även att förbättra infrastrukturen och att skapa mer levande, trygga och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stadsgata. Planförslaget ska ta hänsyn till befintlig bebyggelse och möjliggöra att befintlig service bibehålls och utvecklas samt bidra till att förstärka offentliga platser såsom torg och mötesplatser inom området. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Under samrådet har det inkommit 28 stycken yttranden från remissinstanser och föreningar samt 98 stycken yttranden från privatpersoner. Många synpunkter från boende i närheten behandlar bebyggelseförslagets höjd, utformning och gestaltning. Från remissinstanser har det kommit in synpunkter angående framförallt buller och dagvatten. Utefter huvudsakligen ovan beskrivna synpunkter har bebyggelseförslaget reviderats efter samrådet. Våningsantalet har sänkts med som mest två våningar, byggnadskropparna har placerats längre ifrån varandra för att behålla fri utsikt för bakomliggande bebyggelse samt placeringen av balkonger har flyttats på två av husen för att öka avståndet till befintliga hus. Planområdet har även utökats med anledning av behov av ytterligare transformatorstation.

Planförslagets syfte och innehåll

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 367:5 (ägs av Vissland fastigheter i Nacka AB och ska köpas av ALM Equity) och delar av fastigheten Sicklaön 14:1 (kommunägd) i Jarlaberg på västra Sicklaön. Planområdet innefattar Jarlabergsvägen, från bussvändslan i norr till korsningen Fyrspannsvägen i söder. Området öster om Jarlabergsvägen innehåller en befintlig byggnad med matvarubutik, restaurang och frisör samt markparkering och återvinningsstation. Sammantaget har det aktuella området idag goda

kollektivtrafikförbindelser och närhet till skola och service samt närhet till lekytor och sammanhängande naturområden. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget innebär fyra stycken punkthus med en sammanlänkande sockelvåningsbyggnad mellan husen längs med Jarlabergsvägen. Punkthusen placeras i gräns mot gatan och dess smala volymer artikuleras i gaturummet genom att den anslutande sockelbyggnaden dras in en bit från gatan. Byggnadernas höjder regleras med maximal nockhöjd vilket innebär att 7-9 våningar möjliggörs. En kontinuerlig men varierad sockelvåning ger ett stadsrum med olika karaktärer: det lilla torget med butiker och verksamheter, den mellersta delen med trappa upp till gården, och i söder bostäder med egen entré från gatan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 27 oktober 2016. Samrådstiden varade mellan den 3 november och 6 december 2016, sammanlagt 4 veckor. Ett öppet hus hölls i stadshuset den 24 november 2016 som blev välbesökt med ett femtiotal boende.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på eller avstår från att yttra sig över planförslaget:

- Vattenfall Eldistribution AB
- Södertörns brandförsvärsförbund
- Ellevio AB
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (avstår från att yttra sig)
- Naturvårdsverket (avstår från att yttra sig)

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Arbets- och företagarnämnden
- Fastighetsutvecklingsenheten
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Natur- och trafiknämnden
- Socialnämnden
- Utbildningsnämnden
- Länsstyrelsen
- Lantmäteri myndigheten i Nacka kommun
- Nacka vatten och avfall AB
- Nacka miljövårdsråd
- Nacka hembygdsförening
- Trafikförvaltning i Stockholms läns landsting
- Trafikverket
- Fortum värme AB
- Nacka Energi AB
- Skanova

- Luftfartsverket
- Swedavia, Bromma Stockholm Airport

Följande föreningar har synpunkter på planförslaget:

- Jarlabergs samfällighetsförening

Rikshem, Brf Fjärdern, Brf Illern och Brf Nyckeln är fastighetsägare utanför planområdet som har haft synpunkter på förslaget. Synpunkter har även inkommit från 98 stycken närboende privatpersoner.

Inkomna synpunkter

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

Återkommande synpunkter

Nedan redovisas samlat de synpunkter som återkommit i flertalet yttranden och flertalet av svaren refererar tillbaka till dessa svar. Inkomna synpunkterna står i kursiv stil.

Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning

Många har uttryckt frågor och oro om den föreslagna utformningen och höjden på husen. Flertalet menar att de inte passar in i området och inte är anpassade till närliggande bebyggelse.

Planenhetens kommentar: Utformningen av husen, med högre punkthus och en lägre sammanhängande sockelvåning, har valts med tanke att anpassa sig till befintlig bakomliggande bebyggelse genom att man då har möjlighet att bevara fri utsikt (genom att husen är smala men höga) och även skapa stora gröna gårdar mellan punkthusen. Vidare bedömer planenheten att dessa högre hus kan vara möjliga på platsen då kommande tunnelbana med tunnelbaneentré planeras cirka 200 meter från husen. Syftet med projektet är även att stärka och levandegöra Jarlabergsvägen med bebyggelse och service, därav den sammanhängande bottenvåningen.

Med anledning av inkomna synpunkter har bebyggelseförslaget reviderats efter samrådet; våningsantalet har sänkts (med två våningar för huset vid torget och en våning vardera för de andra punkthusen, nu möjliggörs 7 till 9 våningar), byggnadskropparna har placerats längre ifrån varandra för att behålla fri utsikt för bakomliggande bebyggelse samt placeringen av balkonger har ändrats (på de två husen närmast torget) för att öka avståndet till befintliga hus.

Gårdarna mellan husen kommer att terrasseras och planeras på ett sådant sätt att riklig och naturlig plantering kan ske för att behålla så mycket som möjligt av den naturliga grönskan som finns där idag. Målet är också att det ska vara enkelt att röra sig mellan nya och befintliga grönytor genom det publika promenadstråk som ska gå längs med plangränsen. Stråket ska knyta ihop ny bebyggelse med befintlig.

Karaktär

Jarlaberg har en idag stark karaktär med sitt taklandskap och ljusa kulörer. Föreslagen ny bebyggelse är tänkt att få ett eget och samtida uttryck men att de i sin form (smala och höga) respekterar befintlig bebyggelse. Andra förslag med lägre men sammanhängande bebyggelse har tagits fram men förkastats på grund av att de anses påverka befintlig bebyggelse mer negativt genom att boende längre ner i huset då mister all sin fria utsikt.

Entrén via Jarlabergsvägen kommer att få en ny karaktär med stark koppling till tunnelbanan. I och med att Jarlaberg består av flertalet storgårdskvarter med dess speciella karaktär och uttryck bedömer planenheten att karaktären på Jarlaberg inte kommer att gå förlorad.

Byggnadernas höjd

Frågor finns om hur förslaget påverkar riksintresset och Stockholms inlopp. Vidare finns även frågor om byggnadernas höjd, flera tar upp Nacka kommuns PM om Höga hus (2016).

Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön. Kommunens bedömning är att planförslaget inte påverkar riksintresset då föreslagen bebyggelse inte blir synlig från farleden. En ny och kompletterande illustration med vy sett från södra delen av Jarlabergsvägen har tagits fram (se gestaltungsprogrammet).

Planenheten bedömer att en högre och tätare bebyggelse är lämplig på platsen med anledning av närheten till kommande tunnelbana. Vidare betonar planenheten att förslaget inte medger bebyggelse i den höjd som omfattas av PM Höga hus (Nacka kommun 2016). Där definieras hus med 12 till 16 våningar som höga hus. Genom att Jarlabergsvägen är placerad på en höjd kan högre hus accentuera och förstärka topografin och höjden. Husen förhåller sig till Jarlabergsvägen och förstärker dess rundade form och siktstråk. Utformning av husen möjliggör sikt mellan husen. Husens gestaltning säkerställs i plankartan.

Planeringsunderlag

En strukturplan för Nacka stad har tagits fram som visar på planerad framtida bebyggelse i förhållande till grönområden och park.

Sedan ÖP 2012 har platsen fått nya förutsättningar. Planområdet ligger inom utpekade område för tät bebyggelse mycket på grund av närheten till tunnelbana då det utpekade området ligger närmare än 200 meter till framtida station. Eftersom förutsättningarna förändrats har markanvändningen prövats i en detaljplaneprocess. I prövningen vägs allmänna och enskilda intressen. Ett mål är att levandegöra Jarlabergsvägen.

Start-PM

Start-PM för planen säger att ”projektet bedöms kunna möjliggöra cirka fyra nya flerbostadshus i ungefär fyra våningar med underjordisk parkering. Detta skulle kunna ge omkring 100 lägenheter. Service och handel ska finnas kvar och utvecklas i byggnadernas bottenvåningar. Utformning, omfattning och placering av ny bebyggelse måste utredas vidare”.

Antalet lägenheter har sedan samrådsskedet reviderats till att nu innehålla 110 smålägenheter. I Start-PM byggde antalet lägenheter på en normalfördelning av

lägenhetsstorlekar. Utgångspunkten i Start-PM om fyra våningar har frångåtts till förmån för en mer slank, men högre, byggnadskropp.

Vad säger plan- och bygglagen?

Flera synpunkter tar upp hur förslaget förhåller sig till plan- och bygglagen (PBL).

På flera ställen i PBL ställs det krav på att byggnader ska utformas med hänsyn till platsens värden och kvaliteter: ”Bedömningen av anpassningskravet i det enskilda fallet måste alltid grundas på en tolkning av platsens värden och kvaliteter samt hur dessa påverkas av den aktuella åtgärden. I vissa situationer kan en ny byggnad behöva underordna sig den befintliga bebyggelsen. I andra fall kan anpassningen ligga i placeringen, volymerna och fasadmaterialet, medan formspråket mycket väl kan vara modernt. I ett område med byggnader av hög kvalitet från skilda tider kan anpassningen ligga i valet av arkitektonisk kvalitet och kvaliteten i detaljutförandet. Ibland kan en ny årsring öka en plats värden och kvaliteter”.

Byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till:

- stads- och landskapsbilden
- natur- och kulturvärdena på platsen
- en god helhetsverkan

Planenheten anser att anpassning har gjorts till bakomliggande bebyggelse främst genom att förslaget har uppdelade husvolymerna med brett avstånd från varandra. Dock ska bebyggelsen vara ”sin egen” med ett samtida formspråk som kan skapa en ny årsring i området. Vidare kommer den nya bebyggelsen mestadels bestå av smålägenheter som kan göra att området som helhet får en större variation av lägenhetsstorlekar.

Prickmark

Synpunkter har inkommit om att marken i befintlig plan är markerad som prickmark (marken får ej bebyggas).

Planenheten gör bedömningen att tunnelbanan ger nya förutsättningar för platsen och därav föreslås ändring av markanvändningen. En prövning görs genom detaljplaneprocessen då kommunen anser att platsen är lämplig att pröva för en högre exploatering utifrån nu givna förutsättningar.

Punkthus

Det har inkommit synpunkter på trovärdigheten i att hänvisa till en punkthustradition i Nacka strand.

Utformningen med höga och smala huskroppar är vald främst med tanke på att minimera påverkan för närbelägna bostadshus. Detta bedöms vara det bästa alternativet av de volymstudier som gjorts.

Påverkan på befintlig bebyggelse

Flertalet yttranden tar upp oro för negativ påverkan på befintlig bebyggelse i form av skuggning och vind med mera. Vidare menar många yttranden att förslaget ger en påtagligt negativ skada på det enskilda intresset då förslaget riskerar förstöra utsikt, förmörka lägenheter och gårdar samt ge en oönskad insynsmöjlighet. Synpunkter tar även upp hur avvägningen har gjorts mellan enskilda och allmänna intressen.

Angående synpunkten om avvägning mellan enskilt och allmänt intresse väger närheten till den framtida tunnelbanestationen tungt. En komplettering av bostäder i kollektivtrafiknära läge anses lämpligt och möjliggör en hög turtäthet och underlag för service med mera i anslutning till stationen. Vidare har under planprocessen flertalet olika volymstudier gjorts. Nu framtaget förslag bedöms fungera bäst ihop med befintlig bebyggelse genom att sikt och utblickar behålls i störst utsträckning. Efter samrådet har planförslaget reviderats och bland annat så har byggnadskropparna placerats längre ifrån varandra.

Vindstudien visar att den förhärskande vindriktningen gör så att befintlig bebyggelse inte antas påverkas i form av ändrad eller ökad vind. Vindstudien är nu uppdaterad och utökad för att visa hur de befintliga gårdarna påverkas. Studien visar att befintliga bostadsgårdar får en begränsad påverkan. Solstudien visar att förslaget kommer att påverka befintlig bostadsbebyggelse, främst kvällssol under sommartid. Studien visar också på att skolan kommer att påverkas under förmiddagen, dock främst fasaden mot Jarlabergsvägen. Bostadsgården förväntas inte påverkas av skuggning i någon större utsträckning.

Husen står som närmast 16 meter från befintliga hus och där har ändring gjorts så att balkonger på de två norra husen inte längre vetter mot befintliga hus utan är placerade på de nya husens sidor. Vidare utgörs den befintliga bebyggelsen i Jarlaberg av storgårdskvarter med entréer inåt gården där gården är den del som är mest använd och aktiv, den miljön bedöms inte påverkas i någon större omfattning av den nya bebyggelsen. I och med planen skapas även ett nytt torg, samlingsplats och lokalt centrum för området samt att Jarlabergsvägen blir en gestaltad och attraktiv gata ner mot tunnelbaneentrén, vilket är positivt för området.

Ett flertal boende har uttryckt oro över sina fastigheters värde. Planenheten bedömer att det omarbetade planförslaget tagit skälig hänsyn till omkringliggande fastigheter avseende bl.a. siktförhållanden, ljus, och insyn samtidigt som det möjliggör en upprustning av området och en mer attraktiv gatumiljö. Förändringar i omgivningen, men också många andra faktorer, kan påverka marknadsvärdet både uppåt och nedåt för enskilda fastigheter. Detaljplanens konsekvenser för enskilda ekonomiska intressen bedöms som rimliga i förhållande till de allmänna och enskilda intressena av att platsen bebyggs med bostäder.

Påverkan under byggtiden

Många synpunkter har inkommit om projektets påverkan på befintliga bostäder, verksamheter och skola under byggtiden.

Verksamheter

Planenheten anser att det är önskvärt att bland annat livsmedelsbutiken har möjlighet att vara kvar under utbyggnad. För att åstadkomma detta föreslås byggnationen ske etappvis, där den första etappen påbörjas för huset längst söderut. Exploatören för samtal med hyresgästerna för att möjliggöra deras etablering i de nya lokalerna samt för att möjliggöra öppethållning under byggtiden i den mån det är möjligt.

Framkomlighet till verksamheterna säkerställs genom samordning mellan exploateringen av bebyggelse och omläggning av gatan.

Befintliga boende i området

Det är exploatörens ansvar att vid byggnation och vid till exempel sprängning inom den egna fastigheten vidta de åtgärder som krävs för att undvika skador på angränsande egendom. Detta ska ske enligt branschmässiga rutiner och följs upp i bygglovsskedet.

För att säkerställa ett respektavstånd mot angränsande bebyggelse säkerställer planen att underjordiskt garage inte får placeras närmare än 1,5 meter från fastighetsgräns.

Eventuella störningar och stök i byggnadsskedet ska minimeras i den möjligaste mån. Tydlig information till närboende är viktigt om när och hur byggnationen ska ske. Säkra gång- och cykelytor ska finnas även under byggtiden och framkomlighet säkerställas för boende i närliggande bostäder. Samordning av arbeten planeras i en övergripande utbyggnadsstrategi som tar hänsyn till bland annat utbyggnad av tunnelbanan.

För skolverksamheten, se rubrik **Barnperspektiv/Skola**.

Gator och trafik

Målet är att buss och övriga trafikslag ska kunna ta sig fram trots omläggning av gatan. Det är av hög prioritet att bussen har samma goda framkomlighet som i nuläget, även under byggtiden. Omläggning av gata samt exploatering av bebyggelse behöver samordnas för att påverkan ska bli så liten som möjligt.

För återvinningsstationen, se rubrik **Återvinningsstation**.

Trafik och parkering

Flertalet yttranden har frågor kring ökad trafik och brist på parkeringsplatser.

Torget

Kring stadsdelstorget tas ett helhetsgrepp om utformningen för att skapa en attraktiv och trafiksäker plats, vilket är särskilt viktigt då skolverksamheten är angränsande och många barn rör sig i området. Torget ska utformas efter de gåendes villkor och signalera hastighetsreducering genom en avsmalnad och upphöjd köryta med en avvikande markbeläggning.

Gatumiljön

En gatumiljö skapas där trafikslagen separeras från varandra, vilket skapar tillgänglighet och säkerhet för oskyddade trafikanter. Gaturummet ska utformas med gröna inslag i form av trädplanteringar och får därmed en tydligare inramning, vilket ytterligare förstärks genom den sockelvåning som föreslås byggas. Möblering av miljön i form av sittplatser och annan grönska, såsom planteringar, ska finnas men en detaljutformning är ännu inte framtagen.

Busshållplats

Planenheten anser att en bussförbindelse till Jarlaberg är en viktig förutsättning för de boendes tillgänglighet och har som mål att genom planarbetet möjliggöra för en fortsatt hållplats intill stadsdelstorget som även är fungerande under byggtiden. Planenheten vill dock framhålla att det i slutändan är SL som beslutar i frågan.

Allmän parkering

Den allmänna parkeringen som idag finns i området försvinner i och med planförslaget och ersätts med kantstensparkering. Planenheten har gjort bedömningen att verksamheten i

området kommer vara av karaktären närservice, varpå parkeringsbehovet för detta bedöms tillgodoses med föreslagna kantstensparkeringar. Hämtning och lämning till skolverksamheten fortsätter att fungera som det gör idag. Parkeringsgaraget kommer inte att vara tillgängligt för allmänheten.

Boendeparkering

Boendeparkering sker i underjordiskt garage med anslutning söder om hus 4, det hus som är placerat längst söderut på Jarlabergsvägen. Tillkommande bilar behöver därmed inte köra in i området eller förbi skolan. Placeringen av parkeringsgaragets in- och utfart bedöms endast leda till ett mindre trafikflöde kring vändplanen.

Vändplanen

Då exploatering sker på tidigare ianspråktagen yta för parkeringsplats och vändplan behöver framkomligheten säkerställas inom den trafikstruktur som finns. För att säkerställa tillgängligheten till omkringliggande verksamheter föreslås vändplanen tas i anspråk för samtliga trafikslag. Vändlingan ska även byggas om för att förbättra framkomligheten för busstrafiken. Körspårsanalyser har tagits fram för olika scenarion som visar på att konflikter inte bedöms uppstå mellan olika färdmedel, exempelvis bil och buss.

Förändringar i trafikmängd

Planenheten gör bedömningen att trafikmängden kring stadsdelstorget inte kommer att öka i samband med planförslaget. Ambitionen i projektet är att skapa mindre lägenheter där bedömningen görs att bilinnehavet är lägre. Garageinfarten är placerad i planområdets södra del. Närheten till tunnelbanan gör det även sannolikt att bilen inte ses som det primära färdmedlet.

Parkering vid återvinningsstation

Parkeringsplatser för återvinningsstationen anordnas i anslutning till denna.

Barnperspektivet/Skola

Många yttranden efterfrågar barnperspektivet i planeringen och påpekar även att skolan behöver utökas.

Koppling till övrig kommunal planering

Kring utvecklingen av Nacka stad finns ett samlat helhetsgrepp om bebyggelseutvecklingen genom den strukturplan som är framtagen. Strukturplanen visar en framtida utveckling där avvägningen mellan bebyggelse och grönska är behandlad. En systemhandling för gata, parkering och ledningar är framtagen för att skapa ett helhetsgrepp kring områdets infrastruktur.

Underlag för antalet bostäder tas med i statistiken avseende behov av ytterligare skol- och förskoleplatser.

Lek- och rekreationsytor

Inom och kring Jarlaberg finns stor tillgång på grönska vilket kommer vara ett stort värde för de barn som flyttar till området i samband med tillkommande av bostäder. Kring planområdet finns flertalet mötesplatser; skolgården, stadsdelstorget, Jarlabergsparken och bostadsgårdarna. Nya lekplatser planeras söder om Jarlaberg samt i Bergs gård i samband med utbyggnad av nya bostäder. Rekreationsytor samt gångstråk planeras mellan

punkthusen. Bostadsgårdarna klarar angivna riktvärden för buller, vilket är en viktig förutsättning för en god boendemiljö.

Lekplatser, oavsett om de finns på kommunalt- eller privatägda fastigheter följer krav på standarder, utförande, säkerhet och besiktigas enligt branschrutiner. Jarlabergsparken ligger på kommunal mark.

Torget och övrig trafik

Kring stadsdelstorget tas ett helhetsgrepp kring utformningen för att skapa en attraktiv och trafiksäker plats, vilket är särskilt viktigt då skolverksamheten är angränsande och många barn rör sig i området. Genom helhetsgreppet kan säkerställas att torget utformas efter de gåendes villkor genom avsmalnad och upphöjd köryta. Torget ska även ges en markbeläggning som signalerar hastighetsreducering.

Läs mer om gatumiljön under rubrik **Trafik och parkering**.

Skolverksamheten

Skolverksamheten i Jarlaberg kan behöva byggas ut, men det är fortfarande oklart hur och när det kommer att ske. Planenheten bedömer att den föreslagna detaljplanen inte påverkar skolans möjlighet att expandera sin verksamhet.

Påverkan på skolan under byggtiden

Under byggtiden ska skolverksamheten vara opåverkad i den mån det är möjligt. Samordning ska ske för att minimera påverkan. Skolbarnens framkomlighet och säkerhet ska säkerställas och är av högsta prioritet.

Sol- och vindstudier på skolfastigheten

Solstudierna visar att skolverksamheten delvis skuggas under förmiddagen vår och höst. Skuggningarna kommer framförallt att påverka den sida av skolan som vetter mot Jarlabergsvägen och platsbildningen framför skolan (torget). En mindre del av skolgården bedöms påverkas av förslaget.

Skolfastigheten bedöms inte påverkas av obekväma vind med anledning av den föreslagna bebyggelsen. Vindstudien visar på låga vindhastigheter på skolgården, på torget framför skolan visar studien låga vindhastigheter för västlig vind (0-2 m/s). Resultat för sydliga vindar på östra sidan av torget är något högre (4-5 m/s) än vad som rekommenderas för kortare vistelser. Dock skulle effekten av träden, som inte ingick i simuleringen, förmodligen skydda mot sydliga vindar och minska vindhastigheten till bekväma nivåer på detta område.

Återvinningsstation

Många har påtalat att återvinningsstationen behövs och undrar var den nya placeringen blir och att det är viktigt med närhet till bostaden för att det ska fungera.

Den nya placeringen föreslås söder om den nya bebyggelsen, längre ner på Jarlabergsvägen, cirka 50 meter söder om nuvarande placering. Genom den nya placeringen påverkas inte återvinningsstationen under byggtiden.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Arbets- och företagsnämnden** ställer sig positiva till detaljplaneförslaget, men betonar behovet av att hyresrätter tillgodoses. Detaljplanen innebär fastighetsreglering för det södra huset, mellan kommunal och privatägd mark, där har kommunen större möjlighet att påverka ändamål, genomförande och användande. Genom att ett av husen, cirka 25 %, upplåts som hyresrätter skapas en bra mix av bostäder, vilket skapar mångfald och integration. Behovet av hyresrätter är stort och nämnden vill därför att det initieras en förhandling med fastighetsägaren om att hyresrätter byggs på den kommunala marken.

Genom att planera så att större lägenheter får tillgång till uthyrningsrum med pentry och egen ingång, kan dock behovet av små hyreslägenheter till viss del tillgodoses även i området där man bygger bostadsrätter och nämnden förordar att man för sådana diskussioner med exploatören. Man kan också tänka sig att tvårummare utformas som dubbletter, där det blir möjligt att mer flexibelt använda lägenheten som antingen tvårummare eller två enkelrum med delat kök och badrum.

Nämnden belyser också behovet av att värna om näringslivet och skapa goda förutsättningar för företagande i området. Möjlighet finns för olika verksamheter att hyra de föreslagna lokalytorna i bottenplan. En god integration gynnas av ett stort utbud av aktiviteter för alla målgrupper. Det skapar liv och rörelse i området under kvällstid och helger.

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

Planenhetens kommentar: Planhandlingarna reglerar inte upplåtelseform då detta inte är möjligt enligt PBL. Diskussion pågår mellan exploatören och kommunen avseende hyresrätter inom planområdet.

Lägenhetsfördelning kommer inte att regleras i planhandlingarna vilket innebär att flexibilitet finns inför framtiden. Exploatörens intention är att bygga smålägenheter vilket sett ur det omkringliggande sammanhanget ger en bra spridning av lägenhetsstorlekar i området. För att värna om näringslivet säkerställer detaljplanen att det blir lokaler i bottenvåningarna.

Information om praktik- och lärlingsplatser noteras men är inget som kan styras i detaljplanen.

2. **Fastighetsutvecklingsenheten** lämnar följande yttrande avseende samrådshandlingens kapitel 5 "Så genomförs planen":
 - Huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet är Nacka vatten och avfall AB.
 - Under avsnittet "Avtal" står att exploateringsavtalet ska omfatta reglering av flytt av ledningar. Frågan är om kommunen kan komma överens med exploatören om detta då det inte är kommunens anläggningar utan dessa tillhör Nacka vatten och avfall.

- Det är otydligt vem som initierar avtal med Brf Fjädern avseende flytt av ledningar. Det är lämpligt att exploatören träffar överenskommelse med ledningsrättshavaren (Nacka vatten och avfall AB) om flytt av ledningen.
- Information saknas om nätstation (utlagd som E-område på detaljplanekartan). Det bör lämpligen skrivas: för nätstation ska egen fastighet bildas eller ledningsrätt upplåtas. Nacka Energi ska ansöka om fastighetsbildning eller bildande av ledningsrätt för att säkerställa sina rättigheter.
- Det bör noteras att befintlig spillvattenledning som är förlagd med u-område i gällande detaljplan ägs av Nacka vatten och avfall AB. Eftersom det är exploatören som ombesörjer och bekostar flytt av ledningen inklusive lantmäteriförrättning är det viktigt att notera att ett avtal med ledningsrättsägare (Nacka vatten och avfall AB) bör upprättas (eftersom att exploatören inte får ansöka om ledningsrättsförrättning).
- Under samma avsnitt står det att 3-Dimensionella fastighetsindelningen ska genomföras. Det är lämpligt att redovisa hur den tredimensionella fastigheten kan se ut både i text och bild med en redovisning av vilken del som kommer att urholka vilken fastighet.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar informationen och kommer att förtydliga huvudmannaskapet för VA-ledningen i planbeskrivningen. Exploatören ska komma överens och avtala med Nacka vatten och avfall AB om flytt av ledningar.

Information om nätstationen läggs till i planbeskrivningens genomförandedel.

Förtydliganden om den tredimensionella fastighetsbildningen ska göras i plankarta och planbeskrivningen.

3. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** tillstyrker i princip detaljplanens samrådsförslag, som i huvudsak utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka stad och uppfyller bostadsmålen för området. Det vore dock bra med en tydligare motivering till valet av fyra punkthus på 8-10 våningar på denna plats.

Enligt planbeskrivningen ska utbyggnaden av allmän plats finansieras genom exploateringsbidrag och genom den ersättningen som fås i samband med överlåtelsen av kommunal mark. Det är i detta sammanhang viktigt att påpeka att utbyggnaden av allmän plats ska täckas uteslutande av exploateringsbidrag. Kommunens intäkt av markanvisningen har ingen direkt koppling till projektets genomförande. Det är också viktigt att en preliminär kalkyl avseende investeringskostnader för allmänna anläggningar redovisas senast i samband med detaljplanens granskning.

Detaljplaneförslaget innehåller betydligt fler bostäder än Start-PM. Det behov av förskoleplatser som nybyggnationen skapar, motsvarande cirka en avdelning, täcks sannolikt av befintliga platser i området. Det är ändå viktigt att även denna detaljplan beaktas i den översyn av förskole- och skolbehovet i centrala Nacka som just påbörjats.

För att uppnå bostadsmålen i majoritetsprogrammet är det viktigt att detaljplanen antas under 2017.

Planenhetens kommentar. Motivet till fyra höga och smala huskroppar är att man i större utsträckning kan bevara utsikt för bakomliggande bebyggelse genom mellanrummen mellan husen vilket inte är möjligt med exempelvis lamellhus högre än två våningar. Efter samrådet har husens placering ändrats så att större mellanrum skapats. Den sammanhängande sockelvåningen är viktig för att levandegöra Jarlabergsvägen och skapa en stadsgata, se vidare planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Utbyggnaden av allmän plats ska täckas uteslutande av exploateringsbidrag. En teknisk systemhandling för utbyggnad av gator i centrala Nacka har tagits fram.

Detaljplaneförslaget har sedan samrådet revideras till att innehålla 110 smålägenheter. I Start-PM föreslås 100 lägenheter där antalet lägenheter byggde på en normalfördelning av lägenhetsstorlekar. Det föreslagna antalet lägenheter finns med i kommunens statistik och bör därför finnas med vid beräkning av behovet av förskole- och skolplatser.

Detaljplanen planeras att antas under 2018.

4. **Natur- och trafiknämnden** lämnar följande yttrande:

Utformning och reglering av torget i fortsatt arbete

Reglering av "gåfartsgata" är ej möjlig tillsammans med busstrafik. En utformning och reglering som upplevs som trafikosäker och med bristande framkomlighet kan skapa otrygghet på platsen och göra att busstrafiken blir lidande och nedsatt.

Entrédörrar mot allmän plats

Entrédörrar bör regleras så att det inte är utåtgående dörrar över allmän platsmark. Utåtgående dörrar mot gångbanan kan riskera att utgöra en fara för förbipasserande.

Parkering

Antalet möjliga bilparkeringar längs med gatan för service- och verksamhetslokalerna bör redovisas, eftersom den befintliga markparkeringen försvinner.

Behovet av cykelparkeringar till service- och verksamhetslokalerna bör redovisas och tänkt lokalisering för dessa.

Den nya modellen för parkeringstal för bil och cykel för bostäder förväntas användas inför granskningsskedet.

Jarlabergsvägen kommer att avgiftsbeläggas för att säkerställa besöksparkering och tillgänglig angöring i området. Då antalet bilparkeringar minskar är det viktigt att alternativa färdssätt till bil säkerställs, såsom till exempel cykelparkering.

Naturvärde klass 2 d.v.s. höga naturvärden, föreslås bebyggas

Ett område, som i naturvärdesinventeringen för Nacka Strand fått naturvärde klass 2 d.v.s. höga naturvärden, föreslås bebyggas. Ev. finns ett s.k. naturvärdesträd inom exploateringsområdet. Detta framgår inte av handlingarna, vilket vore önskvärt. I gällande planer utgör naturområdet allmän plats – NATUR men kommer enligt planförslaget till övervägande del bli kvartersmark. Detta innebär att NTN's ansvarsområde minskar om planen genomförs.

Allmänna kommunala ytor – Privat fastighet

Det finns brister i beskrivningen av allmäntillgängliga ytor i gestaltningsprogrammet. Det som gestaltningsprogrammet beskriver som tillgänglig torgyta samt parkmark med bland annat bollplan och gångväg, är till övervägande del en så kallad A-tomt, kvartersmark (norr om planområdet). Det som i dagsläget ger intryck av att vara ett kommunalt parkområde är alltså idag en privat fastighet.

Planenhetens kommentar: Gatan planläggs som allmän gata i plankartan. Trafik över torget ska huvudsakligen vara på de gåendes villkor och körbanan föreslås smaltas av, höjas upp och anläggas med annan markbeläggning i det avsnittet som sträcker sig över torgytan för att tydliggöra gränsen mellan köryta och gångyta. Körbanans bredd har anpassats för busstrafik och en körspårsanalys har säkerställt tillräckliga utrymmen på vändslingan.

Hur dörrar öppnas regleras inte i detaljplanen men kan säkerställas i bygglovsprocessen.

Platser för lastning/angöring och parkering kommer att finnas längs med Jarlabergsvägen. På torget kommer anordnas allmän cykelparkering Detta bedöms vara ett tillräckligt behov för allmän parkering inom området.

Uppskattning av behovet samt utrymmen för allmän cykelparkering redovisas i granskningshandlingarna. Cykelparkeringsplatser för verksamheterna kommer att finnas norr om huset vid torget.

Den nya modellen för parkeringstal för bil och cykel för bostäder har använts i granskningsskedet.

Text som beskriver naturområdet och dess klassning har utvecklats i granskningshandlingarna. Inga naturvärdesträd finns inom området som föreslås bebyggas.

5. **Socialnämnden** ställer sig positiv till detaljplaneförslaget men betonar behovet av att hyresrätter tillgodoses. Detaljplanen innebär en fastighetsreglering mellan kommunal och privatägd mark. På kommunal mark som anvisas genom försäljning eller upplåtelse har kommunen större möjlighet att påverka ändamålet, genomförande och användande. Genom att cirka 25 % (ett av husen) i området upplåts som hyresrätter skapas möjlighet för en bra mix av olika bostäder, vilket ger mångfald och gynnar integrationen. Socialnämnden ser stora behov av bostäder för personer som har svårt att ta sig in på den öppna bostadsmarknaden. Socialnämnden vill därför att det initieras en förhandling med fastighetsägaren om att hyresrätter byggs på den kommunala marken. Det är av största vikt att hyresrätter upplåts för sociala behov för nämndens målgrupper.

Planenhetens kommentar. Planhandlingarna reglerar inte upplåtelseform då detta inte är möjligt enligt PBL. Diskussion pågår mellan exploatören och kommunen avseende hyresrätter inom planområdet.

6. **Utbildningsnämnden** lämnar synpunkter på förslaget i de delar som berör nämndens ansvarsområde. I förslaget finns inga förskoleplatser planerade. I programmet för Nacka Stad finns förskolor i områden som angränsar till detaljplaneförslaget. Utbildningsnämnden understryker vikten av att dessa enheter kommer till stånd i kommande detaljplaner annars blir effekten ett underskott om cirka 20 förskoleplatser i området.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar informationen om förskoleplatser och bevakar att förskoleplatser kommer till stånd som planerat i angränsande projekt.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

7. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Riksintresse Kulturmiljö

Området ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården Norra Bo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet (AB 51, 58).

Den planerade bebyggelsen kan delvis komma att bli synlig från farleden.

Länsstyrelsen bedömer dock att riksintressets värden inte kommer att påverkas då planförslagets bebyggelse ingår i och omges av det befintliga bostadsområdet Jarlaberg.

Riksintresse Flygfart

När en detaljplan möjliggör byggnader högre än 20 meter över marknivå behöver kommunen samråda med Luftfartsverket (LFV). Kommunen har beställt en flyghinderanalys av LFV. Resultatet av analysen bör redovisas i planhandlingarna.

Buller

Fasaderna mot Jarlabergsvägen samt fasaden längst söderut utsätts för ljudnivåer som överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå. I planhandlingarna hänvisar kommunen till Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen innebär att riktvärden för buller bör erhållas vid huvuddelen av fasaden samt att bullerdämpande åtgärder endast ska användas i undantagsfall. Enligt förordningen bör inte 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå överskridas vid en uteplats i anslutning till bostaden. Av 144 lägenheter är det 124 stycken som inte klarar dessa riktvärden på den enskilda uteplatsen. Kommunen föreslår att skärmar sätts upp på balkongerna för att uppnå lägre ljudnivåer. Ett alternativ som även

föreslås är gemensamma uteplatser som klarar riktvärdena. För att säkra att eventuella gemensamma uteplatser blir tillgängliga och får en ljuddämpande miljö för de boende bör kommunen redovisa möjligheterna till en sådan i granskningshandlingarna. Uteplatsen bör även regleras i plankartan.

Övriga synpunkter med betydelse för planens genomförande

Dagvatten

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens förslag att använda lokalt omhändertagande av dagvattnet i form av odlingsterrasser mellan husen. Allt förorenat vatten behöver renas innan det leds vidare till recipienten, Strömmen. Valet av dagvattenlösning är av vikt. Dag - och grundvattenbalansen för området kan med fördel redovisas i granskningshandlingarna.

När valet av dagvattenlösning är klart bör eventuell anläggning ha skötselplaner och utpekade huvudmän eftersom regelbundet underhåll är väsentligt för att den fördröjande och renande funktionen ska kunna upprätthållas.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: Resultatet av flyghinderanalysen redovisas i granskningshandlingarna.

Utformning och planbestämmelser kring buller och uteplatser har utvecklats i granskningshandlingarna.

Grundvattenbalansen redovisas i en uppdaterad dagvattenutredning samt i granskningshandlingarna. Lösningar för dagvatten har studerats närmare. Skötselplan och huvudmannaskap för dagvattenlösningarna säkerställs i exploateringsavtalet.

8. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att detaljplanen bör tydliggöra avskiljningen mellan allmän plats och kvartersmark genom att ange mellan vilka höjder (i RH 2000) det ska vara kvartersmark. Då gäller allmän plats under och över kvartersmarken. Att detta anges i detaljplanen förenklar också betydligt inför eventuell kommande 3D-fastighetsbildning.

Planenhetens kommentar: Planhandlingarna har reviderats avseende avskiljningen mellan allmän plats och kvartersmark.

9. **Nacka vatten och avfall AB** lämnar följande yttrande avseende VA och avfall: Plankartan saknar bestämmelser för dagvattenhantering såsom yta för dagvattenmagasin.

Nacka vatten och avfall AB är huvudman (dvs drift och skötsel) för det allmänna VA-nätet. För eventuellt behov av utbyggnad av det allmänna VA-nätet i och med bebyggelsen ansvarar Nacka kommun.

Föreslagen lösning med bottentömmande behållare för rest- och matavfall är bra om tillgänglighet och trafiksäkerhet vid tömning kan lösas. Separata miljörum för verksamheternas avfall är en godkänd lösning om dessa är så tilltagna i storlek att både rest-, mat- och verksamhetsavfall kan tas omhand separat. Verksamheterna behöver även en egen hantering för förpackningsavfall då dessa inte får lämnas vid de publika återvinningsstationerna.

Ersättande placering för den befintliga återvinningsstationen ska säkerställas så att inget glapp uppstår. Stationen försörjer hela Jarlaberg och är viktig för uppfyllandet av målet En hållbar avfallshantering.

Planenhetens kommentar. Ytor för dagvattenhantering finns i plankartan och beskrivs vidare i planbeskrivningen.

Planenheten har uppdaterat ansvarsförhållandena kring VA i granskningshandlingarna.

Lösning för avfallshantering presenteras i granskningshandlingarna liksom lokalisering av återvinningsstationen.

10. **Luftfartsverket** har som sakägare av CNS-utrustning (utrustning för kommunikation, navigation och radar) inget att erinra mot detaljplanen. Men informerar om att om byggkranar ska uppföras på en höjd över 112 möh, måste dessa remitteras separat till Luftfartsverket. Vidare har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatser av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta (Minimum Sector Altitude, den hinderyta som är störst), ca 60 km ut från flygplatsen.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar informationen om byggkranar. En flyghinderanalys har utförts för den planerade bebyggelsen. Inga flyghinder identifierades i utredningen.

11. **Swedavia, Bromma Stockholm Airport** har tagit del av LFVs flyghinderanalys gällande uppförande av byggnader på fastigheten Sicklaön 367:5 i Nacka kommun. De planerade byggnaderna ligger utanför Bromma Stockholm Airports influensområde och har ingen påverkan och flygplatsen har därför inget att erinra. Flygplatsen vill dock påminna om hindermarkering av föremål högre än 45 meter samt flyghinderanmälan, som ska skickas in före uppförandet av höga objekt (se fullständig text i yttrandet).

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar informationen om hindermarkering och flyghinderanmälan.

12. **Nacka Miljövårdsråd** lyfter följande synpunkter; Jarlaberg jämförs med Toscanas småskaliga, trivsamma och omväxlande bebyggelsestruktur. Genom aktuellt projekt förs en storskalig bostadsstruktur av mer sovstadsliknande förortskaraktär in som

huvudelement kring torget. Den valda platsen anser Miljörådet är lämplig för bostadsbyggande. Det sker dock inte utan påverkan på de kringboende. De befintliga husen sydost om höghusen kommer få sin boendemiljö betydligt försämrad. Miljörådet utgår från att de kommer att kompenseras på lämpligt sätt för detta.

Miljörådet anser att de planerade lösningarna med inriktning mot ”en levande stad” i stort är positiva för att uppnå detta mål. Planbeskrivningen intentioner kring offentliga ytor/allmän plats, centrumbildning och service är lovvärda. Miljörådet ställer sig dock tveksam till de s.k. stadsradhusen som är placerade i ett stadscentrum med stor mängd människor, gång- och cykeltrafikanter samt buss- och biltrafik. De menar att både de boende och besökande av centrumet kommer att bli störda. I strävan efter ett tätbefolkat och levande torg med dess omgivningar måste bottenvåningarna aktiveras med lokaler för verksamhet istället för bostäder. Bostäderna, inklämda i mörkt nordvästläge utan inkommande solljus dagtid, kommer heller inte få någon hög boendekvalitet.

Nuvarande matvarubutik är mycket uppskattad av de boende idag och Miljörådet förutsätter att större och bra lokaler för matvaru- och andra dagligvaror kommer att finnas som en självklar del i ett stadsdelcentrum.

Trottoarer och cykelbanor till och från planerad närliggande T-baneuppgång måste dimensioneras på lämpligt sätt och med tillräcklig kapacitet. Detsamma gäller gång- och cykelbanor till Nyckelvikens naturreservat till vilket man ska göra en entré.

Miljövårdsrådet accepterar inte att höghusen kommer att synas från farleden då detta inkräktar på riksintresset för farled. Höghusen bör heller inte förstöra vyerna från Stockholm. Höghusens våningsantal måste, om så anses behövas, reduceras så att konsekvenser enligt ovan reduceras.

Planteringar av träd är lovvärda initiativ men får inte planteras för nära byggnader och speciellt fönster, då dessa tränger undan ljus och i övrigt förmörkar miljön. Det gäller även, och kanske särskilt, planteringarna på bostadsgårdarna. Miljövårdsrådet ger poppelallén på Sickla allé som ett särskilt avskräckande exempel där bostadshus tillåts byggas alldeles intill allén. Nacka kommun måste hindra sådan stadsplanering i fortsättningen.

Planenhetens kommentar:

Den föreslagna bebyggelsen har denna utformning för att så långt som möjligt bevara utsikten för de boende i de bakomliggande husen och samtidigt göra gatan till ett levande stråk. Efter samrådet har förslaget omarbetats och våningsantalet sänkts. Se utförligare svar under rubriken Återkommande synpunkter på sida 3.

Mellan de södra husen planeras bostäder med bostadsentréer som vetter mot gatan, vilket bidrar till att skapa ett levande gaturum. Stora delar av sockelvåningen utgörs av lokaler i bottenvåning och dessa har koncentrerats till planområdets norra del för att kopplas samman med torgmiljön och stärka den platsbildningen som sker vid torget.

Förhoppningen är att matbutiken ska finnas kvar, utrymme för en sådan bibehålls och utvecklas i planförslaget.

En systemhandling är framtagen som tydliggör gator och teknisk infrastruktur inom området. I handlingen säkerställs lämpliga dimensioner för de olika trafikslagen, däribland trottoarer och cykelvägar.

Planenheten anser att bebyggelsen ingår i ett sammanhang med redan befintlig bebyggelse och påverkan kommer därmed inte skada riksintressets värden. Huskropparna har efter samråd sänkts.

Plantering av träd i gata utförs enligt utredda ytbehov för att säkerställa trädens överlevnad och tillgängligheten för trafik och gående. Bostadsgårdarna kommer ligga ovan garage vilket omöjliggör större träd.

13. **Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting** framhåller att framkomligheten för busstrafiken fortsatt behöver vara god och får inte försämrats av bl.a. nya angöringar eller anordnande av torgyta. Enligt planförslaget begränsas gatubredden på ett avsnitt till 6,5 meter, i övrigt föreslås 7 meter. Trafikförvaltningen anser att vägbredden behöver vara 7 meter längs hela sträckan och att åtgärder för att åstadkomma en torgyta inte bör göras på bekostnad av komfort för bussresenärerna. Det är viktigt att även under byggtiden säkra busstrafikens framkomlighet.

En vidare dragning av Jarlabergsvägen mot Skönviksvägen och Bergs gård är av intresse för att åstadkomma en attraktiv bussförsörjning av eventuell framtida tillkommande bebyggelse norr om planområdet.

Trafikförvaltningen informerar om utbyggnad av tunnelbaneanläggningen som till största delen ligger under jord men stationsentréer och ventilation i marknivå. Under jord planeras servicetunnel, spårtunnlar och station Nacka Centrum med uppgångar i nordost mot Jarlabergsvägen och i sydväst vid den blivande Stadsparken och Vikdalsbron, med tillhörande etableringsytor. En arbetstunnel kommer att anläggas under jord med mynning intill Värmdöleden mellan Skönviksvägen och trafikplats Skvaltån och med tillhörande etableringsyta. Utbyggnaden med tillhörande arbetstunnel och etableringsytor kommer inte att vara förlagd i direkt anslutning till detaljplaneområdet och står inte i konflikt med detaljplanebestämmelserna.

År 2018 planerar utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka och söderort starta och pågå i 7-8 år. Innan dess kommer förberedande arbeten så som till exempel lednings- och trafikomläggningar att genomföras. Trafikförvaltningen upplyser om att utbyggnaden kommer att innebära störningar i form av buller och vibrationer från borrhning och sprängning av tunnlar.

Trafikförvaltningen framhäver vikten av bra informationsutbyte och samordning mellan byggandet av tunnelbanan och utbyggnad av detaljplanen, däribland byggtrafik och transporter. För byggtransporter kopplat till byggandet av tunnelbanan utreds för närvarande Saltsjöbadsleden, Värmdövägen, Per Hallströms

väg och Skvaltans väg vidare österut på Värmdöleden. Samordningen omfattar också en eventuell påverkan på omgivningarna till följd av grundvattenförändringar och behövliga skyddsåtgärder i samband med respektive byggnation.

Planenhetens kommentar: Trafik över torget vid Jarlabergsvägen ska huvudsakligen vara på de gåendes villkor. Jarlabergsvägens körbana, i avsnittet som sträcker sig över torgytan, föreslås smalnast till 6,5 meters bredd. Körbanan föreslås också höjas upp 5 centimeter och den omkringliggande torgytan föreslås höjas upp ytterligare 5 centimeter. Körytans markbeläggning föreslås få en randning av smågatsten. Dessa åtgärder syftar till att ge hastighetsdämpande effekter. Den föreslagna utformningen syftar också till att tydliggöra gränsen mellan köryta respektive gångyta. Detta är särskilt viktigt då många barn rör sig på platsen. Måtten finns framtagna i arbetet med systemhandlingen för gator. Bussresenärernas komfort är en viktig aspekt att ta med i utformningen av torget.

En vidare dragning av Jarlabergsvägen mot Skönviksvägen och Bergs gård är inte aktuellt i dagsläget. Planenheten noterar synpunkten.

Planenheten noterar information avseende utbyggnaden av tunnelbanan och dess tillhörande arbetstunnel och etableringsytor.

Nacka kommun förutsätter god samordning i projekt rörande tunnelbanans utbyggnad.

14. **Trafikverket** lyfter fram följande synpunkter i sitt yttrande:

Buller

Det är positivt att hänsyn tagits till buller från väg 222. I beräkningarna har prognos för 2030 använts, Trafikverket anser att prognos för 2040 ska användas. I åtgärdsvalsstudien för samordnad trafikplanering i centrala Nacka togs en prognos fram för 2030. Denna bör kunna räknas upp till 2040 och ingå som grund i bullerberäkningen. Trafikverket anser vidare att det är relevant att utifrån buller redovisa ett scenario för trafikflöden där östlig förbindelse är byggd. En bedömning om i vilken grad planerade åtgärder på väg 222, i form av flytt av väg 222 och en förlängning av ett fjärde västgående körfält till trafikplats Skvaltans, bör även göras. Planhandlingarna bör kompletteras utifrån vad som framkommer ovan.

Luftkvalitet

I planhandlingarna anges att gränsvärden gällande miljökvalitetsnormer för partiklar inte riskerar att överskridas. Det vore bra om prognosåret angavs i planhandlingarna. Bedömningsgrunden för att gränsvärden för kvävedioxid inte kommer överskridas bör även anges utförligare. Trafikverket anser även att det är relevant att bedöma förutsättningarna att klara miljökvalitetsmålet Frisk luft.

Trafik

Trafikverket har tillsammans med Nacka kommun och Trafikförvaltningen genomfört en åtgärdsvalsstudie för samordnad trafikplanering i centrala Nacka. Slutsatser från studien visar att nuvarande vägsystem inte kommer att kunna hantera framtida trafik. Delar av resultatet ingår i en principöverenskommelse som parterna för tillfället arbetar med att färdigställa. Trafikverket arbetar för att starta planläggningsprocess för de åtgärder som rör statlig väg, dock i ett tidigt skede.

Trafikverket lyfter fram vikten av att arbeta med mobility managementåtgärder och skapa goda förutsättningar för gång-, cykel och kollektivtrafik. I planhandlingarna nämns ett antal mobility managementåtgärder vilket är positivt och viktigt att dessa kommer till stånd.

Som nämns i planhandlingarna är samordning med angränsande planerade infrastrukturprojekt viktigt.

Planenhetens kommentar. Nacka kommun har samrått med Trafikverket angående prognosår och är överens om att år 2030 fortsättningsvis används i utredningen.

Scenario för trafikflöden där östlig förbindelse är byggd samt bedömning av i vilken grad planerade åtgärder på väg 222 kan påverka har inte tagits med i utredningen då det inte bedöms påverka planen i någon större utsträckning.

Prognosåret för MKN partiklar (luft) har lagts till. Bedömningsgrunden för gränsvärden för att kvävedioxid inte överskrids anges utförligare. Bedömning för att klara förutsättningarna miljö kvalitetsmålet Frisk Luft har gjorts.

Planenheten noterar Trafikverkets synpunkt om mobility managementåtgärder inom planområdet. Mobility managementåtgärder redovisas i planbeskrivningen.

15. **Fortum Värme** anger att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift, med så få driftstörningar som möjligt, är tidig information och samrådsmöten bra. Det är viktigt att genomförandeavtal tecknas snarast möjligt. I övrigt har Forum Värme ingen erinran på detaljplaneförslaget.

Planenhetens kommentar. Inför genomförandet kommer samordning mellan olika ledningsägare att ske.

16. **Nacka Energi AB** framhåller i sitt yttrande att elförsörjningen till området kräver att Nacka Energi får tillgång till mark inom området för uppförande av en transformatorstation. Nacka Energi ger förslag på E-område för ny nätstation samt måttuppgifter och exempel på utseende enligt Nacka Energis standardmodell för transformatorstation.

Planenhetens kommentar. Planenheten har haft kontakt med Nacka Energi avseende mark för transformatorstation. I plankartan har utpekats E-område utökats för att möjliggöra plats för en ny nätstation.

17. **Skanova** har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, som korsar gatan strax innan vändplanen. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkten.

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Jarlabergs samfällighetsförening** framhåller i sitt yttrande att detaljplaneförslaget inte kan anses komplett och bör utredas närmare. Den föreslagna bebyggelsen om punkthus i 8-10 våningar är att betrakta som ett alltför stort ingrepp i den arkitektoniska och funktionella idé som Jarlaberg utgör. Förslag till ny detaljplan tar inte i tillräcklig omfattning hänsyn till områdets specifika och unika utformning och skulle därmed splittra Jarlabergs enhetliga karaktär. Samfällighetsföreningen anser att ett antagande av föreslagen detaljplan skulle medföra en irreversibel och negativ påverkan för miljön, för Jarlaberg som helhet, för befintlig bebyggelse och inte minst för de boende i området.

Samfällighetsföreningen är införstådda med den förtätning som sker inom ramen för Nacka bygger stad-projektet och lyfter att det finns goda möjligheter att hitta förutsättningar för en hållbar utveckling i såväl Jarlaberg som angränsande områden. Samfälligheten samverkar gärna med Nacka kommun och andra berörda intressenter för att så sker.

Planenhetens kommentar: Avseende synpunkter angående gestaltning och omgivningspåverkan, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Planenheten är positiva till samverkan och noterar samfällighetsföreningens förslag.

2. **Nacka hembygdsförening** anser att förslaget i stort sett är bra. Torg- och gatumiljön förbättras, liksom parkmiljön bakom husen. De små ”stadsradhusen” om 35 kvm menar Hembygdsföreningen borde användas som studentbostäder då dessa endast har en fasad vänd mot ett bullerstört gatuplan.

Hembygdsföreningen anser vidare att planområdet saknar infiltrering och rening av dagvatten, varpå dagvattnet leds direkt till befintligt dagvattennät. Det framgår inte av handlingarna hur vattnet i det befintliga dagvattennätet renas innan det når recipienten. Om reningen behöver förbättras framhåller Hembygdsföreningen att kostnaden ska fördelas genom avtal med exploitören.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten. Typ av bostad är under diskussion mellan exploitören och Nacka kommun.

En dagvattenutredning är framtagen som föreslår lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Ett förslag på en fungerande dagvattenlösning med rening finns för föreslagen bebyggelse. I planbeskrivningen finns två olika dagvattenlösningar beskrivna där överenskommelse mellan fastigheter behövs innan vald lösning fastställs.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

3. **Rikshem, ägare till fastigheten Sicklaön 369:1 (Jarlabergs skola)** vill inledningsvis lyfta att planförslaget som helhet har stor potential att bidra positivt till områdets utveckling. Rikshems huvudsynpunkt rör utbredningen av planområdet över allmän plats mot väster, där plangränsen möter Rikshems fastighet. Av

lösningsorienterade skäl ser Rikshem fram emot en fortsatt dialog kring framförda synpunkter.

Planområdets utbredning över allmän platsmark mot väster

Rikshem har tidiga tankar kring utveckling av Jarlabergs skola, med anledning av att Nacka kommun har uttryckt behov av en idrottshall på fastigheten samt en framtida utbyggnad av Jarlabergsskolan. I en framtida planprocess kan mindre justeringar av fastighetsgränsen bli nödvändigt, för att eventuell ny byggnation ska byggas ut i samspel med den allmänna platsmarken till öster om Rikshems fastighet. Det kan innebära svårigheter om genomförandetiden på 5 år för föreslagen detaljplan inte löpt ut. Rikshem önskar att planområdet avgränsas till att endast inkludera det gatuutrymme som behövs för att säkerställa Jarlabergsvägens nya gatusektion och genom detta möjliggöra för en eventuell ny detaljplan för fastigheten Sicklaön 369:1 på bästa sätt.

Placering återvinningsstation

Föreslaget alternativt läge för återvinningscentral vid skolans inlastning, utanför planområdet, bedömer Rikshem inte som önskvärt.

Planenhetens kommentar: Endast den kommunägda delen av gatan ingår i planområdet. Planens genomförande förhindrar inte utveckling på fastighet Sicklaön 369:1.

Ny plats för återvinningscentral finns söder om föreslagen bebyggelse.

4. **Brf Fjädern** motsätter sig planförslaget i dess helhet. Särskilt införandet av de höga byggnadshöjderna och stora huskropparna samt uppförandet av ny bebyggelse med avvikande och artfrämmande arkitektur och utformning/uttryck jämfört med områdets befintliga bebyggelse.

Brf Fjädern är lagfaren ägare till de i planområdet direkt gränsande grannfastigheterna Sicklaön 367:3 och Sicklaön 367:4. Brf Fjädern omfattar 182 bostadsrättslägenheter, uppdelade på fyra flerfamiljshus om tre-fem våningar samt ett antal radhus och radhusliknande längor med två-tre våningar, delvis i suterrängläge. Husen är placerade runt två kringbyggda innergårdar. Brf Fjäders gårdar ingår i den för området karaktäristiska och sammanhållna Jarlabergs-bebyggelsen. Brf Fjädern ingår i Jarlabergs samfällighetsförening, som omfattar samtliga fastigheter i området förutom det nu aktuella nya planområdet.

Omständigheter – Allmänt

Vid planläggning ska avvägning göras mellan allmänna och enskilda intressen som projektet kan komma att inkräkta negativt på. I föreliggande fall skulle uppförandet av den planerade bebyggelsen innebära påtaglig negativ skada på det enskilda intresset hos de på platsen redan boende och på det allmänna intresset att bevara området Jarlaberg i befintligt skick. Den negativa påverkan måste vid en samlad bedömning och avvägning anses väga tyngre än det allmänna intresset av att få bygga plansökt byggnation på aktuell plats.

Vid planläggning enligt plan- och byggrättsliga regelverket ska nya byggnader placeras och utformas så att en god anpassning uppnås med omgivningarna och på

platsen befintlig bebyggelses karaktär och funktion. Särskilt varsam hantering erfordras när området är av särskilt kulturhistoriskt värde. Det innebär inte att nya byggnader ska utformas i samma stil, men nya byggnader måste passa in och finna sitt läge bland den äldre bebyggelsen. Undertecknad anser att planförslaget inte följer detta eftersom de planerade husen är för höga och för stora och dessutom ligger för tätt ihopklämt med den befintliga bebyggelsen.

Planförslagets inverkan på Jarlaberg – befintligt samhälle med sammanhållen bebyggelse

Undertecknad anser att Jarlaberg är ett bevaransvärt samhälle med tidstypiskt karaktäristisk bebyggelse. Oavsett att området ännu inte är skyddsklassat bör en antikvarisk utredning avseende området genomföras och inhämtas som underlag i planprocessen. Av samrådshandlingen, inte minst av framtaget gestaltungsprogram, framgår att den planerade nybyggnationen på ett mycket negativt sätt skulle komma att bryta sönder helhetsperspektivet i Jarlaberg.

Den föreslagna bebyggelsen är nio-elva våningar höga, placerade på höga bottenplan, vilket skulle leda till att de fyra punkthusen skulle bli det dominerade inslaget i området. Detta skulle, på ett negativt sätt, ändra såväl det estetiska/arkitektoniska uttrycket och funktionen inom området, liksom vyn/intrycket från omkringliggande punkter. I samrådsunderlaget anføres att de nya husen inte kommer att synas från vattnet; Brf Fjäders ifrågasätter den uppgiften och finner ingen genomförd fackmässig studie i samrådsunderlaget som stöder den. Brf Fjäders motsätter sig införandet av sådana höga byggnadshöjder som planförslaget innebär.

Brf Fjäders menar att kommunen tidigare bedömde att cirka fyra våningar var lämpligt att uppföra, enligt Nacka kommuns startpromemoria (2015-06-05). I kommunens översiktsplan och i kommunens framtagna skrivelse "Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad, version 1.2" (2016-01-11) finns inte Jarlaberg angivet bland de områdena där höghus anges kunna tillåtas. Den planerade bebyggelsen är ett exempel på "förtätningsarkitektur" med många lägenheter, höga höjder och utformning med många och stora fönster. Den arkitektoniska utformningen, estetiska utförandet och placeringen strider mot gällande krav på god anpassning till befintlig bebyggelse och områdets karaktär.

Enligt miljöredovisningen bedöms inte detaljplaneförslaget medföra någon påverkan på kulturmiljön och kustområdet med farled. Förslaget som helhet anføres vara väl anpassat till omgivningen genom anläggandet av vegetationsrika gårdar och genom att utforma hus som "smala". Brf Fjäders delar inte den uppfattningen och ifrågasätter vilket underlag man baserar dessa ställningstaganden på. Av samrådsunderlaget framgår inte att fackmässigt underlag har inhämtats heller för dessa ställningstaganden. Brf Fjäders anser inte att dessa ställningstaganden stämmer överens med det faktiska innehållet i planförslaget.

I befintlig plan utgörs en stor del av den mark som planeras att bebyggas av så kallad "pickad mark". Det innebär att man tidigare gjort ställningstagandet att den marken inte ska tillåtas att bebyggas. Brf Fjäders ifrågasätter grunden och lämpligheten i denna ändrade inställning.

Negativ påverkan på omgivningen

Föreslagen ny bebyggelse skulle få stor negativ inverkan för de boende i Brf Fjäders avseende utsikt och ökad insyn, framförallt för de med fönster mot den sidan av fastigheten. Även sol-, -ljus och skuggförhållanden skulle påtagligt försämrats för de boende i Brf Fjäders. Kvällssolen sommartid torde i det närmaste försvinna på grund av skuggbildning och ljusinflödet blir sämre när höga byggnader placeras på nära avstånd. Brf Fjäders lyfter även att skolgården kommer få en försämrad skolmiljö eftersom de skulle ligga i skugga under morgon och förmiddag. Brf Fjäders uppfattning är att de slutsatser som dras i samrådsunderlaget inte speglar det faktiska resultatet av genomförda sol- och skuggstudier.

Föreslagen bebyggelse, trots att det innebär främst 1:or och 2:or, leder till en förhållandevis stor befolkningsökning i Jarlaberg. Detta leder till en ökad trafikintensitet, vilket är olyckligt då skola och dagis är nära beläget. Trafiksituationen påverkas ytterligare genom att biltrafik kommer att tillåtas över ”torget”. Det är en olycklig utveckling som skulle innebära försämrade samhällssituation och boendeklimat. De boende anser att busstationen i Jarlaberg måste finnas kvar, ett tydligt besked efterfrågas från kommunen i den frågan.

I samrådsunderlaget finns ingen barnkonsekvensanalys genomförd och barnperspektivet saknas i sin helhet. Detta är mer än bristfälligt då det bor många barn i Jarlaberg och de mindre av dessa, upp till årskurs 6, har sin dagliga vistelse på dagis och i skolan intill den planerade bebyggelsen.

Hur samordnas skolans utbyggnadsplaner med detta planprojekt? Uppgifter saknas i samrådsunderlaget.

Syftet i planhandlingarna är att Tempo ska få vara kvar, dock är det osäkert om det kan säkerställas med tanke på uppehåll under låg byggtid, troligen högre hyra etc. De boende anser att det vore mycket olyckligt om dagligvaruaffären upphörde. Besked efterfrågas också om hur/var den utlovade temporära lösningen under byggtiden kommer att ordnas.

Parkeringen som tas i anspråk för ny bebyggelse behöver vara kvar. Den används i hög utsträckning. Likaså är det viktigt att områdets återvinningsplats kommer att finnas kvar.

Vad gäller vindförhållanden och bullersituation framgår att nuvarande utformning och läge skulle innebära svårigheter att hålla gällande gränsvärde.

Andelen tillgängliga grönytor i närområdet skulle med föreslagen bebyggelse minska och de föreslagna ”vegetationsrika gårdarna” utgör inte en acceptabel och motsvarande ersättning för förlorade grönområden.

I miljöredovisningen skrivs att planen skulle innebära ”förbättrande åtgärder för tillgängligheten med avseende på friluftslivet”, Brf Fjäders förstår överhuvudtaget inte vad som avses. Planförslaget kommer inte i något avseende att innebära en

positiv förändring för natur, rekreation och friluftsliv, tvärtom kommer det att skapa en tätare, högre och brutalare bebyggd förortsmiljö.

Det är av största vikt att det faktiska genomförandet sker på ett sådant sätt, och under sådan begränsad tid, att störningar i form av buller och andra ljud, vibrationer, transporter, damm och andra emissioner, minskad framkomlighet m.m. minimeras i möjligaste mån. Vidare måste på ett adekvat och tillräckligt omfattande sätt säkerställas att skador, orsakade av exempelvis sprängningar och sättningar, inte uppkommer på Brf Fjäders fastigheter. Brf Fjädern utgår från att Nacka kommun kommer att stå för samtliga kostnader/skador som skulle kunna orsakas genom projektets genomförande. Erforderliga besiktningar, mätningar etc ska göras avseende befintliga byggnader före, under och efter projektets genomförande, för att säkerställa hantering/åtgärdande och kostnadsreglering.

De boende befaras åsamkas negativ ekonomisk effekt genom minskat värde på bostadsrätterna samt eventuella kostnader för hantering av situationer till följd av aktuellt projekt.

Planförslaget i sig- föreliggande samrådsunderlag

Startpromemoria för projektet (beslut 11 augusti 2015, § 121) anger att nya planen fick omfatta totalt cirka 60-80 lägenheter, studier av omfattning och skala av den nya bostadsbebyggelsen skulle genomföras samt skulle hänsyn tas till och dialog föras med befintliga boende och verksamma i området. Uppförandet av planförslaget innebär cirka 120 nya lägenheter, vilket är dubbelt så många som stadsutvecklingsutskottet gav utrymme för. Det aktuella planförslaget motsvarar således inte det uppdrag och de villkor som kommunens beslutande organ lämnade.

Brf Fjädern ifrågasätter kommunens bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. I en planprocess avseende ett såpass, i flera avseenden ingripande och omfattande projekt som det aktuella, torde presumptionen vara att betydande miljöpåverkan antas vara följden. En utförligare och mer ingående inventering och analys av förväntade följder för miljön borde därför ha genomförts och en regelrätt miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

För att undvika förstörelse av de på plats befintliga värdena borde en antikvarisk utredning ha gjorts avseende den befintliga, karaktäristiska bebyggelsen i Jarlaberg som område, samt en sakkunnig bedömning av planförslagets konsekvenser ha inhämtats.

Sammanfattande avslutning

Brf Fjädern har förståelse för behovet att tillskapa nya välbehövliga bostäder i kommunen och i Stockholmsområdet generellt. Dock måste erforderlig hänsyn tas till den stora påverkan som projektet kan komma att få på de befintliga fastigheterna, till värdet i den befintliga bebyggelsen och miljön samt inte minst till de på platsen boende människorna. Utformningen enligt det föreliggande planförslaget uppfyller inte plan- och byggrättsliga krav på god anpassning, varsamt utförande och erforderlig hänsyn. Vid avvägning mellan motstående intressen, med hänsyn tagen till den stora påverkan som kan förväntas på befintliga omgivningar,

gör undertecknad slutsatsen att planförslaget inte ska genomföras. Under alla omständigheter måste planförslaget utredas närmare och kompletteras i flera avseenden, samt rimliga och korrekta slutsatser dras utifrån de fakta och underlag som fås fram.

Planenhetens kommentar: Många har uttryckt oro för förslaget och föreslagen bebyggelse har delvis reviderats efter samrådet. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. En antikvarisk utredning har inte tagits fram då det inte har bedömts nödvändigt men förslaget påverkar stads- och landskapsbilden i och med att den föreslagna bebyggelsen är högre än omgivande bebyggelse. Det är viktigt att de nya husen förblir smala och att bostadsgårdarna mellan husen blir gröna/vegetationsrika samt att grönskan mot omgivande bebyggelse kan bevaras eller återskapas. Trots att de föreslagna byggnaderna är högre än omkringliggande hus bedöms utbyggnadsförslaget som helhet, med smala volymer och generösa släpp emellan, vara anpassat till sin omgivning.

Avseende förhållning till Start-PM och plan- och bygglagen, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende vindförhållanden och negativa ekonomiska konsekvenser, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

Avseende de boende och Tempobutikens verksamhet under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden.

Avseende trafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och parkering.

Avseende påverkan på skolmiljö och barnperspektivet, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 8, rubrik Barnperspektivet/Skola.

Avseende återvinningsstationen, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, rubrik Återvinningsstation.

En behovsbedömning har tagits fram om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

5. **Brf Illern** äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 369:6 och 369:7 i Jarlaberg. Föreningen består av 235 lägenheter och är en av Jarlabergs största bostadsrättsföreningar. Styrelsen vill härmed bestrida och ifrågasätta planförslaget som enligt styrelsen kommer innebära en omfattande förändring av infrastrukturen i Jarlaberg. Styrelsen lämnar följande synpunkter:
Höga bostadshus harmoniserar inte med befintlig byggnation i området och strider mot ursprungsplaneringen från 1990-talet. Förslaget att göra befintlig busslinga, vid ändhållplats Jarlaberg, tillgänglig för allmän biltrafik skapar mer trafik i området. Risken för olyckor ökar då Jarlabergsskolan ligger intill och barnen delvis nyttjar torget under rasterna. Vad händer med busshållplatsen Jarlaberg under byggnationen? I området finns många äldre som behöver en närliggande busshållplats. Vid tillfällig flytt av hållplatsen är det många som inte får möjlighet att nyttja kommunala kommunikationer. Andra konsekvenser under byggnationen gällande handel/service och återvinning.

Planenhetens kommentar:

Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende trafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, Trafik och parkering.

Avseende busshållplats, handel och service under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, Påverkan under byggtiden.

Avseende återvinningsstation, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, Återvinningsstationen.

6. **Brf Nyckeln** ställer sig inte helt negativ till byggplanerna, men framför att de planerade höghusen inte passar in i Jarlabergs rådande arkitektur. Tvärtom förstör de intrycket och skymmer övrig bebyggelse. Jarlaberg utmärks av en speciell arkitektur i sydländsk stil med sammanhållna gårdar och omgivande grönområden. Undertecknad föreslår en bebyggelse som består av lägre hus som anpassas till befintlig arkitektur.

Planenhetens kommentar: Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Övriga inkomna synpunkter

7. **En boende i närområdet** anser att byggandet av de nya husen och tillskottet av lägenheter är positivt. Undertecknad anser att befintlig restaurang behöver rustas upp och att det är bra att närliggande sopstation förvinner eftersom det lockar till sig djur. Undertecknad föreslår stora balkonger på byggnaderna som skapar liv under kvällarna för att minska risken för eventuell skadegörelse.

Planenhetens kommentar: Planförslaget möjliggör för lokaler i bottenvåning, vilket bland annat möjliggör för restaurang. För vidare beskrivning av gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende återvinningsstationen, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, rubrik Återvinningsstation.

8. **Boende på Diligensvägen 102** anser att föreslagen bebyggelse är för höga, vilket bidrar till att gård 2 som tillhör Diligensvägen 102-136 skuggas. Undertecknad anser att bebyggelsen bör vara maximalt 3 våningar och att husen då skulle smälta in bättre i omkringliggande omgivning.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

9. **Boende på Trillans väg 36** konstaterar att det nyligen byggts 120 nya bostäder i Jarlaberg, därmed finns det tillräckligt med bostäder i området. Undertecknade

motsätter sig den föreslagna stadsgatan och vill att området ska förbli ett lugnt bostadsområde.

Planenhetens kommentar. På grund av närheten till den kommande tunnelbanestationen är området attraktivt att bygga i. Se vidare i det samlade svaret om gestaltning och utformning samt om förhållning till antalet lägenheter under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

- 10. En boende i brf Fjädern** anser att den föreslagna bebyggelsen är för hög jämfört med de befintliga omkringliggande byggnaderna. Den föreslagna bebyggelsen förklaras som ett intrång i platsens arkitektur och som kommer att skapa skuggiga och blåsiga boendemiljöer i närområdet. Undertecknad ställer sig positivt till bebyggelse i området men kräver att husen har lägre höjd.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till skugga och vind, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

- 11. Boende på Diligensvägen 41** anser att föreslagen bebyggelse gör ett intrång i Jarlabergs arkitektur. Undertecknade tycker att Jarlaberg påminner om ett grekiskt landskap med hustaken, byggnaderna och färgerna. Arkitekten bakom Jarlaberg har haft en toscansk bergsby som sin vision och undertecknade anser att kommunen ska konsultera arkitekten innan detta ingrepp genomförs. Undertecknade är positiva till ny bebyggelse på tomten, men motsäger sig nu gällande förslag.

Undertecknade är oroad att befintlig mataffär, restaurang och frisörsalong kommer gå förlorad, vilket försämrar för de boende i Jarlaberg och framförallt för de äldre som har svårt att gå ner till Forum eller ICA. Detaljplaneförslaget kan skapa utrymme för caféer, matställe och småbutiker, vilket undertecknad lyfter fram som positivt.

De är även oroad över att återvinningsstationen försvinner och därmed sorteringsmöjligheten.

Det finns en oro över området under byggtiden.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till service under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden.

Avseende förhållning till återvinningsstationen, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, rubrik Återvinningsstationen.

- 12. En boende i Jarlaberg** anser att de planerade punkthusen inte passar in och är för höga, vilket ger stora konsekvenser för stads- och landskapsbild samt för

omkringliggande bostäder och utemiljö. Undertecknad anser att motiven till punkthus bygger på flera felaktiga slutsatser. I gestaltungsprogrammet refereras till en tradition av punkthus inom området, vilket är felaktigt då dessa är belägna inom angränsande områden till Jarlaberg. Det argumentet för att motivera höga punkthus kan inte tillämpas. Tradition i Jarlaberg är välplanerad kvartersbebyggelse med varierad höjd och stora ljusa bostadsgårdar. Byggnaderna är orienterade med lägsta våningstalet i väster för att ta vara bra på klimatlägen.

Undertecknad anser även att alla redovisade referenspunkthus är betydligt lägre, 6-7 våningar, än nu föreslagna hus som har 9-10 våningar. Punkthusens placering och höjd bildar en sammanhängande ”vägg” med konsekvenserna att de skuggar, blockerar eftermiddagssol och begränsar utsikten för befintliga kvarter, särskilt kvarteret sydost om föreslagna punkthus. I gestaltungsprogrammet hävdas att utsikten för befintliga byggnader värnas, vilket undertecknad menar på inte stämmer. Undertecknad vill med kraft hävda att föreslagna punkthus ska sänkas med minst tre våningar för att mildra de negativa konsekvenserna för befintlig bebyggelse och anpassa förslaget till befintlig bebyggelsestruktur.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till skugga och vind, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

13. **Boende på Diligensvägen 118** anser generellt att byggnationen av Nacka stad inte borde hastas fram utan genomföras på ett planerat och genomtänkt sätt.

Undertecknad anser att val av tomt för byggnation bör vara mer långsiktig än vad som är fallet i nuläget. Jarlabergs arkitektur är välkänd och kommer att förstöras av föreslagen höghusbebyggelse. De föreslagna fyra 8-10 våningshus på Jarlabergsvägen skulle omgående göra hela Jarlabergsområdet mindre attraktivt. Undertecknad anser att nybyggnation bör riktas mot tunnelbaneuppgången närmst Jarlaberg.

Undertecknad menar att byggnationen kraftigt kommer att påverka de närmsta boende ekonomiskt, genom sjunkande lägenhetspriser och livskvalitetsmässigt, då både kvällssol och utsikt försvinner. Om man istället valde att bygga med områdets arkitektur i åtanke skulle det vara ett lyft för både Jarlaberg och Nacka stad. Undertecknad föreslår att byggnationen ska harmonieras med övriga Jarlaberg och inte vara högre än husen intill.

Undertecknad valde att bosätta sig i Jarlaberg eftersom det är ett bilfritt område. Med nuvarande förslag befarar undertecknad att trafiken på Jarlabergsvägen kommer att öka explosionsartat, vilket kommer leda till en stökigare trafikmiljö.

Undertecknad ställer även följande frågor:

Många bosatta i Jarlaberg är beroende av livsmedelsbutiken som finns i den lokal som ska rivas. Hur ska detta lösas de år byggnationen pågår?

Hur ska behovet av befintlig parkering och återvinning lösas under de år bygget pågår?

Vad kommer hända med Jarlabergs busshållplats? Ska den hållplatsen flytta under några år? Vad är planen för lokaltrafiken i området?

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till ekonomisk påverkan, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

Avseende förhållning till trafikfrågor, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och Parkering.

Avseende förhållning till service under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6 samt 9, rubrik Påverkan under byggtiden samt under rubriken Återvinning.

14. **Boende på Diligensvägen 116** anser att föreslagen bebyggelse kraftigt avviker från de kringliggande byggnaderna i fråga om storlek, fasad och utformning.

Byggnationen påminner om Nacka Strand som inte ens är synlig från Diligensvägen, Jarlabergsvägen och Fyrspannsvägen. Undertecknad menar att föreslagen bebyggelse riskerar blir en ringmur runt de boende på Diligensvägen. Detta kommer också kunna vara startskottet för att öppna upp för ännu högre byggnader runt området Jarlaberg, exempelvis på tomten som Bilia idag ligger på.

Undertecknad framhåller även eventuella faror. Idag kan räddningstjänst i händelse av brand nå nedre delen av de suterrängradhus som vetter mot byggnaden som huserar Tempo och Jarlahof. I förslaget framgår inte hur ”mellanrummet” mellan det nya punkthuset och Diligensvägen kommer att bli och undertecknad misstänker att området blir oframkomligt.

Undertecknad frågar kring byggnationstiden:

Var kommer retursstationen placeras, både under byggnationstiden och efter byggnationen är klar?

Hur kommer busstationen fungera, kommer den flytta?

Vad kommer hända med Tempobutiken?

Hur kommer barnen som bor på Diligensvägen ta sig till Jarlabergsskolan? Den naturliga vägen är trappan vid busstorget.

Undertecknad har svårt att förstå att hänsyn tagits till att utsikten ska bevaras när de fyra punkthusen placeras framför befintliga byggnader. Undertecknad har förståelse för behovet av nya bostäder, men menar att det måste ske genom att beakta befintlig bebyggelse. Undertecknad menar att de boende i Jarlaberg är de stora förlorarna i detta projekt.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till service under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6-9, rubrik Påverkan under byggtiden, Trafik och Parkering, Barnperspektivet/Skola samt under rubriken Återvinning.
Räddningstjänstens framkomlighet ska säkerställas och diskussion ske med Räddningstjänsten.

15. **Boende på Trillans väg 28** anser att planförslaget kommer att leda till en ökad trafikmängd i området och dessutom närmare de platser där framförallt barn rör sig frekvent alla dagar i veckan. Trots att inriktningen från kommunen är att minska fordonstrafik tillåts samtidigt blandtrafik på den befintliga bussvändslangan. Bl.a. möjliggör förslaget godstransporter till de tänkta butikerna, vilket leder till mer trafik närmare gång- och cykeltrafikanter och torget än vad som nu är fallet.

Undertecknad anser vidare att ta bort nuvarande parkering, utan att ersätta den med samma mängd parkeringsplatser, innebär problem då den flitigt används av besökare under veckans alla dagar, både till skolan och Jarlabergs bollplan. På parkeringsplatsen ligger nuvarande återvinningsstation på ett fördelaktigt avstånd från befintlig bebyggelse. De nya föreslagna placeringarna riskerar att öka biltrafiken till återvinningsstationen jämfört med nuläget och/eller hamna närmare befintlig bebyggelse med de olägenheter det kan medföra.

Undertecknad framhåller att föreslagen bebyggelse, med sin storlek och avvikande stil, skapar ett markant brott mot områdets nuvarande karaktär. Bebyggelsen riskerar att skapa känslan av ett delat område, vilket inte var grundtanken när Jarlaberg byggdes. De boende i Brf Fjädern kommer att påverkas negativt genom att deras utsikt samt soltimmar begränsas av förslaget.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till trafik- och parkeringsfrågor, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och Parkering.

Avseende förhållning till återvinningsstationen, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, rubrik Återvinningsstationen.

Avseende förhållning till skugga och vind, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

16. **En boende på Diligensvägen 63** uttrycker sin stora glädje och förväntan över kommande byggprojekt. Undertecknad ser att projektet tillsammans med Nacka Strand och bron över till Kvarnholmen kommer göra Jarlaberg till en liten metropol.

Undertecknad ser positivt på det ökade tillskottet av bostäder till Jarlaberg. Tunnelbanebygget till Nacka Forum kommer medföra att bostäderna markant ökar i värde. Det ökade invånarantalet kommer att även skapa liv och rörelse inom området och kring Nyckelviken.

Befintliga verksamhetslokaler är slitna och förlegade. Matbutiken är i behov av större ytor och framförallt en bättre postavdelning. Undertecknad hoppas att befintliga näringsidkare får möjlighet att åter flytta in till de nya lokalerna som planförslaget medger. Undertecknad hoppas även på fler näringsidkare utmed Jarlabergsvägen.

Undertecknad ser framemot att Jarlabergsvägen blir en levande stadsgata och gläds över att befintliga busstationen kvarstår. Undertecknad uttrycker en förhoppning om tätare bussturer i och med ett ökat invånarantal.

Planenhetens kommentar: Förhandling sker med befintlig innehavare av butiken på Jarlabergsvägen med förhoppningen att de flyttar in i de nya lokalerna. Möjlighet till fler verksamheter finns. Angående tätare bussturer är det en fortsatt diskussion med SL.

17. **Boende på Fyrspannsvägen 66** anser att föreslagen bebyggelse i väsentlig grad kommer att försämra deras boende. Undertecknad är förstående till Nackas expansionsplaner i samband med utbyggnaden av tunnelbanan men ställer sig frågande till varför det måste ske på det okänsliga sätt som nu föreliggande förslag föreslår. Undertecknad anser att Jarlaberg har en speciell arkitektur med stora estetiska värden. Föreslagen bebyggelse etablerar en arkitektur av helt annat slag än den som för närvarande finns i området. Låga hus skulle möjligen kunna accepteras. Den föreslagna bebyggelsen bör anpassas till befintlig bebyggelse så att Jarlaberg efter utbyggnad upplevs som en helhet.

Brf Fjäders bostäder kommer att få en väsentligt försämrad boendekvalitet avseende fri sikt och solljus. De bostadsrättsinnehavare som blir mest berörda riskerar att få värdena på sina lägenheter sänkta i betydande grad.

Undertecknad ifrågasätter relevansen av att förstärka den centrumbildning och service som finns idag, med hänsyn till Forum Nackas närhet. Behovet av service tillgodoses idag av Forum och detta riskerar bli ett halvdant försök. Undertecknad menar att Jarlabergs karaktär av renodlat boende ska behållas.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till utsikt och skugga och ekonomisk påverkan, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

18. **En boende på Trillans väg 13** lämnar följande synpunkter på planförslaget:

Allmänt om planförslaget

Undertecknad ser det som en stor brist att redovisa ett samrådsförslag utan att ha undersökt områdets helhet. Planområdet är en del av en större förändring kring Jarlabergs centrum. Inom Jarlaberg finns Jarlabergsskolan där utbyggnad av skolbyggnaden planeras samt ny gymnastik/idrottshall. Fastigheten närmast torget ägs av Rikshem som hyr ut till kommunen. En utbyggnad av skolområdet påverkar vägen, parken och torget och omnämns inte alls i samrådsförslaget. Parken och konstgräsplanen kommer att övergå till att bli skola inom en snar framtid. Hur ska

angöring ske? Var ska konstgräsplanen flytta? Allt kommer inte att få plats inom den fastighet som Rikshem äger. Att kommunen är i behov av att utveckla skolan och dessutom har platsbrist borde analyseras och eventuellt behövs platsen i detaljplanen hellre för skoländamål/idrott och handel istället för bostäder. Nacka kommun får inte planera bostadsområden utan skolor eller med för små förskole-/skolgårdar. Undertecknad menar att barnens behov har förbisetts i planförslaget.

Arkitektur och Byggnader

Undertecknad ifrågasätter vilken analys av området som är gjord. Planhandlingarna saknar kulturhistorisk expertis eller arkitektonisk analys. Undertecknad ställer sig frågande till bedömningen att bebyggelsen förhåller sig väl till sin omgivning. Undertecknad ifrågasätter hur bedömningen gjorts och håller inte med.

Jarlaberg är ett tidstypiskt och kulturhistoriskt intressant område, väl genomtänkt med grönstruktur, trafikseparering, servicefunktioner, kringbyggda gårdar med uteplatser, gemensam park och variation i storlek på lägenheter. Området är socialt hållbart; en blandning av pensionärer, unga vuxna och barnfamiljer. Områdets skala, struktur och arkitektur har inte fullt beskrivits i planhandlingarna och den nya bebyggelsen är inte anpassad efter sin omgivning. Undertecknad tycker det är märkligt att Nacka Strands punkthus har varit en del av analysen då det är ett helt annat sorts område än Jarlaberg. Att bygga hus om 8-10 våningar (egentligen borde det vara 10-12 våningar då bottenvåning är nästan dubbel takhöjd och man samtidigt tillåter en indragen våning) måste ha en betydande miljöpåverkan både när det gäller landskapsbilden på långt håll och stadsbilden inom området. Denna form av hus passar inte in i Jarlaberg. Om ny bostadsbebyggelse fortsatt blir föreslaget bör byggnaderna inte vara högre än cirka 2-3 våningar. En stor del av bottenvåningen bör vara låst till att innehålla centrumändamål (C), så att en affär verkligen kan anläggas. Det räcker inte att i plankartan beskriva att bostäder inte får inredas mot gata och torg.

Trafik

Undertecknad ifrågasätter kommunens vilja att bygga en levande stadsgata som inte anpassas till den befintliga gröna karaktären. Det är märkligt att detaljplanen inte hanterar problematiken på motsatt sida om Jarlabergsvägen, vid skolan. Bland annat står lastbilar och spärrar gång- och cykelvägen vid in- och utlastning till skolan.

Undertecknad anser vidare att parkeringsutredningen inte är komplett eftersom den inte hanterar parkering för hämtning- och lämning till skolan, aktiviteter kopplade till konstgräsplan, besökande till affär och återvinningsstation. Genom att flytta fram vändplanen och öppna upp möjligheten för fler fordon än busstrafik skapas en försämrad trafiksituation, försämring av miljön och det påverkar barnens säkerhet negativt. Det saknas även en studie som visar hur busstrafik och personbilar/lastbilar ska få plats inom vändzonen.

Återvinning

Undertecknad anser att det är en stor brist att ta bort en befintlig återvinningsstation utan att planlägga plats för en ny. Ny plats för återvinningsstation i närheten av centrum och med tillgång till ett par parkeringsplatser anser undertecknad ska vara

planlagd – annars kan inte projektmalet ”En hållbar avfallshantering” anses vara uppnådd.

Förslag

Undertecknad föreslår ett planprogram för denna del av Jarlaberg som hanterar helheten av området; bostäder, skola, gata, återvinningsstation, konstgräsplan och lekplats. Gör sedan om samrådet med ett förslag som har en bättre anknytning till platsen och den befintliga arkitekturen samt till de behov som finns i området.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Den planerade bebyggelsen kan delvis komma att bli synligt på långt håll. Planenheten bedömer dock att påverkan inte är negativ då planförslagets bebyggelse ingår i och omges av det befintliga bostadsområdet Jarlaberg.

Avseende förhållning till trafik- och parkeringsfrågor, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och Parkering.

Avseende förhållning till återvinningsstationen, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, rubrik Återvinningsstationen.

Planenheten noterar förslaget om planprogram för Jarlaberg men framhåller att området ingår i den större strukturplan som finns för centrala Nacka. I strukturplanen tas ett helhetsgrepp på utvecklingen i och med tunnelbana till Nacka.

19. **En boende på Diligensvägen 136** framhåller att det finns en viss harmoni i områdets arkitektur som kommer att brytas av mycket starkt med de tilltänkta fyra höghusen. Byggnaderna får en stor påverkan utseendemässigt och gör att hela områdets karaktär förändras och förfulas. Undertecknad ifrågasätter om det inte finns något skönhetsråd i Nacka kommun som har åsikter om den föreslagna bebyggelsen. Undertecknad har förståelse för att platsen bebyggs, men tycker det är förvånansvärt att den byggs med byggnader som totalt ändrar områdets karaktär.

Undertecknad ifrågasätter vilken hänsyn kommunen tagit till befintliga boende med utsikt över tilltänkt tomt. Höghusen innebär ökad insyn, ingen utsikt, skuggning och gångstråk som kommer göra deras privata tomt mindre privata. Allt detta kommer troligen sänka värdet på deras bostad. Vidare frågar undertecknad:

I planförslaget beskrivs att höghusen värnar om de boende, hur tänker ni då det så uppenbarligen inte gör det?

Kommunen skriver även att husen bildar ett karaktärsfullt motiv mot Jarlabergsvägen – vad menar ni med det?

Undertecknad frågar om hus och lägenheter i Brf Fjädern kommer att kontrolleras innan sprängningsarbeten påbörjas? Ett omfattande sprängningsarbete kan leda till påverkan på bostäder, genom ex. sprickor i väggarna. Hur hanteras detta försäkringsmässigt?

Hur hanteras befintlig skola och förskola som under flera år hamnar bredvid en stor byggarbetsplats med bl.a. sprängningar. Ska verksamheterna flytta eller vara kvar under byggnationen?

Var kommer avfallskärl finnas under och efter byggnationen är färdig?

Ska bebyggelsen materialmässigt smälta in i miljön eller ska de helt bryta av mot nuvarande karaktär? Undertecknad är rädd att föreslagen utformning kan ge upphov till graffitimålning, något som de varit förskonade från i området.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden.

20. **En boende på Diligensvägen 39** anser att förtätning i enlighet med planförslaget allvarligt kommer skada områdets charm och attraktivitet. Byggnation bör göras med respekt för de boende och för hur området ser ut idag. Området runt Tempo är den absolut finaste delen av Jarlaberg då där finns luft och gröna ytor. En fungerande närbutik är också nödvändig för barnfamiljer och äldre.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

21. **Boende på Diligensvägen 90** motsätter sig den tänkta förtätningen av bostäder i Jarlaberg. Den befintliga arkitekturen kommer att förstöras och därmed tappa sitt värde. Jarlabergs områdesplanering börjar bli allt mer sällsynt, varför den bör bevaras i befintligt skick. Ytterligare bostäder förstör både utseende och utsikt för de boende. Undertecknad ifrågasätter om kommunen vill ge sina invånare kvantitet eller kvalitet? Undertecknade opponerar sig mot en förtätning av Jarlaberg.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till ekonomisk påverkan, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

22. **Boende på Diligensvägen 120** anser att planförslagets argument om att punkthus redan återfinns i området inte stämmer. De hus som åsyftas finns i Nacka Strand och inte i Jarlaberg. Punkthusen i Nacka Strand är dessutom belägna lägre än Jarlaberg, vilket gör att de inte sticker ut. Föreslagna punkthus passar inte in i områdets arkitektur och skulle i praktiken förfula ett unikt arkitektoniskt område. Undertecknade anser att bebyggelsen behöver harmonisera med befintlig bebyggelse så inte områdets värden förstörs, liksom det ekonomiska värdet för de boende.

Utöver ovanstående kommer planerade förtätningar kring vattentornet, Jarlaberg och Bergs Hamn avsevärt försämra livskvaliteten för de boende och undertecknad ifrågasätter om infrastruktur och natur kommer att klara denna anstormning. Undertecknad anser att våningsantalet bör hållas nere och undvika att bygga för tätt.

Undertecknade kräver att kommunen visar på var gästparkeringar samt återvinningsstation planeras in.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till trafik- och parkeringsfrågor, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och Parkering.

Avseende förhållning till återvinningsstationen, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, rubrik Återvinningsstationen.

23. **Boende på Diligensvägen 120** anser att höga punkthus inte passar in i befintlig miljö och inte är förenliga med kommunens synsätt om boendemiljö och trivsel för kommunens invånare. Föreslagen bebyggelsen är för hög i relation till övrig bebyggelse i Jarlaberg. Dagens sky line skulle väsentligt förstöras med de tänkta höga punkthusen.

Undertecknade föreslår att den nya bebyggelsen består av tre punkthus med fyra våningars höjd inkl. takterrass, med samma bredd som AlmEquitys förslag. Mot Bilia är det lämpligt att komplettera det sista punkthuset med lamellhus om två-tre våningar sammanbyggt med det sista punkthuset. Förslagsvis ovanpå den garageingång som är planerad. Detta skulle ge bakomliggande byggnader större ljusinsläpp och ljusare gårdar.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

24. **En boende på Diligensvägen 74** motsätter sig med denna skrivelse föreslagen bebyggelse om fyra stycken 8–10 våningar höga punkthus. Den föreslagna bebyggelsen bidrar inte till miljön i Jarlaberg på något positivt sätt, tvärtom är det direkt förödande. Vind- och ljusförhållandena samt sikt kommer att försämrats för minst två av Jarlabergs bostadsrättsföreningar. Den ekonomiska förlusten för dessa föreningar och deras innehavare kommer att bli mycket kännbar. Vid markarbeten inför byggnation riskerar även sprängningar att orsaka skador på omgivande bebyggelse.

Föreslagen bebyggelse bryter av på ett mycket brutalt sätt mot det ursprungliga uttrycket som inspirerats av en Toskans bergsby. Undertecknad föreslår en lägre bebyggelse, t.ex. rad-/kedjehus i trappstegsnivå om två-tre nivåer med trappor på utsidan till de övre lägenheterna. Den underliggande lägenhetens tak utgör sedan en grönyta för de övre nivåerna. Detta skulle vara bättre i harmoni med Jarlabergs ursprungliga bebyggelse. Kommersiella lokaler skulle kunna anläggas vid torget.

Undertecknad ställer ett antal frågor kopplade till projektet:

Jarlabergsskolan ligger mer eller mindre i direkt anslutning till tomten/-erna där byggnation planeras. Hur ska barnens säkerhet garanteras med all byggtrafik?

Hur kommer all tung byggtrafik påverka de omgivande fastigheterna?

Kommer det att finnas någon dagligvaruaffär i Jarlaberg under byggtiden?

Hur blir det med sop-, avlopps, värme-, dricksvatten- och dagvattenhantering?

Hur kommer kommunikationerna till och från Jarlaberg ske?

Undertecknad betvivlar att dessa höghus inte kommer att synas på håll, utanför Jarlaberg. Vid informationsmötet i Nacka Stadshus 24/11 visades heller inga belägg för detta. Undertecknad önskar att det inte byggs några höga punkthus i Jarlaberg utan ser hellre att man satsar på en lägre bebyggelse som är i harmoni med den befintliga.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till utsikt, skugga och vind samt ekonomisk påverkan, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

Avseende förhållning till byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden. Se även sida 8 Barnperspektivet/Skola.

25. **En boende på Diligensvägen 116** motsätter sig förslaget om nya höghus på Jarlabergsvägen i sin helhet. Föreslagen bebyggelse skuggar befintlig bebyggelse och fråntar de närmsta grannarna deras utsikt och integritet. Rent allmänt frångår bebyggelsen Jarlabergs arkitektur och helhetsintryck. Förslaget framstår endast som ett sätt för kommunen att få in maximalt antal bostäder i Nacka utan hänsyn till befintliga boende i Jarlaberg. Förslaget framstår därmed som ogenomtänkt och undertecknad hoppas att kommunen släpper sina planer för Jarlaberg.

Undertecknad anser att Jarlaberg är ett färdigbyggt område, men om de än dock ska förtätas bör man som absolut minimum ta hänsyn till de boende samt områdets utseende, med lägre byggnader, som passar in i den existerande miljön.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till utsikt, skugga och insyn, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

26. **En boende på Diligensvägen 132** anser att Jarlaberg har en välfungerande småstadsbebyggelse. Det är en trivsamt miljö för både gamla och barnfamiljer med lagom avstånd till storstadens begivenheter. Undertecknad anser att föreslagen höghusbebyggelse fördärvar bebyggelsen på Jarlaberg och anser att det finns bättre platser att bygga skyskrapor på. För de boende i Brf Fjädern blir följden att innergården på eftermiddagar och kvällar delvis skuggas.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till skugga, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

27. **En boende på Fyrspannsvägen 49** anser att Jarlaberg är ett välfungerande bostadsområde och motsäger sig starkt föreslagen bebyggelse. Undertecknad framhåller att förslaget verkar allt för panikartat och att det skulle förändra hela Jarlaberg. Undertecknad hoppas på att planen inte genomförs.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

28. **En boende på Diligensvägen 96** protesterar mot föreslagna utbyggnadsplaner då dessa kraftigt ändrar Jarlabergs karaktär. Förslaget försämrar det ekonomiska värdet på befintliga boenden och livskvaliteten för de befintliga invånarna. Undertecknad har förståelse för behovet av förtätning, men en sådan kraftig förändring som föreslås är bortom all rimlig acceptans. Föreslagen bebyggelse har en annan karaktär, både i form och dimension, än den befintliga bebyggelsen och planbeskrivningen saknar uppgifter på hur höga byggnaderna kommer bli. Det är möjligt att det menas att de ska vara uppåt 40 meter höga, vilket kommer ändra och försämma området.

Utsikten för de boende på Diligensvägen 104–120 kommer kraftigt försämras genom ökat insynsproblem och skuggning. Ett exempel är en balkong som vetter mot väst som kommer få minst två månader mindre direktsol om året. Ingen hänsyn är tagen till befintliga boendes behov eller befintlig karaktär.

Planförslaget saknar en förklaring hur förslaget ska kompensera för borttagandet av livsmedelsaffär och parkeringsmöjligheter under de åren byggnation äger rum.

Undertecknad hoppas att yttrandet leder till att kommunen ser över förslaget och tar fram ett alternativ som gynnar både befintliga och kommande invånare.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till ekonomisk påverkan, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

Avseende förhållning till utsikt, skugga och insyn, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

Avseende förhållning till byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden.

29. **En boende på Diligensvägen 104** uttrycker kraftigt sitt missnöje över föreslagen bebyggelse. Höghusens placering och höjd är helt oacceptabel. Undertecknad anser att kommunen gått för långt i sin iver att exploatera varenda liten plätt inför tunnelbanebygget och bildande av Nacka stad.

Undertecknad menar att ingen hänsyn tagits till Jarlabergs speciella karaktär som varit Birger Jarls utkiksberg och benämns Nackas Toscana. Istället för att förfula området med höga hus bör området K-märkas. Man hävdar att man måste piffa upp

Jarlaberg liksom Nacka Strand, men Jarlaberg är inte likt Nacka strand utan har en egen karaktär att bevara, 1980-tals arkitektur när den är som bäst.

Undertecknad är medveten om att en förtätning är ofrånkomlig, men menar att höjden på byggnaderna måste gå att göra lägre. Undertecknad föreslår en lägre sammanhängande länga med vissa delar högre än de andra, dock utan att sticka upp över kringliggande byggnader (se höjden på nybyggena vid Fyrspannsvägen). De små gårdar som presenteras mellan 10-våningshusen känns i sammanhanget obetydliga och undertecknad anser att dessa knappast är nödvändiga när bostadsområdet redan innehåller många befintliga grönytor och dessutom ligger granne med ett naturreservat.

Undertecknad vägrar finna sig i att dennes utsikt försvinner med skuggning som följd. Undertecknad kommer aldrig att tillåta denna kvalitetsförsämring och kommer kräva ersättning för det kapital som förloras om det attraktivaste med bostaden försvinner.

Undertecknad med grannar kommer att föra frågan vidare om inte planförslaget ändras väsentligt och en anpassning sker till arkitekturen i resten av området.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende utsikt, skuggning, integritet och ekonomisk påverkan, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

30. **Boende på Diligensvägen 104** argumenterar starkt emot det planerade höghusbygget i Jarlaberg. Undertecknade kommer att bli mycket drabbade avseende insyn, utsikt, ljusinsläpp och kvällssol när enorma höga hus hamnar framför deras bostad. Husen som planeras är dubbelt så höga som de befintliga och kommer stänga in de befintliga byggnaderna som finns bakom. Värdet på lägenheten kommer därför kraftigt sjunka och undertecknade undrar hur de kompenseras för detta.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att förstöra Jarlabergs fina arkitektur när det byggs med en avvikande arkitektur mot vad som finns idag. Vad kommer hända med befintliga verksamheter under den pågående byggtiden? Många av de boende nyttjar den närservice som finns.

Undertecknad frågar var busshållplats och återvinningsstation kommer att placeras? Hur kommer fastigheterna att påverkas av sprängningar och bullernivåer? Hur påverkas vindförhållandena vid höghus? Hur kommer byggnationen påverka cykelbanan?

Undertecknad framhåller att det planeras nybyggnation överallt runtomkring Jarlaberg – Kring vattentornet, vid Bilia, t-baneuppgången, runt och i Bergs oljehamn. Låt oss därför slippa att det byggs innanför Jarlabergs område.

Undertecknad kommer att motsätta sig planens genomförande.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende utsikt, skuggning, integritet och ekonomisk påverkan, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

Avseende förhållning till byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden. Se även sida 7 rubrik Trafik och Parkering samt sida 10 rubriken Återvinning.

31. **En boende på Diligensvägen 63** ställer sig negativ till fyra punkthus i 10 våningar. Jarlaberg är byggt med en viss arkitektur som de föreslagna byggnaderna inte anpassats efter. När ny bebyggelse föreslås bör den väl ändå anpassas till de tätt närliggande husen. Detta kommer påverka hela området och även andrahandsvärdet på de kringliggande bostäderna. Undertecknad får känslan av att kommunen vill ha in så mycket boende som möjligt på liten yta. Undertecknad är besviken på kommunens agerande och föreslår att bebyggelse uppförs på annan, ledig, mark.

Undertecknad ifrågasätter hur kommunala färdmedel ska lösas i takt med en ökad befolkning. Busstrafiken är enligt undertecknad redan i nuläget ansträngd med sena ankomster och trångt med resenärer. Undertecknad vill se en lösning och ifrågasätter om de boende uppmanas att åka bil.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till ekonomisk påverkan, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

Avseende förhållning till kollektivtrafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och Parkering.

32. **En boende på Diligensvägen 96** anser att förslaget är ogenomtänkt och frångår stora delar av de tankar som i grunden funnits med Jarlaberg. Undertecknad vill med enfaset delge sitt ogillande över dessa planer och framför några argument och frågeställningar,
Jarlaberg bygger på en genomtänkt tanke om sammanhållna gårdar, omringande av gröna stråk, vilket försvinner genom den föreslagna bebyggelsen
Höga hus passar inte på en så hög plats som Jarlaberg
Vilken konkret lösning föreslås för återvinningscentralen (där tillgängligheten är central?)
Fler bostäder innebär mer parkeringar – både för boende och besökande. Var ska dessa inrymmas bland skolbarn och lekplatser?
Kommer busshållplatser inne i Jarlaberg att försvinna (även kopplat till tunnelbaneuppgången och hur man generellt tänker kring kollektivtrafiken i Nacka Stad)?
Utredning behövs avseende sprängarbetenas påverkan på befintliga fastigheter
Busstationens placering under byggperioden?

Hur kommer skolmiljön påverkas under byggnationen?
Hur kommer skolvägen att påverkas under byggperioden?

Sammanfattningsvis ser undertecknad inga andra fördelar med förslaget än att det tillförs bostäder till Jarlaberg. Undertecknad menar att det givetvis är bra med bostäder, men det finns gränser för hur dessa placeras.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till Återvinningsstationen, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, rubrik Återvinningsstation.

Avseende förhållning till parkering samt kollektivtrafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och Parkering.

Avseende förhållning till byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden. Se även sid 8 Barnperspektivet/Skola.

33. **En boende på Landåvägen 18** understryker sin besvikelse över att verksamheterna, som är en del av Jarlabergs identitet, försvinner. De befintliga verksamheterna inte bara tillgodoser de boendes behov, utan är även symboler för Jarlaberg och mötesplatser för områdets bosatta. Utan verksamheterna kommer området bli fattigt och tomt. Undertecknad anser att det är geografiskt malplacerat att placeras höghusbebyggelse inom förslaget planområde. Bebyggelsen förstör även Jarlabergskärnan med dess öppenhet.

Undertecknad anser att Jarlaberg kommer att bli ett mindre attraktivt område, dels för nya intressenter, dels för de som redan bor där. Undertecknad föreslår att ny bebyggelse istället uppkommer i angränsning till befintliga Jarlabergsområdet.

Befintliga lekplatser är inte anpassade för ett ökat antal boende, därför önskar undertecknad att fler lekplatser byggs i takt med att fler bosatta tillkommer.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till lekplatser, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 8, rubrik Barnperspektivet/Skola.

34. **En boende på Landåvägen 8** motsätter sig starkt höghusplanerna i Jarlaberg då dessa förfular området. Undertecknad lyfter även fram risken med en ökad belastning på Nyckelviken, med nedskräpning som följd.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Naturreservatet har regler och föreskrifter som förväntas följas oavsett antalet besökare. Kommunens drift och underhåll av Nyckelviken kommer att anpassas utifrån framtida behov.

35. **Boende på Landåvägen 80** anser att höjden på de planerade höghusen inte passar in i befintlig bostadsmiljö. Undertecknade framhåller att maximalt 3-4 våningar kan vara acceptabelt. Undertecknade ställer sig frågan var affären ska lokaliseras under byggtiden och lyfter fram att många äldre med rörelsehinder bor i området.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden. Se även sida 7 rubrik Trafik och Parkering.

36. **En boende på Diligensvägen 134** framför att höghusen riskerar skapa social oro, skymmer och bidrar till en mycket högre ljudnivå. I Jarlaberg finns många barnfamiljer, äldre, skola och förskolor som inte behöver ett höghuscentrum som innefattar ”stök och skrämsel”. Undertecknad anser att Jarlabergs fina ”Toscana” känsla kommer att förstöras med de fula och klumpiga höghusen som blockerar utsikt och skapar insyn.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende förhållning till utsikt, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse. Avseende synpunkt om risk för stök, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden.

37. **En medborgare** ser det som ett positivt initiativ med en försköning och upprustning av Jarlabergs centrum. Undertecknad protesterar dock mot de höga husen som ingår i planen. De är totalt olämpliga eftersom de inte passar in i Jarlabergs identitet och arkitektoniska miljö. Undertecknad anser att kommunen ska ta ansvar för att skydda Jarlabergs stadsmiljö och arkitektens tanke om en toscansk bergsby, genom att byta ut höghusen mot lägre hus som smälter in i omgivningen.

Om nuvarande förslag kvarstår, vilken ersättning kommer ni att ge de bostadsrättsföreningar och lägenhetsinnehavare som drabbas av sänkta värden på grund av förstörd utsikt och skugga?

Komplettering

Undertecknad är mycket förvånad över att förslaget innefattar små lägenheter. Det är störst brist på stora lägenheter (5:or) och radhus, vilket leder till att barnfamiljer väljer att flytta från Jarlaberg och elevunderlaget för Jarlabergsskolan blir för lågt. Tänk om och planera för stora lägenheter istället. Det skulle gynna både kommunens skolplanering och Jarlabergs familjer.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende förhållning till ekonomisk påverkan samt utsikt och skugga, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse. Smålägenheter planeras främst på grund av närheten till framtida tunnelbanestation.

38. **En boende på Diligensvägen 104** ställer sig positiv till byggnation av bostäder i Jarlaberg, men inte så högt och inte så nära som är planerat. De nya bostäderna bör smälta in med befintlig bebyggelse och med luft mellan husen.

Undertecknad framhåller att de nya husen inte bör överstiga nuvarande högsta hus höjd. "Skyskrapor" passar inte in i miljön och undertecknad lyfter fram risken med virvelvindar mellan husen.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

39. **En boende på Diligensvägen 134** är som boende i Brf Fjädern, mycket bekymrad över kommunens planer att bygga höga hus på Tempotomten. Undertecknad har förståelse för att tomten bebyggs, men inte med den föreslagna höjden.

De tilltänkta höghusen ligger nära Brf Fjäders gård 2 och för de låghus som ligger närmast kommer boendemiljön försämrast radikalt. Generellt får flertalet boende försämrade utsikter. Undertecknad anser att det alltid är lika viktigt att bygga med respekt för områdets karaktär och de som bor där. De planerande höga husen bryter helt mot det. Gör inte om misstagen från miljonprogrammets dagar.

Uttrycken för Jarlaberg är variationsrikt och småskalighet. Husen består av enkla former i lagom stora grupper och med lagom stora gårdar. Gårdarna omges av både höga och låga hus, som gör att gårdarna blir ljusa och omväxlande. Jarlaberg har en postmodernistisk utformning som redan nu bedöms som kulturskyddsvärd. De höga husen är genomgående placerade i mitten av området så de ser ut över de lägre husen i ytterkanten. Tanken var att flertalet lägenheter fick fri sikt åt något håll. De föreslagna höghusen bryter mot den bärande tanken. Gården blir mer instängd, mindre ljus och kommer att tappa sin proportion. Tänk om kommunen! Bygg lägre! Undertecknad har bott i området sedan 1987 och kan intyga att områdets planering fungerat mycket väl. Särskilt positivt är gården, där barnen kunnat leka fritt och tryggt, samt den fina utsikten. Undertecknad önskar att kommunen tänker mer på det kulturvärda i Jarlaberg och inte bryter mot de bärande arkitektoniska tankarna som präglar Jarlaberg. Undertecknad har bifogat information om gestaltningsidén kring Jarlaberg.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

40. **En boende på Diligensvägen 134** anser att föreslagna höghus förfular och bryter mot det vackra och enhetliga område som Jarlaberg är. Undertecknad föreslår att byggnaderna inte bör överstiga de högsta befintliga tornen, så att inte siluetten bryts. Jarlaberg är skyddsvärd på grund av dess postmodernistiska karaktär där det arkitektoniska och sociala samverkar på ett framgångsrikt och unikt sätt. Det kommer att byggas så mycket runt Jarlaberg, så låt Jarlaberg bli utan höghus.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

41. **En synpunktslämnare** protesterar mot de fyra nya höghus som föreslås i Jarlaberg, då dessa inte passar in på platsen. Undertecknad frågar hur busstrafiken ska klara det nya befolkningsunderlaget då bussarna redan idag är överfulla. Vändplanen är för liten och klarar inte fler bussar då dessa redan avgår var 5:e minut.

Undertecknad frågar sig vidare vad som händer med affären? Ska de boende gå till Forum och Maxi?

Hur ska alla nya familjer försörjas med skola och förskola?

Undertecknad föreslår att nybyggnation kan riktas mot Västra Orminge. Där finns flertalet gräsytor och parker där man skulle kunna vara nytänkande, då allt är så slitet och trist där.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende förhållning till kollektivtrafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och Parkering. Avseende förhållning till byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden. Se även sid 7 Barnperspektivet/Skola.

Angående nybyggnation i Västra Orminge kan tilläggas att kommunen planerar för ett stort antal nya bostäder i Orminge med närområde.

42. **En boende på Diligensvägen 104** motsätter sig starkt liggande förslag då höghus inte passar in i Jarlabergs lågt byggda huskomplex. Husen idag inger en känsla av radhusboende, även i flerfamiljshus. Undertecknad kan acceptera att Jarlaberg byggs ut, men höghusen kommer att ge känslan av "betongförort". Att vidare tro att butikslokaler framöver, utöver det som finns idag, kan fyllas menar undertecknad är utopiskt tänk. Det riskerar endast spä på en negativ känsla av dekadent förort, vilket Jarlaberg inte är. Angående butikslokaler ges det möjlighet till ytterligare verksamheter utöver den verksamhet som finns idag. Planenheten anser det är viktigt att möjligheten finns. Vidare kommer det även att finnas bättre underlag för service eller verksamhet med fler invånare i området.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

43. **En boende på Diligensvägen 104** framför att den föreslagna bebyggelsen ser jättefin ut och kommer att höja området.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

44. **En boende på Diligensvägen 100** bestrider föreslaget till detaljplan och anser att projektet inte bör byggas. Jarlaberg är ett lugnt, familjärt område som påminner om en liten mysig by. Den känslan vill jarlabergsborna bevara. Höghusen passar inte in estetiskt med den befintliga stilen och grundtanken med Jarlaberg. Flertalet förlorar utsikten, en utsikt som bosatta här har vant sig vid och som nu kommer försvinna.

Den lilla parkeringsplatsen som finns mitt emot Jarlabergsskolan och förskolan underlättar för föräldrar under hämtning/lämning. Matbutiken gynnar en stor del av människorna som bor i Jarlaberg.

Undertecknad känner ingen delaktighet i de besluten som fattas kring närområdet. Undertecknad menar att fler dialoger bör föras med de boende som blir påverkade.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende förhållning till utsikt, skugga och integritet, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse. Avseende förhållning till parkering, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och Parkering. Se även under rubriken Barnperspektivet/Skola sida 8. Planenheten noterar synpunkten och förslaget kring dialoger med närboende.

45. **En boende på Diligensvägen 116** har förståelse för att Nacka kommun har krav på sig att bygga bostäder. Det är positivt att det byggs bostäder och det behövs, men att bygga på en liten yta och påverka ett områdes arkitektur, miljö och naturområde är undertecknad emot. Undertecknad motsäger sig föreslagen höghusbebyggelse på Jarlabergsvägen och framför följande frågor och synpunkter på planförslaget:

Jarlaberg som bostadsområde

Jarlaberg har ett enhetligt uttryck och påminner om en toscansk by. Jarlaberg består av gröna gårdar och luft i en trevlig miljö där barn kan leka. Föreslagna 10-12 våningshus förstör denna bild och passar inte in i området. Genom föreslagen bebyggelse försvinner grönområde, träd och den luftighet som ger området trivsel och trygghet. Enligt plan- och bygglagen ska ny bebyggelse placeras så den på ett lämpligt sätt ska ta hänsyn till stads- och landskapsbilden, vilket inte föreslagen bebyggelse gör.

Höga hus på Jarlabergsvägen

Undertecknad vill veta hur de nya byggnaderna påverkar skuggning och vindförhållanden. Byggnaderna kommer även att påverka utsikten för befintliga bostäder, vilket kommer leda till en sämre livs- och boendekvalitet. Dessutom kommer ekonomin för den individuella bostadsrättsinnehavaren att påverkas i och med en värdesänkning till följd av förlust av utsikt, ljusinsläpp och påverkan på integriteten.

Integritet

Hög hus på Jarlabergsvägen kommer att innebära att vi bosatta kommer att få påverkan på vår integritet. En av anledningarna till att undertecknad bosatte sig på platsen var att lägenheten var insynsskyddad.

Vad händer med företagen på Jarlabergsvägen?

Idag har vi en lokal pizzeria, frisör och livsmedelsaffär som ger livskvalitet och underlättar mycket i människors vardag. Vad kommer hända med dessa?

Återvinning

Dagens återvinningsstation är lättillgänglig. Tar man bort den försämrar förutsättningarna för återvinning och att människor i mindre utsträckning återvinner. Vad finns det för konkret förslag kring denna?

Parkering

Om det blir fler bostäder krävs fler parkeringsplatser för både boende och besökare. Vad finns det för plan för detta?

Kollektivtrafik

Idag är det väldigt enkelt att ta bussen från Jarlaberg och behovet kommer att kvarstå även när tunnelbanan är byggd. Var kommer den att vara lokaliserad?

Byggperioden

Hur kommer området kollektivtrafikförsörjas under byggperioden?

Hur kommer sprängningarna påverka de fastigheter som finns?

Hur kommer skolmiljön att påverkas och hur kommer säkerheten för våra barn att garanteras?

Hur kommer det bli med de företag som finns?

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende förhållning till ekonomisk påverkan samt utsikt, skugga och vind samt integritet, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

Avseende förhållning till byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden. Se även sid 8 Barnperspektivet/Skola.

Avseende förhållning till Återvinningsstationen, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, rubrik Återvinningsstation.

Avseende förhållning till parkering samt kollektivtrafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och Parkering.

46. **Boende på Landåvägen 12** har förståelse för att även Jarlaberg behöver utökas med bostäder i samband med tunnelbanebyggnationen till Nacka. Dock anser undertecknad att fyra höghus i 8-12 våningar är ett fullständigt stillbrott i Jarlaberg som för 30 år sedan byggdes efter inspiration från Toscana.

Ett expanderande Jarlaberg behöver en välfungerande mataffär i området. Undertecknad uttrycker sitt missnöje över att befintliga Tempobutiken ska bort. Affären behövs för alla, allt från unga barnfamiljer och till äldre. Under vintern finns små möjligheter för de äldre att våga sig ut i nedförsbackarna till Maxi eller gå till Forum. Alla är inte bilburna och miljötänket försvinner.

Om det är helt nödvändigt att totalt förstöra arkitekturen i Jarlaberg vill undertecknad än dock uttrycka en önskan, låt byggnaderna ej bli mer än 8 våningar och låt färgen på dem harmonisera med befintliga vit-röda byggnader. Två fina exempel finns på Ekgränd 1 och Ekuddsvägen 6 på Ekudden, ungefär mitt emot Nacka kyrka. Undertecknad lyfter fram ett skräckexempel nere i Nacka Strand, ett svartbrunt höghus i hörnet Lokomobilvägen/Jakobsdalsvägen liksom bebyggelse längs Fyrspannsvägen som inte färganpassats till befintliga Jarlaberg.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Angående mataffären finns ett samlat svar under återkommande synpunkter, Påverkan under byggtiden på sida 6.

47. **En boende på Diligensvägen 102** framhåller att husens utseende och formen på gårdarna ger den speciella känslan och gemenskapen som finns i Jarlaberg. Undertecknad anser att man på tomten ska bygga något som blir en bra övergång till den stadsbebyggelse som är planerad runt vattentornet och där Eneqvist bil har sin verksamhet idag. Undertecknad föreslår att tomten används för att skapa en fin entré mellan stadsbebyggelsen och den gröna dalen i Jarlaberg. Därifrån kan man sedan promenera vidare till skogarna i Nyckelviken. Då håller det hela ihop på ett bra sätt. Undertecknad anser att föreslagna hus är för höga och att maximalt tre våningar är rimligt för att ta hänsyn till befintliga bosatta.

Gård 2 (Diligensvägen 102-136) försämras av de föreslagna höghusen genom skuggning eftermiddag och kvällar. Gården används flitigt av de boende, exempelvis genom grillning på kvällarna. Höghusen skulle även skapa mer vind, vilket gör gården blåsigare. Vad kommer att hända med livet på gården? Är det inte eftersträvanvärt att människor umgås?

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende förhållning till utsikt, skugga och vind, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

48. **Boende på Jakobdalsvägen 27** anser att den planerade byggnationen har väldigt negativa konsekvenser för det fina och omtyckta området Jarlaberg. Arkitektens idé om en toscansk semesterby tycker undertecknade utgör en stor del av området attraktion. De föreslagna höghusen mitt inne i Jarlaberg skulle förstöra områdets fina och genomtänkta arkitektur.

Som barnfamilj uppskattar undertecknade Jarlabergsparken, som inte skulle ha samma attraktionskraft om den var skyddad av stora höghus. Men hänsyn till hur mycket nybyggnation som planeras runtomkring Jarlaberg vill undertecknade uppmana kommunen att lyssna på de som bor i närområdet och inte bygga några höghus inne i Jarlaberg.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till barnperspektivet, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 8, rubrik Barnperspektivet/Skola.

49. **Boende på Diligensvägen 108** påverkas mycket direkt av planerna på nybygge på Tempo-tomten. Bygget påverkar negativt genom ökad insyn och drastisk minskning av ljusinsläpp då största delen av deras fönster vetter åt det håll där nya husen planeras. Höghusen kommer innebära en ständig skugga på norrsidan på grund av deras placering och höjd. De föreslagna grönområdena kring husen skulle hamna på samma nivå som undertecknades sovrum, vilket inte är positivt. Undertecknade anser dock att det tidigare förslaget om en lång länga på 5 våningar var ännu värre, då det blockerade ljusinsläpp och ökade insyn ännu mer.

Undertecknade tycker att det är olämpligt att addera höghus till ett redan färdigplanerat område. Höghusen trängs in på en liten tomt och ligger nära befintlig bebyggelse. Stilen och höjden på höghusen känns som ett stort stilbrott. Undertecknade undrar även hur detta kommer att påverka Jarlabergs grönområden i framtiden? Öppnar detta för att förtäta ytterligare så att grönområdena försvinner i framtiden?

Undertecknade är rädda för att värdet på deras lägenhet påverkas när deras fria sikt blockeras. De vill heller inte förlora bekvämligheterna med närliggande butik, restaurang och återvinningsstation. Undertecknade undrar hur området kommer att påverkas under byggtiden avseende busshållplats och arbetsmiljön i skola och förskola med byggnation och sprängningar så nära?

Det finns många andra tomma ytor i Nacka där nybyggen skulle ha mindre inverkan på de nuvarande boende. Undertecknade hoppas att åsikterna hos de påverkade tas i beaktande.

Planenhetens kommentar. Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till ekonomisk påverkan samt utsikt, skugga och integritet, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

Avseende förhållning till byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden.

50. **En boende på Diligensvägen 106** kommer att bli direkt drabbade på ett mycket negativt sätt och hade aldrig flyttat till Jarlaberg om de känt till byggplanerna. Även om just deras boende blir särskilt hårt drabbat så är det väldigt negativt för hela området. Jarlaberg har en unik arkitektur och är byggt på ett unikt sätt. Att genomföra föreslagna byggnadsplaner vore detsamma som att förstöra detta speciella område.

Undertecknade anser även att det är negativt för skolbarnen på Jarlabergsskolan som åter igen blir drabbade av sprängningar och en bullrig och stökig skolmiljö, under lång tid.

Undertecknade är starkt emot detta förslag som innebär att offra och förstöra detta unika område som borde bevaras eller utvecklas, åtminstone i samma stil. De höga husen är otroligt ogenomtänkt och bara ett sätt att snabbt kunna bygga nya bostäder. Tänk om, tänk rätt.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende förhållning till byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden. Se även sid 8 Barnperspektivet/Skola.

51. **En boende på Landåvägen 12** anser att föreslagen bebyggelse totalt förändrar siluetten av Jarlaberg, som med sin gemensamma arkitektur ger intryck av ett enhetligt och trivsamt samhälle. De planerade huskropparna i sig är väl utformade, och snyggare än den nya bebyggelsen ovan polisstationen vid Fyrspannsvägen, men blir höga och placeras väldigt nära befintlig bebyggelse. De kommer även troligen skugga nuvarande skola. Nuvarande plan med höjden på husen rimmar väldigt illa med den ursprungliga tanken för boendemiljön på Jarlaberg.
- Undertecknad har förståelse för att Nacka kommun behöver uppföra nya bostäder i anslutning till tunnelbaneuppgången. Varför inte prioritera flytt av nuvarande Bilia-anläggning och få en sammanhållen bebyggelse på bägge sidor om Jarlabergsvägen som kan harmonisera med den ursprungliga.

Planenhetens kommentar: Ett samlat svar om gestaltning och utformning finns under återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende förhållning till utsikt och skugga, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse. Se även sida 8 Barnperspektivet/Skola.

52. **Boende på Landåvägen 14** framhåller att de föreslagna höghusen starkt kommer bryta mot den karaktär och helhet som finns i Jarlaberg. Det kommer att bli en mycket stor försämring för Brf Fjädern som får insyn och skymd sikt från sina lägenheter.

Undertecknade uttrycker sin rädsla för hur trafiksituationen och kollektivtrafiken kommer att bli under byggnadsåren, speciellt kring busstationen.

I Jarlabergs park leker många barn idag, den kommer att krympa i och med förslaget. Undertecknad framför även att det kommer bli svårare att klara sig utan mataffär.

Planenhetens kommentar:

Avseende bebyggelsens utformning och anpassning till befintlig bebyggelse, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende påverkan under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden.

Planenheten bedömer att bebyggelsen huvudsakligen ersätter redan ianspråktaga och hårdgjorda ytor. En del naturmark kommer dock att försvinna i och med planförslaget, konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen.

Planförslaget möjliggör för livsmedelsbutik genom att lokaler för närservice föreslås i bottenvåningen av bebyggelsen.

53. **Boende på Diligensvägen 132** motsätter sig helt att höghus om 10 våningar byggs framför låghusen i Brf Fjädern. Jarlaberg är en låghusbebyggelse och ska så förbli.

Hus har redan byggts vid Polishuset som skymmer en liten bit av den sjöutsikt undertecknad har. Men föreslagen bebyggelse kommer all sjöutsikt försvinna och himlen kommer täckas av höghus. Föreslagen bebyggelse kommer dessutom skugga Brf Fjäders innergård, där umgänge och grillkvällar sker. Undertecknad anser att de boende i Brf Fjädern måste få säga ifrån. Lägenheterna kommer också att sjunka i värde.

Planenhetens kommentar: Avseende bebyggelsens utformning och anpassning till befintlig bebyggelse, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende skuggning och negativa ekonomiska konsekvenser, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

54. **En boende på Diligensvägen 100** framhåller att det nu aktuella detaljplaneförslaget strider mot startpromemorian. Enligt startpromemorian för den aktuella detaljplanen så nämns att den nya bebyggelsen skall få en utformning och placering som tar hänsyn till befintliga naturvärden samt boende och verksamma i Jarlaberg. Vidare nämns att planen skall omfatta fyra nya hus i ungefär fyra våningar och att det är viktigt med den service som den befintliga handel och återvinningscentral som finns på platsen ger.

Nya huskroppar i 8–10 våningar kan inte anses vara anpassade efter platsen, där i huvudsak befintlig bebyggelse består av upp till 4 våningar. Förslaget har heller inte tagit hänsyn de boende i Jarlaberg som snarare vill behålla den befintliga karaktären på området. Förslaget innebär också att befintligt naturområde minskas och ny plats för återvinningscentral inte är tydligt redovisat. Undertecknad anser att förslaget bör revideras så att det bättre anpassas till platsen, de värden detaljplanen säger sig vilja bevara och även anpassning till ursprunglig start promemoria.

Planenhetens kommentar. Avseende Start-PM och bebyggelsens utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende återvinningsstation, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, rubrik Återvinningsstation.

55. **En boende på Diligensvägen 132** framför sina klagomål över planerna på att bygga höga hus i Jarlaberg. Förslagen bebyggelse passar inte in i nuvarande miljö, förstör hela stadskärnan och det unika med området. Undertecknad hoppas att det kommer ske en hel del eftertanke och nytänkande kring planeringen av området.

Planenhetens kommentar. Avseende bebyggelsens utformning och anpassning till befintlig bebyggelse, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

56. **En boende på Diligensvägen 132** anser att föreslagna byggnadsplaner i Jarlaberg är en dålig idé. Förslaget förstör områdets unika känsla och verksamheterna i området försvinner. Vi som är bosatta blir av med utsikten och det här sänker även värdet på våra bostäder. Undertecknad anser att förslaget är nonchalant med de som redan bor i Jarlaberg.

Planenhetens kommentar. Planförslaget föreslår lokaler i bottenvåningen, vilket möjliggör för närservice i området. Avseende bebyggelsens och utemiljöns utformning och gestaltning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende negativa ekonomiska konsekvenser, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

57. **En boende på Diligensvägen 136** protesterar emot förslaget och anser att föreslagna bebyggelse inte är lämpad i Jarlabergs miljö som idag består av terrasserade hus. Höghusen bryter av alldeles för mycket och det finns ingen koppling exteriört. Undertecknad menar på att det måste finnas en annan plats för dessa höghus.

Undertecknad anser vidare att förslaget inte tagit hänsyn till de redan boende på Jarlaberg. Den enastående utsikten som finns kommer att skymmas av de planerade höghusen. Det kommer således att påverka värdet på undertecknads och de övriga boendes lägenheter i klar negativ riktning.

Planenhetens kommentar. Avseende bebyggelsens och utemiljöns utformning och gestaltning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den

föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende negativa ekonomiska konsekvenser, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

58. **En boende på Landåvägen 47** protesterar mot kommunens planer att bygga höghus på Tempo-tomten och parkeringen intill. Föreslagen bebyggelse skulle förstöra stadsmiljön och Jarlabergs identitet. Undertecknad hoppas att kommunen tar sitt ansvar gällande skyddandet av stadsmiljön.

Planenhetens kommentar: Avseende utformning och gestaltning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

59. **En boende på Diligensvägen 102** anser att uppförande av höga hus belägna på en hög plats är ett ingrepp både på den lokala platsen, men även i gestaltningen av Jarlaberg sett på avstånd.

Undertecknad frågar om det finns någon genomförd vindstudie för de bostadsgårdar som angränsar till föreslagen bebyggelse? Framförallt avseende gården Diligensvägen 102–136, men även gården Diligensvägen 74–100. Hur blir vindförhållandena på busstorg och skolgård?

Planenhetens kommentar: Avseende utformning och gestaltning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. För vindstudie se svar på sida 6, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

60. **En boende på Diligensvägen 102** vänder sig mot planerna på att bygga enormt höga hus inne i Jarlaberg. De föreslagna husen bryter mot den gestaltning som redan finns i området. Undertecknad föreslår ett förslag där husen knyter an till den redan befintliga bebyggelsen, för att sedan länka samman de stadskvarter som planeras söder om aktuell plan. Använd platsen till att förstärka övergången mellan den planerade staden och naturen i naturreservatet Nyckelviken. Även om Jarlaberg inte omfattas av något formaliserat kulturhistoriskt skydd så har området ett sådant värde. Anpassa den nya bebyggelsen så att dessa värden respekteras.

Aktuellt område finns inte med i PM Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad, version 2. Föreslagna hus är lägre än vad som avses som höga hus i PM:et, men ligger på en höjd och undertecknad anser därför att innehållet är applicerbart på de fyra höghusen. Undertecknad finner att många av de argument mot höga hus som redovisas stämmer in. Framför allt lyfts försämrade mikroklimat med skuggor och vindar, svårhanterliga proportioner och dålig koppling till gatan, höghusen bidrar inte till trygghet och grannskapets sociala kvaliteter. Höghusen har en identitetslös trend utan lokal förankring – de sätter ingen plats på kartan utan är endast marknadsföring av enskilda intressen. Höghusen tar stort visuellt och fysiskt utrymme utan att skapa värden för allmänheten och de förändrar drastiskt skalan/karakteren som kan skada kulturhistoriska värden.

Den befintliga gården närmast aktuell plan, Diligensvägen 102–136, skulle påverkas kraftigt om höghusen byggs. På gården finns ett socialt liv, framförallt kvällssolen bidrar till att familjer umgås utomhus. Bygg inte höga hus som både skuggar och skapar vindar, hus med fyra våningar räcker gott. Jarlaberg är högt beläget och extra utsatt för vindar. Vindstudien visar inte hur de befintliga vindförhållandena är idag och hur de skulle påverkas om planförslaget genomfördes. Undertecknad känner stor oro för att gårdarna och området vid skolan kan bli blåsigare.

I förslaget framhålls att husen är smala och skapar siktvyer mellan sig. Detta gäller endast från vissa platser. Ser man istället husen något från sidan bildar de en enda kompakt mur upp till himlen. I gestaltningsprogrammet visas husen med ljusa fasader. Håll kvar vid det.

Undertecknad lämnar exempel på en mer lämplig utformning av det södra huset, där huskroppen flyttas längre söderut.

Planenhetens kommentar: Avseende utformning och gestaltning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende vindförhållanden se sida 6, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

61. Boende på Landåvägen 6 framför sina synpunkter på planförslaget:

Utformningen av husen bryter helt mot den sammanhållna stilen ”modern toscansk by”, både vad gäller form och färgsättning. Den föreslagna bebyggelsen bör underordna sig den befintliga stilen och färgsättningen. Det borde gå att genomföra även om husen är högre än de befintliga.

Trafiksituationen under byggtiden förefaller bli kaotisk och buss- och privattrafik ska vid färdigställande blandas. Det framgår inte hur detta ska fungera.

Hur Jarlabergsskolan och säkerheten utanför ska fungera framgår inte av planhandlingarna.

Lokaliseringen av återvinningsstationen för Jarlaberg är helt oplanerad.

Planenhetens kommentar:

Avseende utformning och gestaltning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende påverkan under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden.

Avseende Jarlabergsskolan, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 8, rubrik Barnperspektivet/Skola.

Avseende återvinningsstation, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, rubrik Återvinningsstationen.

62. En boende på Diligensvägen 136 anser att detaljplaneförslaget starkt skulle förändra Jarlabergs utseende. Jarlabergs arkitektur är idag sammanhållande, harmonisk och genomtänkt. Utsikt finns från varje fastighet och det förslag som nu framförs skulle starkt äventyra främst Brf Fjäders fastigheter när det gäller bland annat utsikt, ljusförhållanden och vind. Nacka kommun har tidigare genomfört en studie för placering av höga hus. Jarlaberg fanns inte med på den kartan.

Undertecknad anser att Jarlaberg påverkas av tillräckligt mycket byggnation; kring vattentornet, vägen mot Bergs oljehamn och i framtiden även oljehamnen och framför med tydlighet att det inte bör byggas ytterligare inom Jarlabergs område. Undertecknad menar på att de boende kommer att få en bullrig miljö med mycket transporter.

Undertecknad ställer även frågor kopplade till förslaget:

Vad innebär det att bygga och spränga nära befintliga fastigheter? I projekt Följa Berg uppstod sprickbildningar i vissa lägenheter.

Hur kommer föreslagen bebyggelse påverka solförhållandena för den befintliga bebyggelsen?

Hur kommer vindförhållandena förändras?

Vad kommer hända med affären under byggnationstiden?

Var kommer återvinningen placeras?

Vilken ekonomisk påverkan kommer bostadsrättsägarna få när deras utsikt försvinner? Under byggnationen kan det även försvåra en försäljning av lägenhet.

Varifrån kommer bussen att gå? Redan idag har de som bor längst bort i Jarlaberg långt.

Planenhetens kommentar: Att det byggs mycket i området beror på den kommande närliggande tunnelbanestationen och att det är lämpligt att bygga en sammanhängande stadsstruktur, där fler människor bor nära tunnelbanan. I översiktsplanen ligger planområdet inom utpekat område för tät bebyggelse på grund av närhet till tunnelbana och utveckling av en sammanhängande stadsstruktur i Nacka strand och Nacka stad.

Avseende utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende solljus och vindförhållanden, se svar på sida 5, Påverkan på befintlig bebyggelse.

Avseende påverkan under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden.

Avseende återvinningstationen, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, rubrik Återvinningstationen.

Avseende ekonomisk påverkan, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

Avseende kollektivtrafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och parkering.

63. **En boende på Landåvägen 14** anser att utsikten från Brf Fjädern hindrar höghusbygge. Med mycket sprängningsarbete går det att klämma in 2–3 våningar plus garage. Detta menar undertecknad behöver delas upp i två etapper för att klara flytt av pågående verksamhet i befintlig enplansbyggnad till första etappen. Därefter kan rivning ske och etapp två påbörjas. Undertecknad föreslår lämpliga platser som kan bebyggas:

Del av Sicklaön 362:2 närmast t-baneuppgången. Där finns slänter som kan bebyggas.

I ledningsstråket till Diligensvägen, Sicklaön 14:1 och del av 368:1.

Skönviksvägens slänter

Planer finns att även bebygga delar av Bergs oljehamn

Undertecknad framhåller även att hänsyn behöver tas för avfart österifrån på Värmdöleden till Nacka Strand/Jarlaberg. Skvaltans väg räcker inte till sedan lång tid tillbaka, avfarten skulle vara klar omkring år 2000.

Planenhetens kommentar: Avseende påverkan under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden.

Planenheten noterar förslagen på lämpliga platser att bebygga. Runt planområdet kommer många förändringar att ske avseende trafik, så även vägdragningar. Nacka kommun arbetar med trafikfrågor kopplade till flera projekt i planområdets närhet.

64. **En boende i närområdet** ser positivt på tillskottet av bostäder, med nya grannar som följd, så länge busshållplatsen är kvar. Undertecknad har förhoppningar om en utökad kollektivtrafik om befolkningsunderlaget ökar.

Undertecknad tycker att det är positivt med en matvarubutik i området och frågar om en ny butik öppnar när byggnationen är färdigställd?

Undertecknad lyfter att det är en mindre andel familjer i Brf Fjädern som påverkas negativt av förslaget, men att undertecknad endast ser förslaget som bra.

Planenhetens kommentar: Avseende kollektivtrafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och parkering. Planförslaget möjliggör för en matbutik i bottenvåningen, vilket är önskvärt.

65. **En boende på Diligensvägen 53** anser att föreslagen bebyggelse blir alldeles för hög. Byggnaderna kommer bilda en vägg mot befintliga byggnader runtomkring. Undertecknad anser även att det är för många byggnader på den lilla tomtytan. Det kommer bli allt för tätbefolkat med allt vad det innebär, t.ex. socialt. Undertecknad anser att förslaget behöver planeras om.

Planenhetens kommentar: Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

66. **Boende på Diligensvägen 59** anser att den planerade bebyggelsen får negativa konsekvenser för det mycket omtyckta Jarlabergsområdet. Jarlaberg har en sammanhållen arkitektur, är välplanerat och genomtänkt, där befintliga hus på Diligensvägen, Fyrspannsvägen, Landåvägen och på Trillans väg hänger ihop kring den gemensamma Jarlabergsparken. De föreslagna höghusen anser undertecknad har följande negativa konsekvenser:

Förstör områdets fina och genomtänkta arkitektur

Byggs för nära befintliga hus och förstör därmed utsikt och orsakar skuggning

Vad kommer hända med mataffären under byggnationstiden? Den är viktig för de många äldre och småbarnsfamiljer som bor i området.

Var kommer återvinningen placeras?

Varifrån kommer bussen att gå? Boende på Trillans väg har redan långt till bussen.

Undertecknad framhåller att Jarlaberg inte finns med i Nacka kommuns egen studie över platser lämpliga för byggnation av höghus. Undertecknad framhåller att det pågår mycket nybyggnation runt omkring Jarlaberg och uppmanar Nacka kommun att lyssna på de boende och inte bygga höghus inne i Jarlaberg.

Planenhetens kommentar:

Avseende gestaltning och anpassning till övrig bebyggelse i Jarlaberg, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende verksamheternas påverkan under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden.

Avseende återvinningstationen, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, rubrik Återvinningstationen.

Avseende kollektivtrafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och parkering.

- 67. En boende på Diligensvägen 116** vädjar till Nacka kommun att avvisa förslaget i sin helhet. Undertecknad menar att föreslagen bebyggelse inte överensstämmer med visionen för Nacka stad. Jarlabergs nuvarande bebyggelse korresponderar med varandra och skulle invaderas av den föreslagna bebyggelsen. Ett mycket mer grundligt arbete kring hur Jarlaberg påverkas av utbyggnadsplanerna kräver undertecknad innan beslut om eventuell ny bebyggelse kan komma i fråga. Av handlingarna att döma finns ingen sådan övergripande analys eller diskussion.

Undertecknad föreslår att kommunen gör en analys av olika aspekter hur Jarlaberg påverkas av Nackas utbyggnadsplaner. Analysen bör utgå från de behov av skola, barnomsorg, service, grönytor etc som kommer ställas på Jarlaberg när Nacka stad växer fram. Analysen bör även omfatta en kulturhistorisk/arkitektonisk aspekt. Jarlaberg är karaktäristiskt för sin tid, en småstadskaraktär med rik variation både socialt och arkitektoniskt. De höga husen är placerade i mitten för att skapa fri utsikt för fler lägenheter. Samrådshandlingen saknar även en analys av hur området fungerar idag och vilka boendevärden som står på spel med Nacka stads expansion. Att förslaget bör avvisas i sin helhet betyder inte att Jarlaberg inte på något sätt får förändras när staden växer fram. Undertecknad anser dock att byggnationen måste ske i samklang med områdets karaktär; grönytor, blandning av flerfamiljshus och radhus och med sin öppnare ansats i uttrycket gör en naturlig övergång mot Nyckelvikens naturreservat.

Konkret föreslår undertecknad att Nacka kommun undersöker hur den mark som idag ägs av Jarlabergs samfällighet (Lokomobilvägen och parkeringen mittemot) skulle kunna bli ett nytt centrum för service, återvinning och parkering och att nya, men låga, hus ersätter den befintliga byggnaden (steg 1). Nuvarande parkering och Tempobyggnad (Sicklaön 367:5) kunde sedan (steg 2) ersättas av låga hus, två till högst tre våningar, kanske radhus eller nya kompletterande skolbyggnader. Detta skulle inte förstöra Jarlabergs karaktär och minimera alla tillfälliga eller bestående effekter på serviceutbudet i Jarlaberg.

Varför detta förslag – nu?

I översiktsplan för Nacka kommun från 2012 omnämns Nacka strand – Jarlaberg som en enhet där ”förtätning med cirka 100 bostäder planeras och ytterligare kompletteringar kan vara aktuella”. Nuvarande planer för utbyggnad utanför och runt om Jarlaberg förefaller vida överstiga översiktsplanens ursprungliga intentioner även utan höghus inne i Jarlaberg. Inte heller finns Jarlaberg med som lämplig plats för höghus i utredningen ”Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad (2015)”. Visserligen dras där gränsen för höghus till 12 våningar, men föreslagen bebyggelse är placerad på ett av Nackas högsta berg, och borde således kvalificera sig som höga oavsett om de är åtta, tio eller tolv våningar.

Ett argument till att uppföra höga hus i Jarlaberg var att området har en varierad bebyggelse. Undertecknad anser att den utgångspunkten är felaktig. Nacka strand har en varierad bebyggelse, men hör inte ihop med Jarlaberg. Jarlabergs två etapper har ett likartat uttryck. En analys av området hade visat att Jarlaberg är karaktäristiskt för sin tid och har därmed värden som bör utredas och bevaras. Målsättningen var att skapa en småstadsatmosfär med rik variation både socialt och arkitektoniskt. Det var också angeläget att åstadkomma en levande siluett med torn och variation med tanke på områdets höga läge.

Undertecknad anser att det är sorgligt att kommunen gått fastighetsägaren till mötes och investerat resurser i föreliggande detaljplaneförslag.

Vad gör höga hus med Jarlaberg?

Utöver det arkitektoniska uttrycket är vindförhållanden ytterligare ett problem med höghus i området. De nya husens utsatthet för vind verkar relativt välutrett i samrådshandlingen, men någon analys av hur vindarna kommer att drabba befintlig bebyggelse; skolgården, Brf Fjädersns gård 2 och andra närliggande hus, finns inte. Rent allmänt skapar höga hus vindar som kan vara störande. Dessutom ligger Jarlaberg högt och är ofta väldigt blåsigt. Det finns stor risk att höghusen skapar en otrivsamt och vindpinad miljö. Höghusens placering som en solfjäder, konvexa mot torget får undertecknad att tänka på det misslyckade torget utanför Nacka Forum som är omöjligt att vistas på.

Ett ytterligare problem är solförhållanden. Av skuggstudierna att döma kommer skolgården att skuggas på förmiddagen av de planerade husen, vilket inte är gynnsamt eller önskvärt för skolmiljön. De höga husen kommer även att påverka Brf Fjädersns gård 2, såväl radhusen omedelbart bakom husen som innergården, under eftermiddagarna och kvällarna. Det är under de tiderna på dygnet som de boende nyttjar innergården under sommarhalvåret för lek, grillning och måltider. Denna omfattande skuggning kommer menligt inverka på livskvaliteten i vårt boende genom mörka lägenheter och ogästvänliga gårdar. Detta kommer även hända på de nya föreslagna gårdarna som kommer bli mörka under eftermiddagstimmarna. Detta är inte i samklang med Nacka stad-visionen ”ett aktivt liv mellan husen”.

Planförslaget blockerar utsikten och utgör ett integritetsintrång. Förslaget drabbar oss som bor tätt bakom den föreslagna bebyggelsen. Dessa lägenheter saknar fönster mot innergården och går miste om sin enda kontakt med Jarlaberg och Jarlabergsvägen. Därutöver blockerar höghusen naturligtvis utsikten för alla lägenheter, i Brf Fjädern och Brf Tullen, som idag har fri sikt mot Jarlabergsskolan.

I Nacka kommuns tidigare omnämnda förhållningssätt till höga hus listas för- och nackdelar med höga hus. Samrådshandlingarna antyder att det är fördelarna som väglett förslaget, framförallt att täthet ger många bostäder. Övriga fördelar menar undertecknad är mer tveksamma; Bebyggelsen skapar knappast ett riktmärke eller en symbol för staden. Undertecknad undrar hur husen ska bli en tillgång för alla och menar inte att projektet leder till att mark frigörs för grönytor. Variation gör stadsbilden intressant och varje epok måste få göra avtryck i stadsbilden är i strid med undertecknads huvudsakliga invändning mot projektet. Nackdelarna i projektet är att mikroklimat försämras (skuggor och vindar), bebyggelsen har svårhanterliga proportioner och dålig koppling till gatan som inte bidrar till trygghet och sociala kvaliteter. Vidare är den identitetslös utan lokal förankring samt tar stort visuellt och fysiskt utrymme utan att skapa värden för allmänheten. Bebyggelsen skapar en drastisk förändring av skala/karaktär som kan skada kulturhistoriska värden och skriften lyfter att täthet bättre skapas med kvartersstad. I skriften anges också några vägledande råd, bland annat ska syftet alltid klargöras: Varför höga hus just här? Höga hus ska ta stöd av, och förhålla sig till, den topografi som ger Nacka dess prägel. Hänsyn ska tas till befintliga höga hus, uttryck och siktlinjer. Samrådshandlingen reflekterar inte någon av dessa aspekter eller något av dessa råd. Det finns ingen diskussion om hur höghusen passar in i Jarlaberg, hur uttrycket i Jarlaberg påverkas eller hur höghusen förhåller sig till topografin.

Förskolor och skolor

I analysen över Jarlaberg bör även funktionerna ingå. Till dessa funktioner hör behovet av barnomsorg. När Nacka stad växer fram kring Jarlaberg kommer antalet barn som behöver yta, både inomhus och utomhus, att öka. Hur ska det växande Nacka stad ta emot alla förskole- och skolbarn? Vilken roll spelar Jarlabergsskolan, som redan nu expanderar med mellanstadium och planer på en ny idrottshall? Hur ska bebyggelsen på Jarlabergsvägen förhålla sig till skolans behov av lokaler och ytor? I samrådshandlingen saknas en diskussion över skolans behov. Utbyggnadsplanen saknar med andra ord helt barnperspektiv.

Trafiksituationen

Undertecknad anser att förslaget att nuvarande bussvändplats också ska få nyttjas av annan trafik är en mycket omfattande försämring av Jarlabergs trafikmiljö. Den föreslagna bebyggelsen innebär mer trafik inne i Jarlaberg. Bussvändplanen är övergångsställe för skolbarnen som även kommer att få värja sig för annan trafik om detaljplanen går igenom. Även detta tydliggör att barnperspektivet saknas i förslaget. Skolans och förskolans behov har inte varit utgångspunkt i planerna för Jarlaberg.

Undertecknad lyfter även att bullernivåerna kommer att öka. Detta diskuteras i samrådshandlingen och där lyfts att lägenheterna kommer att klara bullernivåerna

genom den föreslagna dispositionen, som undertecknad tolkar som genomgående lägenheter. Det finns befintliga lägenheter i nära anslutning som inte är genomgående, vilket gör undertecknad orolig. Våra sovrumsfönster kommer att ligga mycket nära infarten till det planerade underjordiska garaget i sydväst. Samrådshandlingen saknar helt diskussion av bullerkonsekvenser för närliggande bebyggelse.

Undertecknad lyfter att trafiksituationen kommer bli besvärande för hela Jarlaberg. Ett underjordiskt garage som är räknat på ett lågt parkeringstal (cirka 45 parkeringsplatser på 120 lägenheter) kommer leda till att många bilar söker efter parkering på gatorna kring Jarlaberg och trafiken kommer därmed att öka. Jarlaberg kommer att mista sin bilfria prägel. Undertecknad anser att det är bra att bygga mot en bilfriare framtid, men att detta måste vara verklighetsförankrat med realistiska prognoser. Saknas helt ytor för dagens bilägande skapas en otrivsamt miljö. Jarlaberg har sina storgarage på promenadavstånd, vilket lyckats göra Jarlaberg relativt biloberoende. Det ligger ett framtidsstänkande i den modellen som dock inte tycks genomsyra planerna för Nacka stad, där garagen istället placeras bekvämt i källarplanet. Undertecknad ser åtgärder som cyklar och sponsring av SL-kort som positivt och att dessa bör spridas till stora delar av Nacka (och åtminstone i övriga Jarlaberg).

Den befintliga parkeringsplatsen som föreslås byggas bort fyller en viktig funktion (om än den inte är särskilt vacker). Där finns plats för återvinning och parkering för tillfälliga besökare. Besökare till skolan och till aktiviteter, så som fotbollsmatcher, nyttjar även de denna parkeringsplats. Det är ett problematiskt antagande att avfärda sådan trafik och anta att parkeringsbehovet för servicelokalerna bedöms vara låg då de ska vara av karaktären närservice. Samrådshandlingen diskuterar inte konsekvenserna av att denna parkering försvinner. Var ska bilarna stå?

Affären och övrig service

Undertecknad anser att det är mycket bekymmersamt hur byggnationen ska hantera det faktum att nuvarande näringsidkare, och särskilt livsmedelsbutiken Tempo, måste flytta under byggperioden. Någon tillfällig lösning är inte konkretiserad. Butiken fyller en stor funktion i Jarlaberg.

Samrådshandlingen anger att mer aktivitet ska skapas i Jarlabergs centrum. Projektet ska bidra med fler funktioner i närområdet, som t.ex. handel, bostäder, arbetsplatser, service och kulturella verksamheter. Undertecknad frågar sig hur fyra höghus kommer skapa arbetsplatser, möjligen skapas någon anställning när ett kafé öppnas. Vilka kulturella verksamheter har kommunen tänkt sig ska rymmas på den nuvarande Tempotomten?

Samrådshandlingen lyfter även att tryggheten och säkerheten kommer att öka i Jarlaberg genom en levande stadsgata och aktiva bottenvåningar. Undertecknad undrar vad handlingens påståenden om ökad säkerhet och trygghet bygger på för analys av utgångsläget? Är Jarlaberg otrött idag? Vilka studier belägger det? Undertecknad undrar vidare vilka verksamheter som ska rymmas i höghusen under dygnets alla timmar? Det enda undertecknad kan tänka på är verksamheter som inte

inger trygghet. Om Jarlaberg är tänkt att utvecklas med ett pulserande nattliv bör en bedömning göras om det är lämpligt i Jarlaberg.

Undertecknad lyfter fram ett antal frågor och invändningar i punktform:

Återvinningsplatsen

Samrådshandlingen anger inte var återvinningsplatsen föreslås flyttas. Frågan är viktig och samrådshandlingen anger att frågan utreds med olika alternativ. Undertecknad anser att Jarlaberg behöver *mer* miljötänkande och inte försämring av möjligheter till återvinning (genom placering längre bort).

Byggperioden

Sprängarbetenas påverkan på befintliga fastigheter behöver utredas och ansvarsfördelning göras tydlig. Busstationens placering under byggperioden är oklar. En del boende i Jarlaberg har redan långt till bussen. Var ska busstationen lokaliseras? Hur kommer skolmiljön och skolvägen påverkas under byggnationen?

Tekniska frågor

Enligt uppgift från leverantör av fjärrvärme till Brf Fjädersn, finns det problem med den "överlämningspunkt" där fjärrvärme levereras till Jarlaberg, så att överlämningstemperaturen är fel. Hur påverkas detta otillräckliga system av att ytterligare lägenheter ansluts? Hur påverkas avloppssystemet när nya hus ska anslutas till befintligt system? I södra delen av Tempo-tomten regleras skydd för underjordiska allmänna ledningar (Stadsplan 328, år 1982). Riskeras allmänna ledningar av nuvarande förslag, där sprängning för underjordiskt garage föreslås?

Ekonomi

Byggnationen innebär en direkt resursöverföring till fastighetsägaren (som gör en vinst) från bostadsrättsinnehavarna (som gör en förlust genom att utsikt, ljusintag och integritet påverkas, vilket minskar värdet på bostadsrätterna). I samrådshandlingen finns ingen diskussion om möjligheten att ersätta bostadsrättsinnehavarna för de ekonomiska förluster de kommer att lida.

Övriga frågor och anmärkningar som väcks av samrådshandlingarna

Förslaget motiveras bland annat med Jarlabergsvägens entré är otydlig (S. 11). Det finns dock ingen diskussion hur en sådan ingång skulle bli tydligare. Det är tveksamt om fyra höghus skapar ett sådant intryck. Om det är den tilltagande grönskan som är ledstjärna – att Nacka stad genom Jarlaberg övergår till något grönare och öppnare – är det inte höghus som behöver utan mer planteringar kring parkeringen och kanske mot gatan öppnare låga byggnader. På sidan 22 i planbeskrivningen beskrivs att projektet ska bidra till att skapa en grön entré till Nyckelviken naturreservat och förstärka de gröna sambanden mellan Nyckelviken och Ryssbergen. Hur fyra höghus ska bidra med denna grönska är svårt att förstå.

På samma sida beskrivs vidare att bostadsgårdarna ska utgöra ett grönskande motiv som upplevs från gatan och Brf Fjädersn bostäder. Undertecknad, som är bosatt i

en av de befintliga bostäderna har svårt att tro att det kommer vara ett grönskande motiv som denne ser utanför sitt fönster.

Höghusen placeras inne i ett bostadsområde, inte intill en bebyggelse, som hävdas på sidan 9 i planbeskrivningen.

På sidan 34 i planbeskrivningen beskrivs att området främst består av större lägenheter. Undertecknad menar att detta inte är sant. Jarlaberg har en stor variation i lägenhetsstorlekar med ett stort antal tvåor.

Jarlaberg, som en kulturhistorisk intressant miljö, negligeras av samrådshandlingen (s. 36). Undertecknad frågar sig om det råder bristande arkitekturhistorisk kunskap eller ointresse för olika tiders omsorg om boendemiljöer bakom ett sådant påstående.

Avslutning

Undertecknad vill att Nacka kommun ska avvisa förslaget i sin helhet men hänvisning till sina synpunkter ovan. Undertecknad menar att den befintliga detaljplanen över Jarlaberg bör tas på allvar, då ingenting förändrats i Jarlaberg sedan området uppfördes.

Planenhetens kommentar:

Avseende förhållning till övergripande planering och planeringsdokument, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende bebyggelsens och gårdarnas utformning samt anpassning till befintlig bebyggelse, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende solljus och vindförhållanden för befintliga bostäder, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

Avseende solljus för skolgård och andra barnperspektiv, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 8, rubrik Barnperspektivet/Skola.

Avseende påverkan på skolmiljön och skolvägen under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 8, rubrik Barnperspektivet/Skola.

Avseende gatumiljön, kollektivtrafik och parkeringsplatser, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och parkering.

Avseende befintliga verksamheter och de boendes påverkan under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden. Avseende återvinningsstationen, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, rubrik Återvinningsstationen.

Avseende negativa ekonomiska konsekvenser, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, rubrik Påverkan på befintlig bebyggelse.

Befintliga bostäder får en ny byggnadskropp framför som tar en stor del av bullret från Jarlabergsvägen. Infart till garaget kan påverka men är nedsänkt samt omgärdas av högre terräng.

Avseende parkeringstal avser exploatören att bygga mindre lägenheter där bilinnehavet generellt är lägre. Även närheten till tunnelbanan motiverar ett lägre parkeringstal.

Exploatören planerar även för andra åtgärder som underlättar för de boende att använda andra färdssätt än bil.

Planförslaget föreslår markanvändningen centrum i bottenvåning, vilket möjliggör exempelvis kafé, gym, samlingslokal eller butik.

I gestaltungsprogrammet har en analys av Jarlabergsvägen gjorts utifrån generella bedömningar av en plats som domineras av trafik och större parkeringsytor där få entréer vetter mot gatan. Planenheten menar att bebyggelse i anslutning till gator skapar fler människor i rörelse, flera som ser gatan samt en större överblick- och orienterbarhet.

Nacka kommun och fjärrvärmeleverantör samråder avseende genomförandefrågor kopplade till anläggningen. Samordning angående vatten och avlopp sker med Nacka Vatten och Avfall. Allmänna underjordiska ledningar föreslås flyttas i samband med att planförslaget genomförs.

Projektet ska bidra till att skapa gröna värden genom grönskande gårdar mellan punkthusen. Ombyggnaden av Jarlabergsvägen kommer även innebära ett tillskott på gröna element i gatumiljön. Projektet syftar till att tillskapa fler mindre lägenheter i området, främst på grund av närhet till tunnelbanestation.

68. **En boende på Diligensvägen 104** har som sammanfattande omdöme att detta är ett oerhört ogenomtänkt förslag. Undertecknad har flertalet argument mot förslaget och anser att planerna i sig är uppenbart bristfälliga och illa utformade. Undertecknad lyfter fram ett fåtal synpunkter i utdrag:

De nya föreslagna byggnaderna ligger alldeles för nära de nuvarande, i vissa fall så tätt inpå som 17-20 meter. Detta innebär att den privata sfären både kommer bli kränkt och inskränkt, inte minst gäller detta de nuvarande boende. De närmaste befintliga husen kommer även att påverkas avsevärt av de sprängningsarbeten som kommer att krävas för både byggnader och underjordiska garage.

Centrum av byggnationsprojektet - med transporter, gatuinskränkningar, tung trafik, sprängningsarbeten osv - kommer att vara direkt granne med en större låg- och mellanstadieskola, naturligtvis dessutom med tillhörande trafik av gående och cyklande barn på väg till och från skolan. Detta är direkt olyckligt.

Den enda service som idag finns vad avser detaljhandel kommer med nödvändighet att upphöra under bygg- och projekteringstiden. Med tanke på att Jarlaberg har en stor andel äldre invånare som idag har butiken i Jarlaberg som huvudsaklig - i många fall enda - möjlighet till livsmedelsinköp, så är det en oundviklig konsekvens att dessa kommer att påverkas högst menligt och avsevärt.

Viktigast är dock den radikala totalförändring av hela Jarlabergs utseende och struktur som förslaget innebär. Jarlaberg är idag ett homogent och harmoniskt område. Mellan Jarlabergs två etapper finns en liten dalsänka där ett gemenskapssutrymme för området etablerats med närservice, skola, lekplatser, tennis- och fotbollsplan, busshållplats m.m. I detta gemensamma område, avses nu

att närmast forcera in en för Jarlaberg helt främmande typ av bebyggelse, som inskränker den gemensamma ytan, hamnar extremt tätt inpå nuvarande bebyggelse och som kraftigt kommer att störa och påverka hela området. Föreslagen bebyggelse skiljer sig kraftigt från befintlig bebyggelse vad gäller utseende, material, höjd och hustyp och utgör Jarlabergs definitiva motsats. Arkitektens tanke var att Jarlaberg skulle föra tankarna till en italiensk (toskans) by. Det föreliggande förslaget innebär en direkt kränkning av denna idé, vars utförande visat sig alltigenom lyckat.

Undertecknad anser att det på den föreslagna platsen i värsta fall kan uppföras radhusbebyggelse i den centrala delen av Jarlaberg. All form av bebyggelse högre än två våningar bör (måste) förläggas utanför det som utgör Jarlabergs yttergräns – exempelvis på tomten mot motorvägen. Än bättre vore det om Jarlaberg lämnades ifred. Det finns gott om ytor i närområdet, t.ex. det helt obebyggda och outnyttjade området mellan Vikdalen och Marinstadsvägen.

Sammanfattningsvis tycker undertecknad att förslaget är för storskaligt och avvikande från befintlig bebyggelse.

Planenhetens kommentar:

Avseende utformning och anpassning till intilliggande bebyggelse, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende de boendes och verksamheternas påverkan under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik Påverkan under byggtiden.

Avseende skolans påverkan under byggnationstiden med tillhörande trafik av gående och cyklande barn, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 8, rubrik Barnperspektivet/Skola.

Avseende kollektivtrafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, rubrik Trafik och parkering.

69. En boende på Trillans väg 21 har följande kommentarer på planförslaget:

Ingenstans i planförslaget framgår hur parkeringsfrågan ska lösas. Då det redan idag råder brist på tillgänglig korttidsparkering i området bör detta beaktas. Är tanken att parkeringsgaraget som finns inritat under punkthusen skall vara tillgängligt för allmänheten eller endast de boende i huset?

I gestaltningsprogrammet görs en skrivning om att området skulle vara otryggt och att föreslagen bebyggelse skulle göra området tryggare. Som boende i området kan varken jag eller övriga boende se området som otryggt. Formuleringen känns mer som ett sätt för entreprenören att säkra större framgång att få beslut om att bygga än något som är förankrat i verkligheten.

Föreslagen bebyggelse kommer att bli mycket högre än befintliga punkthus i Nacka Strand. Dessa hus kommer faktum är att bli högre än någon bebyggelse i närområdet och allvarligt ändra områdets karaktär till det sämre.

Planenhetens kommentar: Avseende parkering, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Trafik och parkering.

I gestaltungsprogrammet har en analys av Jarlabergsvägen gjorts utifrån generella bedömningar av en plats som domineras av trafik och större parkeringsytor där få entréer vetter mot gatan. Planenheten menar att bebyggelse i anslutning till gator skapar fler människor i rörelse, flera som ser gatan samt en större överblick- och orienterbarhet.

Efter samrådet har planförslaget reviderats och husen blivit lägre. Avseende gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, rubrik Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

70. **En boende på Diligensvägen 132** anser att kommunens detaljplaneförslag inte tar hänsyn till de bosatta i området som kommer drabbas av en försämring. De framtida invånarna i nybyggnationen kommer att flytta till ett undermåligt planerat område. Med detta vill undertecknad att planen revideras genom att den inte antas. Undertecknad lämnar följande synpunkter och med dem förbundna krav som undertecknad har på planen:

De 10 våningar höga punkthusen förstör hela intrycket av Jarlabergs nuvarande bebyggelse, som har en speciell karaktär av karaktäristiska hus som dyker upp ur en hållmarksskog med inslag av park. Mot bakgrund av det vill undertecknad att förslaget arbetas om. I första hand vill undertecknad att planen förkastas. I andra hand att förslaget ändras till att enbart omfatta de två norra husen (närmast torget), under förutsättning att de inte bli mer än 3-4 våningar höga (tänga bottenvåningar på de hus som ligger ovanför). De två södra husen skall bort ur planförslaget. Detta minimerar skadan på utsikten för de närmast boende. Endast de hus där Tempobutiken finns drabbas, all naturmark runt omkring lämnas orörd. Om man inte kan ändra planen enligt detta vill undertecknad att den inte antas.

Genom att minska antalet huskroppar till två, spar man även skogsplätten invid parkeringen. Skogsplätten är en förlängning av skogsbältet som hänger ihop med Nyckelvikens naturreservat. I PM Naturvärde Jarlabergsvägen, nämns kort att området har ett högt naturvärde, bl.a. finns det gammal ek där. Undertecknad har svårt att se att träden kan tas ner utan att negativt påverka naturvärden och bevarande. Den har ju t.ex. ett potentiellt värde för bevarandearbetet som pågår av Plagionotus detritus på Djurgården, som ligger nära. Mot bakgrund av detta stycke vill undertecknad att planen, som minst till de delar som påverkar det mindre skogsområdet, refuseras.

Vindstudien i miljöredovisningen har brister, då denna inte tittat på vindförhållanden för de befintliga husen. Närmast kommer man området benämnt T4, där den termiska komforten blir lidande i framförallt västliga vindar. Östliga vindar har inte studerats alls. Undertecknad tror att östliga vindar kommer att påverka skolgården negativt. Undertecknad menar därför att miljöredovisningen måste göras om.

Undertecknad tänker inte finna sig i att sprängning och byggnadsarbeten sker så nära bostäder och skola och vill i första hand att man stoppar byggplanen. I andra hand anser undertecknad att en utredning tas fram som beskriver påverkan på omgivningen under byggtiden med särskild vikt vid sprängningarnas skadeverkan på intilliggande bebyggelse och vilka störningar det innebär. I planförslaget kan undertecknad inte finna något kapitel om påverkan på boende under byggtiden.

Planenhetens kommentar:

Avseende påverkan på befintliga bosatta i Jarlaberg och byggnadens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

En naturvärdesinventering har genomförts. För att planförslaget ska kunna genomföras behöver 10–15 större träd tas ner. Spridningssambandet blir mindre, men sambandet bedöms bli fortsatt fungerande. Nedhuggna träd ska placeras ut som så kallade faunadepåer. Några stammar ska läggas i närområdet – främst inom planområdet om det är möjligt eller i direkt anslutning till planområdet medan resten ska transporteras något längre – troligen till Nyckelviken men eventuellt även längre bort.

Avseende vindstudie, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, Påverkan på befintlig bebyggelse. Avseende påverkan under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, Påverkan under byggtiden.

- 71. En boende på Diligensvägen 116** framför sina synpunkter på detaljplaneförslaget. Husen i Jarlaberg är byggda på 1980-talet med relativt små fönster. Lägenheterna har därför redan i utgångsläget ett begränsat ljusinsläpp, delvis kompenserat med grönytor utanför fönstren i varje lägenhet för ett optimalt ljusinsläpp. Föreslagen bebyggelse är placerad på ett sätt som skulle ändra ljusinsläppet högst väsentligt till det sämre. I ALM:s prospekt finns analyser över möjlighet till utsikt för befintliga bebyggelse, men ingen analys av ljusinsläpp. I solstudier dras slutsatsen att påverkan är av begränsad omfattning. Om husen byggs minskar dagsljuset rejält längs den sidan av husen, framförallt på eftermiddagen och kvällen. Hur man kan kalla den förlusten ”begränsat omfattning” är obegripligt. Enligt Boverkets nybyggnadsregler 6:3 ska en bostad ha tillgång till direkt solljus och fönster åt minst två håll. Detta kommer begränsas i undertecknads bostad.

ALM:s argumentation att hushöjderna motsvarar närliggande hushöjder i området Nacka Strand är en tankekonstruktion som inte håller. Nacka Strand ligger inte nära och är ett område med en helt annan karaktär och formspråk än Jarlaberg. Områdena kan inte jämföras med varandra avseende hushöjd. Undertecknad har svårt att förstå varför en kil av stadsbebyggelse ska in i Jarlaberg. En mer stadsliknande övergång till den mer renodlade stadsbebyggelsen Nacka Strand skulle vara lättare att förstå.

Det hade varit önskvärt att Jarlaberg nämnts i kulturmiljöprogrammet. Att området inte finns med skvallrar möjligen att kommunen inte tycker att denna kulturmiljö är

värd att bevara, vilket en senare generation skulle kunna omvärdera. Oavsett vilket, finns det nu människor som bor i dessa befintliga hus och som ska ha samma rätt att få sina behov av god boendemiljö tillgodosedda som de tillkommande i den eventuella nya bebyggelsen.

Undertecknad har förståelse att kommunen vill få bostäder byggda på fastigheten med tanke på det politiska löftet om 14 000 nya bostäder i Nacka. Undertecknad har inga invändningar om fastighetens lämplighet gällande funktionen bostäder (enligt PBL).

Undertecknad ifrågasätter kommunens och fastighetsägaren motiv till att bygga så höga hus som 8-10 våningar. Undertecknad tror att fastighetsägaren vill få ekonomi i sitt byggande, små lägenheter och hög höjd. I "Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad" (Version 1.2, Ks 2016-01-11) anges att höga hus generellt avser 12-16 våningar. Undertecknad anser att föreslagen bebyggelse faller under begreppet höga hus och lyfter fram några punkter från dokumentet att titta närmare på.

- *Klargör alltid syftet: Varför bygger vi högt just här?*

Undertecknad ifrågasätter varför höghus uppförs i Jarlaberg som inte kännetecknas som stadsbebyggelse, utan liknar en toscansk bergsby. Att Jarlaberg ingår i "Nacka Stad – det nya täta och blandade området på västra Sicklaön" verkar minska kraven på exploatörer att anpassa ny bebyggelse till befintlig. Undertecknad tycker inte att Jarlaberg blir mer stad av att höghus uppförs precis intill. Undertecknad menar att motivet är tunnelbaneavtalets löfte om fler bostäder kombinerat med en fastighetsägare som kräver en viss vinst. Om den privata fastighetsägaren kan backa gällande vinstanspråk kan det möjligen gå att kompromissa om höjden på huset, så den anpassa till befintliga hushöjder. Något som kommunen troligen hade gjort om de ägt tomten.

Topografin ger Nacka dess prägel, höga hus ska ta stöd av och förhålla sig till den.

Jarlaberg ligger på en höjd. Eftersom området inte är byggt högre än 4-6 våningar kommer föreslagna höghus att dominera hela området med sina 10 våningar. Med de höjdskillnader som finns i terrängen kommer husen att sticka upp ovanför all bebyggelse, även den i Nacka strand, som ligger lägre i terrängen. De fyra höghusen skulle synas från motorväg 222, från höjden söder om Hellasgården och från Gullmarsplan. Vill kommunen ha ett sådant blickfång? Undertecknad tänker att kommunen i sådant fall vill ha något mer iögonfallande än fyra höghus bredvid varandra.

Riksintresset för kulturmiljön sätter en övre gräns längs den norra kusten

Jarlaberg ligger längs den norra kusten och syns inte från farleden enligt förslaget. Den föreslagna platsen finns dock inte med bland de exempel på lämpliga platser för höghus som anges i dokumentet om höga hus. ALM kanske kan komma undan för att de inte föreslår 12 våningar. Undertecknad ifrågasätter lämpligheten att bygga så höga hus så nära mycket lägre hus.

Undvik långa skuggande skivor eller svårplacerade tjocka klossar

Föreslagen bebyggelse är enligt undertecknad en nödlösning som passar mycket dåligt ihop med den befintliga bebyggelsen och ligger mycket långt ifrån detaljplanen för Jarlaberg från år 1982. Marken är, i gällande detaljplan, avsedd för ändamålet handel och delar är prickad mark. Bostadsbehovet har efter det ökat så mycket att fastigheten borde tas i anspråk för bostäder, men från prickmark till 10 våningshus på drygt 30 år? Det vill undertecknad och säkert alla andra boende i Jarlaberg ha en förklaring på. Fastighet 367:5, som nu brutit ut tillsammans med Jarlabergsvägen för att bli en ny detaljplan, betraktades tidigare som en del av Jarlaberg och därmed som färdigbyggd. Undertecknad vill betona att det inte finns något att invända mot lämpligheten i ändamålet bostäder i allmänhet. Men kommunen bör ange ett motiv till varför just denna del av Nacka ska användas till hög bebyggelse. Ett seriöst motiv kan inte bara bestå i att kommunen behöver öka antalet bostäder.

Undertecknad anser att nya bostäder och god bebyggd miljö inte får skapas på bekostnad av god bebyggd miljö för befintligt bostadsbestånd. God ekonomi i bostadsbyggandet för den privata fastighetsägaren får inte drivas igenom med påföljd att enskilda människors lägenheter sjunker i värde på grund av minskad attraktivitet. Det är inte ett argument att tunnelbanan ökar värdet på lägenheterna om 10 år när värdet sjunker nu. Kan kommunen garantera att de boendes intressen tas tillvara på ett rättvist sätt gentemot en privat fastighetsägare på något annat sätt än reglering genom detaljplanen? Av många skäl borde hushöjderna begränsas så de ansluter till befintlig bebyggelse. Närmaste grannarna har 4-6 våningar, varför har inte ALM jämfört hushöjder med dem?

Undertecknad hänvisar till Detaljplan för Lokomobilvägen (DP 539), antagen 2013, där syftet med planen var att länka samman Nacka Strand och Jarlaberg. I planen har man valt att ta hänsyn till omgivande bebyggelse och undertecknad frågar sig varför denna tanke inte finns i nu gällande planförslag? Om en siluett ska påverkas så lite som möjligt år 2013, varför ska den inte tas hänsyn till år 2016? Hur menar kommunen att man kan länka samman Jarlaberg och Nacka Strand genom att göra 8-10 våningars torn i mellanrummet. Den nya detaljplan bör ha en begränsad plushöjd angiven, som tar hänsyn till omgivningen. Det måste gå att förtäta och bygga stadsmässigt utan att bygga höghus. Det gick år 2013.

Noggrann analys av byggnadens effekt på skuggverkan och vindförhållanden ska göras

Undertecknad saknar en analys av konsekvenser för hälsan i befintlig bebyggelse till följd av försämrade solljusförhållanden. Brf Fjädern kommer i slagskugga och det direkta solljuset blir mycket begränsat.

En viktig faktor för dagsljusinfallet är hur byggnadens omgivning ser ut; hur hög vegetationen är utanför byggnaden samt hur nära och höjden på omgivande byggnader. Det nya detaljplaneförslaget innebär negativa konsekvenser för lokalklimatet inomhus när både dagsljus och direkt solljus minskar. Undertecknad önskar en hälsokonsekvensanalys och hänvisar till 3 kap. 9 § ”Plan och byggnadsförordningen” (SFS 2011:338), ”Förslag till ett uppföljningssystem för inomhusmiljö” (Socialstyrelsen, 2006) och ”Solklart... att lämna företräde för sol” (Boverket, 1991).

Undertecknad lyfter även fram att ALM huvudsakligen vill bygga 1:or och 2:or, men använder argumentet att gårdarna blir barnvänliga. För vilka barn? Det borde bli mer ungdomar och äldre i ett sådant bestånd.

Gällande torgytan vid Jarlabergsvägen sägs att rörelser över ytan ska ske på de gåendes villkor, vilket betyder gångfartsområde där trafiken inte ska överstiga 7 km/h. Hur rimmar det med tidtabellerna för busslinjerna 443 och 71 som sammanlagt har i genomsnitt 5 bussar/h mellan 06.00-00.00. En minskning av turtätheten är troligen nödvändig. På bilden av torget i ALM:s version ser det inte ut att få plats någon buss. Hur kan man argumentera att det blir mer säker trafikmiljö när man släpper in bilar på samma yta som bussen. En kompletterande bild finns med i yttrandet.

Planenhetens kommentar:

Avseende bebyggelsens höjd, gestaltning och utformning samt ljusinsläpp till befintlig bebyggelse, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende kulturmiljö, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Ambitionen är att mindre lägenheter ska byggas för att skapa ett varierat bestånd av lägenhetsstorlekar samt på grund av närhet till kommande tunnelbanestation. Utformning av gårdarna ska utgöra en mötesplats för alla, oavsett ålder, dels för de boende, dels för att stärka grannskapet.

Gatan planläggs som allmän gata och torg i plankartan. Trafik över torget ska huvudsakligen vara på de gåendes villkor och körbanan föreslås smalnare, höjas upp och anläggas med annan markbeläggning i det avsnittet som sträcker sig över torgytan för att tydliggöra gränsen mellan köryta och gångyta. Körbanans bredd har anpassats för busstrafik och en körspårsanalys har säkerställt tillräckliga utrymmen på vändslangan. För mer svar angående trafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, Trafik och parkering.

72. **En boende på Diligensvägen 132** anser att föreslagen förtätning med höga byggnader förändrar och förstör områdets karaktär. Jarlaberg är redan högt beläget och att där bygga på höjden upplever undertecknad som fel och stämmer inte överens med nuvarande bebyggelse. Ny tillkommande bebyggelse ska för helhetsintryckets skull vara i samma höjd som tidigare och definitivt inte högre.

Undertecknad frågar sig varför Nacka kommun planerar detta ingrepp i befintlig miljö. Det finns tillräckligt med ytor, som kommunen kan bebygga i Nacka och Jarlabergs närhet, istället för att förändra vår närmiljö på detta mycket opassande sätt.

Under en eventuell byggnation förlorar vi vår framkomlighet till området, buskommunikation, återvinningsstation och närbutik med parkeringsmöjligheter. Hur kommer detta att fungera under tiden?

Undertecknads förhoppning är att Nacka Kommun inte genomför denna föreslagna byggnation.

Planenhetens kommentar:

Avseende bebyggelsens höjd, gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

I översiktsplanen ligger planområdet inom utpekad område för tät bebyggelse på grund av närhet till tunnelbana och utveckling av en sammanhängande stadsstruktur i Nacka strand och Nacka stad.

Avseende kommunikationer, funktioner och verksamheter under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, Påverkan under byggtiden.

73. **En boende på Diligensvägen 61** opponerar sig mot byggplanerna i Jarlaberg och föreslår att kommunen tänker om. Undertecknad anser att infrastrukturen blir förstörd.

Inom området finns närbutik, parkeringsplats och sophämtning lika nära för alla boende. Många äldre i området skulle få det mycket svårt utan denna service.

Jarlaberg är en pärla som är tänkt att likna en toskansk by enligt arkitekten, och en lyckad sådan. De fyra skyskraporna skulle misspyda helheten och även förstöra utsikten för många i Brf Fjädern.

Planenhetens kommentar: Planförslaget möjliggör lokaler i bottenvåningen för att tillgodose området med närservice. Avseende parkering, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, Trafik och parkering. Avseende återvinningsstationens placering, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, Återvinningsstation.

Avseende bebyggelsens gestaltning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

74. **En boende på Diligensvägen 132** motsätter sig planerna på byggnationen på Jarlabergsvägen. Föreslagen bebyggelse skulle innebära en försämring av utsikten från undertecknads lägenhet.

Planenhetens kommentar: Avseende påverkan på befintlig bebyggelse, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

75. **En boende på Fyrspannsvägen 36** anser att det inte är trovärdigt att hänvisa till en punkthustradition i Nacka strand. Hänsyn måste tas till den befintliga omgivningen och husen bör inte tillåtas bli högre än 5 våningar, gärna lägre. För att inte påverka på Jarlabergs kulturhistoriskt intressanta siluett och karaktäristiska taklandskap måste tornhusen i Jarlaberg fortsättningsvis få vara högst. Den varierade höjden och de små bostadsgårdarna är områdets signum. Stadsradhus eller en smal lamell med förhöjd sockelvåning med butiker i bottenvåning skulle passa mycket bättre på platsen. Gärna med den översta våningen indragen.

Storleken på lägenheterna bör varieras mer, eftersom det saknas stora lägenheter. Stora barnfamiljer tvingas i dagsläget att flytta från området. Undertecknad lyfter även fram behovet av fler hyresrätter inom området.

Hur relaterar det föreslagna projektet med skolans planer på expansion? Går det att samordna funktioner? Hur påverkar placeringen av volymerna varandra och omgivningen?

Hur kommer parken att påverkas? Enligt ryktena kommer parken att minska i storlek, vilket känns orimligt när fler bostäder byggs och nya planeras. Hur förhindras att parken successivt minskar? Hur stort besöksstryck klarar Jarlabergsparken? När kommer parken att rustas?

Undertecknad frågar vad som kommer hända med Tempo och restaurangen. Kommer de att få tillfälliga lokaler under utbyggnadstiden och kontrakt i de nya husen? I handlingarna beskrivs att stadsliv och verksamheter önskas. Här finns redan omtyckta verksamheter, hur säkerställs att dessa få vara kvar?

Undertecknad anser att biltrafik inte bör ledas in över torget till bussvändslingan. Entrén till skolan ligger nära och bör fredas från biltrafik. Bussvändslingan upplevs dessutom som en del av parken. Redan idag försöker bilar nyttja bussvändslingan vilket leder till konflikt mellan, dels buss och bil, dels mellan gående och bilar. Detta då bilar i vissa fall åker upp på gångvägarna och gräsyrtorna. Att tillåta parkering på torget är direkt olämpligt.

Återvinningsstationen ska flyttas och ny plats ska säkerställas genom avtal. Var ligger denna plats och hur får vi boende insyn i detta?

Planenhetens kommentar. I planförslaget finns stadsradhus mellan högdelarna och butiker i bottenvåning. Den översta våningen föreslås vara indragen. Se vidare avseende bebyggelsens gestaltning i planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Upplåtelseform styrs inte i detaljplanen då detta inte har stöd i plan- och bygglagen. Ambitionen i projektet är att tillskapa fler mindre lägenheter, i huvudsak 1-2:or med tanke på närheten till den framtida tunnelbanan. Avseende hyresrätter pågår en diskussion mellan exploatör och Nacka kommun.

Avseende påverkan på skolan, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 8, Barnperspektivet/Skola.

Planenheten bedömer att huvudsakligen redan ianspråktagen mark för verksamheter och parkering exploateras. En del av den naturmark som ligger mot Jarlabergsvägen kommer dock att försvinna. Planenheten bedömer att parken mot Nyckelviken inte kommer påverkas negativt.

Avseende påverkan på Tempobutiken och restaurangen under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, Påverkan under byggtiden.

Avseende trafik och parkering, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, Trafik och parkering. Parkering ska inte finnas på torget.

Avseende återvinningsstationens placering, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, Återvinningsstation.

76. **En boende på Diligensvägen 65** anser att ett tillskott på bostäder är positivt, men att höghus inte är lämpliga för platsen. Höghus passar inte in i resten av området och undertecknad anser att man hellre bygger fler lägre hus runt om Jarlaberg, plats finns. Undertecknad föreslår att höjden inte blir högre än övriga hus i Jarlaberg och de bör ha ett utseende som passar resten av bebyggelsen, eftersom föreslagen bebyggelse ligger mitt i området. Undertecknad anser att förslaget ligger väldigt nära befintliga radhus och tror att detta kommer att sänka värdet på befintliga bostäder om man bygger högt framför dem.

Planenhetens kommentar: Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende påverkan på befintlig bebyggelse, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, Påverkan på befintlig bebyggelse.

77. **Boende på Diligensvägen 104** anser att de föreslagna höghusen kommer att förstöra deras boendemiljö genom att utsikten, vackra solnedgångar över staden och horisonten kommer att försvinna. Undertecknade anser att höghusen kommer att bli enormt höga och fula, de passar inte alls in. De kommer att upplevas som en tjock och hög mur och undertecknade menar att de kommer att hamna i skuggan av dessa höga hus, vilket kommer förstöra de kvaliteter de har idag.

Planenhetens kommentar: Bebyggelsen har efter samrådet reviderats till att bättre anpassas efter befintlig bebyggelse. Se mer under planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

78. **En boende på Diligensvägen 100** är förskräckt över planerna att uppföra tio våningars höghus framför Jarlabergsområdet. Jarlabergs unika placering och planering bör värnas och är ett av skälen till att undertecknad flyttade till området. Undertecknad är rädd att trivselfaktorn förstörs genom att tio våningars höghus uppförs runt knuten.

Undertecknad vet att bostäder behövs och att förslaget område är mer eller mindre byggklart med anslutningar till vatten och avlopp osv, men lyfter att förslaget försämrar värdet på bostäderna som redan finns här.

Planenhetens kommentar: Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende påverkan på befintlig bebyggelse, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, Påverkan på befintlig bebyggelse.

79. **En boende på Diligensvägen 40** är mycket upprörd över de föreslagna höghusen i Jarlaberg. Undertecknad anser att det är vansinnigt att uppföra höghus i ett av de få områden som har en genomtänkt planering och arkitektur. Undertecknad lyfter Nacka Forum och Följa Berg som två projekt som denne redan anser har förstört

landskapet och önskar att Jarlaberg lämnas. Undertecknad frågar om det finns något skönhetsråd på kommunen?

Undertecknad önskar att Tempo Jarlaberg får vara kvar och den lilla skogen som finns i området. Området är redan fullt med bussar och stora skolklasser.

Undertecknad menar att varenda ledig plätt inte behöver vara bebyggd.

Planenhetens kommentar. Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende Tempobutiken under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, Påverkan under byggtiden. Planenheten bedömer att huvudsakligen redan ianspråktagen mark för verksamheter och parkering exploateras. En del av den naturmark som ligger mot Jarlabergsvägen kommer dock att försvinna. Planenheten bedömer att parken mot Nyckelviken inte kommer påverkas negativt.

Det finns inget skönhetsråd i Nacka dock arbetas förslaget fram i en bred arbetsgrupp tillsammans med kunniga tjänstemän inom arkitektur, gestaltning och utformning på Nacka kommun.

80. **Boende på Diligensvägen 96** motsätter sig de föreslagna planerna på höghus vid nuvarande parkering vid Tempo i Jarlaberg. Undertecknade vill inte under några omständigheter ha ett bygge på föreslagen plats.

Undertecknade anser att detta bygge avsevärt kommer att förstöra den nuvarande stadsbilden och skilja sig från den befintliga bebyggelse som är signifikant för Jarlaberg. De anser att de huskroppar som uppförts vid parkeringen intill HSB-byggnaden räcker. Det märks också klart på kollektivtrafiken som har blivit mycket sämre från Jarlaberg.

Undertecknade är medvetna om att bostäder behövs i Nacka, men de måste också göras med tanke på de redan bosatta. Det är inte okej att värdet på de boendes lägenheter sjunker på grund av att en byggnad uppförs framför dem.

I förslaget påtalas att man vill skapa mer levande, trygga och säkra stråk. Undertecknad ifrågasätter om stråken i Jarlaberg är osäkra idag? Ett omvandlande av Jarlabergsvägen till en stadsgata tror undertecknade att de boende i Jarlaberg inte är intresserade av. Det är på grund av det naturliga lugnet, sammanhållningen och just avsaknaden av stadsstråk som människor valt att bosätta sig i Jarlaberg.

Planenhetens kommentar.

Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende påverkan på befintlig bebyggelse, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, Påverkan på befintlig bebyggelse.

I gestaltningsprogrammet har en analys av Jarlabergsvägen gjorts utifrån generella bedömningar av en plats som domineras av trafik och större parkeringsytor där få entréer

vetter mot gatan. Planenheten menar att bebyggelse i anslutning till gator skapar fler människor i rörelse, flera som ser gatan samt en större överblick- och orienterbarhet.

81. **En boende på Diligensvägen 108** protesterar kraftigt mot föreslagen bebyggelse och förutsätter att planen görs om. De föreslagna höghusen kommer att förstöra den fina miljön som Jarlaberg utgör. Undertecknad är skrämmd att hamna i mörker och skugga i ett område som är så fint byggt.

Planenhetens kommentar: Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende skuggning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, Påverkan på befintlig bebyggelse.

82. **En boende på Diligensvägen 118** är mycket ledsen, förtvivlad och mår otroligt dåligt över förslaget. Undertecknad vill inte att de fyra skyskraporna byggs på den föreslagna smala tomtremsan. Undertecknad anser att de bilder, illustrationer och modeller som tas fram är mycket vilseledande och manipulerade. Det är svårt att förstå skillnaden mellan föreslagen bebyggelse och radhusen som kommer att hamna bakom.

Undertecknad tycker att det är anmärkningsvärt att kommunen tillåter dessa förslag bara för att en privat markägare snabbt velat sälja sin tomt och att kommunen har press på sig att bygga så snart som möjligt. Bygget av Nacka stad borde genomföras på ett planerat och genomtänkt sätt, inte stressas fram på första möjliga plats. Nacka stad kan bli ett attraktivt område om det byggs med omtanke och en genomtänkt strategi.

Jarlaberg har en egen välkänd arkitektur och är ett bilfritt område. Föreslagna skyskrapor passar inte in och minskar värdet för många, inte bara ekonomiskt utan framförallt deras livskvalité. Har Nacka kommun inget ansvar för de som redan bor i Jarlaberg? Är det okej att förstöra livskvaliteten för de som redan bor här på detta aggressiva sätt? Dessa höga skyskrapor kommer att uppföras bara några få meter från de låga radhusen och kommer omgående göra hela Jarlabergsområdet mindre attraktivt. Om man istället valde att bygga med områdets arkitektur i åtanke skulle det vara ett lyft både för Jarlaberg och Nacka stad. Undertecknad tycker inte att husen ska bli högre än intilliggande byggnader.

Undertecknad har förståelse att fler bostäder behöver byggas och menar att det finns gott om utrymme runtomkring, exempelvis intill tunnelbaneuppgången närmast Jarlaberg.

I takt med befolkningsökningen kommer trafiken att öka explosionsartat. Bilar kommer att ställas lite var som helst, när boende inte åker in i garaget, vilket skulle vara en katastrof för alla som bor i husen intill. Undertecknad valde att bosätta sig i Jarlaberg eftersom det är ett bilfritt område.

Komplettering

Undertecknad anser att skyskraporna inte bara förstör för oss som redan bor här, utan för alla kommande generationer. Ni håller på att förstöra Jarlaberg för alltid.

Ingen kommer vilja bo i husen intill skyskraporna i framtiden. Tänk om och bygg i harmoni med befintlig arkitektur så vinner alla på det, både kommunen, de som bor här och de som kommer att bo här i framtiden.

Planenhetens kommentar. Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. I översiktsplanen ligger planområdet inom utpekad område för tät bebyggelse på grund av närheten till tunnelbana och utveckling av en sammanhängande stadsstruktur i Nacka strand och Nacka stad.

Avseende trafik och parkering, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, Trafik och parkering.

83. **En boende på Diligensvägen 104** protesterar mot kommunens planer på att bygga höga hus på Tempo-tomten och parkeringen intill. Dessa våningar skulle förstöra stadsmiljön och hela Jarlabergs identitet. Undertecknad bor på Diligensvägen och med fönster mot norr och påverkas allvarligt. Undertecknad hoppas att kommunen beaktar de berördas synpunkter.

Planenhetens kommentar. Efter samrådet har förslaget reviderats en del, bland annat har byggnadskropparna placerats längre ifrån varandra för att möjliggöra bättre ljus och utsiktsförhållanden för de befintliga bostäderna. Se hela planenhetens svar under återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

84. **Boende på Diligensvägen 128** anser att föreslagna höghus inte kommer att passa in i området. Dels blir de alldeles för höga, dels kommer de förstöra hela charmen med området som idag påminner om Toscana. Inga hus är idag högre än 6 våningar, vilket också bör gälla för de nya husen.

Undertecknade anser att 3-4 våningar är lämpligt. Då kan de befintliga husen ha kvar sin utsikt och Jarlabergsparken påverkas inte negativt. Framförallt skulle charmen för hela området bevaras.

Planenhetens kommentar. Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

85. **En boende på Diligensvägen 104** protesterar mot kommunens planer på att bygga höga hus på Tempo-tomten och parkeringen intill. Dessa våningar skulle förstöra stadsmiljön och hela Jarlabergs identitet. Undertecknad bor på Diligensvägen, med fönster mot norr och påverkas allvarligt. Undertecknad hoppas att kommunen beaktar de berördas synpunkter.

Planenhetens kommentar. Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

86. **Boende på Diligensvägen 132** motsäger sig byggandet av föreslagna höghus i Jarlaberg. Byggnaderna är alldeles för höga och borde begränsas till 5 våningar, vilket skulle passa bättre in på det sätt som Jarlaberg är byggt på. Föreslagen bebyggelse delar Jarlabergs bebyggelse på ett onaturligt sätt istället för att komplettera den.

Byggnaderna kommer att påverka boendemiljön och bostädernas värde, eftersom husen blir instängda och förlorar den utsikt som finns. Hänsyn behöver tas till dagens nackabor och den bebyggelse som finns, för allas trivsamhet.

Planenhetens kommentar: Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende ekonomiska konsekvenser för de boende, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, Påverkan på befintlig bebyggelse.

87. **En boende på Diligensvägen 102** har vuxit upp i Jarlaberg, ett barnvänligt och socialt område där en stark granngemenskap uppstod på gårdarna. Bilvägarna utgjorde inget hot mot barnen och småskaligheten skänkte mycket trygghet och stabilitet. Enligt undertecknad var radhusen, gårdarna och andra skyddade utemiljöer själva förutsättningen för det sociala livet. Undertecknad anser inte att föreslagen bebyggelse bidrar till det klimatet. Undertecknad har använt sig av de fundamenta som *Nacka bygger stad* utgår ifrån för att underbygga kritiken mot nuvarande planritning samt komma med förslag.

Kvartersformer och Stadsgator

Dessa fundamenta är menade att befrämja områdets karaktär och förutsättning. Föreslagen bebyggelse vid infarten till Jarlaberg kommer skapa en känsla av en mur, som i sin tur kommer att förfrämja resten av området. Förutom att bidra till ett ovälkomnande intryck, skymmer föreslagen bebyggelse Jarlabergs vackra och karaktäristiska ”tinnar och torn”. Rent arkitektoniskt anser undertecknad att husen är för höga för Jarlaberg, som är ritat som ett böljande bergslandskap.

Stadsrum och Sammanhang

Enligt dessa fundamenta bör områdets utformning uppmuntra till rörelse och interaktion. Jarlabergsborna bör med andra ord ges möjlighet att knyta an till varandra genom lättillgängliga och vackra ytor som främjar möten, lek och vila. Är det meningen att människor ska kunna mötas här, vore det bättre med ett förslag som kompletterar, inte suddar ut, befintlig bebyggelse och social organisation. Undertecknad söker intimitet. Portar och höghus skapar sämre gemenskap mellan grannar.

Fyra nya höghus vore inte bara förskräckligt relaterat till Jarlabergs gatubild och helhetsskänsla, utan även för livet på redan befintliga gårdar. Gård två kommer att drabbas av kalla vindar och sommarens kvällssol går förlorad, något som kommer innebära en stor förändring för familjer och framförallt gårdens barn. Undertecknad anser att det vore väldigt synd att förstöra det liv som redan finns och anser inte att höghusen uppfyller kraven för stadsrum och sammanhang.

Stadsgrönska

När de stora tallarna kapas till följd av husbygget lyfter undertecknad att Jarlabergs nyplanterade grönska är en viktig aspekt som måste beaktas. Undertecknad menar att det är nödvändigt att nyplantera, förslagsvis i gatumiljön och på gårdarna mellan husen. I projektet måste därför jorrdjupet bejakas på gårdarna mellan husen, så dessa får ett tillräckligt djup, annars kommer inte växtligheten kunna ta sig.

Ert förslag att sudda ut gränserna mellan park, gata och torg, är fantastiskt. Gårdarna (terrasserna) är i sig ett stort plus. Kan dessa ytor hållas öppna och tillgängliga för allmänheten kommer det skapa en fin dynamik mellan besökare och boende. Projektet är A och O för Jarlabergs fortsatta sociala liv i lugn utomhusmiljö. Undertecknad lyfter fram torget vid Nacka Forum som kallt, otryggt och ödsligt. Ett sådant torg isolerar och segregerar oss människor, så håll det intimt och grönskande.

Stadens objekt och karaktärsdrag

Gällande dessa två fundamenta som anspelar på stadsrummets gestaltning och mottagande har undertecknad några få synpunkter:

- Fasaderna bör anspela på redan befintlig bebyggelse och får gärna bestå av något levande material, så som trä. För barn spelar textur en större roll än för en vuxen.
- Himlen är en viktig och framträdande del av upplevelsen på och från Jarlabergstorget. Alla kommande fasader som antingen skymmer himlen och/eller reflekterar ljus bör vara reflekterande och ljusa. Annars förändras områdets intryck drastiskt.
- Skapa fler allmänna sittplatser, fin belysning för den mörka årstiden, planteringar och planteringsytor samt utrymme för eventuell konst på torget. Ett förslag är en enkel inglasad anslagstavla där Jarlabergsskolans barn kan få ställa ut.

Motiverade förslag:

- Sänk höghusen till 4 våningar.
- Bejaka tanken på gröna gårdar mellan husen.
- Bejaka jorrdjupet mellan husen.
- Sudda ut de skarpa gränserna mellan gata, torg och park.
- Plantera nya träd längs med gatan.
- Gör de nya gårdarna tillgängliga från gatan.
- Låt de nya fasaderna få vara ljusa.
- Använd material som anspelar på befintlig bebyggelse.
- Prioritera barnens kreativitet på torget.

Planenhetens kommentar. Planenheten tackar för många fina förslag, idén om inglasad anslagstavla för barns konst ska kommunen studera vidare. Avseende utformning av bebyggelse, materialval, kringliggande utemiljöer, gårdar och stråk, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende utformning av gatumiljön, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, Trafik och parkering.

88. **En boende på Landåvägen 47** protesterar mot kommunens planer på att bygga höga hus på Tempo-tomten och parkeringen intill. Dessa våningar skulle förstöra

stadsmiljön och hela Jarlabergs identitet. Undertecknad hoppas att kommunen tar sitt ansvar gällande att skydda stadsmiljön.

Planenhetens kommentar. Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

89. **En boende på Diligensvägen 132** är emot byggandet av höghus i Jarlaberg. Undertecknad uppfattar det som en kortsiktig lösning för att lösa så många bostäder som möjligt och klara av att bygga tunnelbanan, som ska lösa alla problem. Istället förstör man något som är fungerande och välplanerat. Undertecknad hoppas kommunen tänker till innan det är försent.

Undertecknad frågar sig om det finns något etiskt utskott som kommer att göra en granskning av hur de planerade höghusen kommer se ut utanför arkitektens ritningar och harmoniska framtidsbilder. Undertecknad hoppas att detta inte kommer vara ett projekt där man efteråt undrade hur man kunde uppföra så stora hus i ett område med karaktär, som är byggt med ett helhetstänk.

Undertecknad lyfter att det finns en del höga radonmängder i området. Finns det hälsorisker för de som bor bara några hundra meter från sprängningsområdet, kan radon spridas t.ex. via damm in i andningsvägarna?

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att den befintliga karaktären i Jarlaberg inte kommer att gå förlorad på grund av föreslagen detaljplan. Jarlaberg består av ett flertal storgårdskvarter med speciell karaktär och uttryck och föreslagen plan berör endast en mindre del. Entrén längs med Jarlabergsvägen bedöms klara av en annan avvikande karaktär, vilket tillför en ny årsring till området.

Något etiskt utskott finns inte, dock tas planförslaget fram av en bred arbetsgrupp med tjänstemän med kompetens inom arkitektur, gestaltning och utformning.

Avseende bebyggelsens utbyggnad, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, rubrik påverkan under byggtiden.

Området är enligt Nacka kommuns inventering inte utpekade att innehålla höga radonmängder.

90. **En boende på Diligensvägen 40** hoppas att kommunen inte gör allvar av de planerna på att bygga 4 st 8-10 våningars höghus i Jarlaberg. De skulle därmed förstöra charmen i vårt bostadsområde på alla vis. Dessutom kommer vi kanske att förlora vår närbutik som ju skulle bli allt nödvändigare genom utvidgning av antalet bostäder. Var snälla och håll er till låga byggnader säger en Jarlabergsbo som för övrigt stortrivs i sin bostad.

Planenhetens kommentar. Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens

höjd och utformning. Planförslaget möjliggör lokaler i bottenvåning, vilket möjliggör för matbutik och annan närservice.

91. **En boende på Diligensvägen 102** protesterar ljudligt mot detta idiotiska förslag. Undertecknad undrar hur man överhuvudtaget kan komma på förslaget att tränga in höghus i Jarlaberg, en känd, omtalad och välplanerad idyll.

Planenhetens kommentar. Hur planområdet förhåller sig till övriga Jarlaberg och utvecklingen av västra Sicklaön redovisas i planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

92. **Boende på Landåvägen 11** lämnar följande invändningar och synpunkter mot detaljplaneförslaget med förhoppning om att dessa beaktas:
- De fyra nya höghusen bryter kraftigt stilmässigt mot den befintliga låga gårdsbebyggelsen i Jarlaberg, där arkitektens vision var att likna en toscansk by. De nya höghusen kommer att dominera över den gamla bebyggelsen och resa sig över de gårdar som ligger belägna ovanför, uppe på berget.
 - Det finns inte punkthus i Jarlaberg. Argumentet att punkthus finns i Nacka strand går inte att använda, då Nacka strand har en väldigt tydlig avgränsning mot Jarlaberg. Bebyggelsen i Nacka strand påverkar inte alla enhetligheten i Jarlaberg.
 - Det är en påfallande stor andel smålägenheter i den preliminära lägenhetsfördelningen, nästan bara 1:or och 2:or. Jarlaberg har redan en väldigt stor andel mindre lägenheter, 2:or och 3:or, och endast få lägenheter som är 4:or eller större. Det borde finnas en poäng i att minska bristen på större lägenheter i området.

Planenhetens kommentar. Hur planområdet förhåller sig till övriga Jarlaberg och utvecklingen av västra Sicklaön redovisas i planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Ambitionen i projektet är att utöka tillskottet på små lägenheter till området och därmed möjliggöra en större boendeviation.

93. **En boende på Fyrspannsvägen 46** föreslår att detaljplanen upphävs i nuvarande utformning, med hänvisning till nedan angivna orsaker:

Parkering

Med 45 st planerade parkeringsplatser i garaget blir parkeringstalet 0,37 (utgångspunkt ca 120 lägenheter). Var ska de övriga parkeringsplatserna anläggas för att uppnå siffran 0,45–0,65? Det erbjuds dessutom inget alternativ till de nuvarande besöksparkeringarna vid återvinningsstationen. Detsamma gäller för trafik till de butiker som ligger i bottenvåningen. Var ska de parkera?

Undertecknad ser brister i användandet av vägytor och lyfter den föreslagna 2,5 meter breda cykelbanan på allmän platsmark. Hur ska gångtrafikanter som väntar på bussen samsas med cyklisterna? I handlingarna syns ingen planerad väg för de

gående. Bussresenärer lär öka när antalet boende utökas. Undertecknad ser fram emot en realistisk konsekvensbeskrivning för användandet av vägytor.

Vägytan

Idag finns knappt plats för dubbelriktat bilkörfält förbi "torget" och "centrum". På vilket sätt ska trafikflödet lösas t.ex. i rusningstrafik, vid snövallar, hämtning och lämning till skolan, parallellt med busstrafik och sophämtning. Samtliga dessa ska erbjudas vändmöjlighet i den s.k. busslingan, vilket ökar faror för barn, gående, cyklande och bussresande. Passagen förbi befintlig butik är idag en "getingmidja", där finns inte en chans för två fordon att mötas. Undertecknad vill se en reell beskrivning på hur detta skall lösas på ett riskfritt sätt avseende samtliga förflyttningar till fots, vid av- och påstigning för bussresenärer, hämtningar och lämningar av barn, skoltaxis och övriga transporter. Hur tar sig funktionshindrade fram i detta område – är gångvägen från det s.k. Torget till busshållplatsen tillgänglighetsanpassat? Hur tillgängligt är förslaget med kullersten?

Undertecknad citerar samrådshandlingen avseende barnperspektivet kopplat till tillgång till ytor för lek, både bostadsnära lekplats och tillgången till naturlek/spontan lek, mötesplatser och rekreationsytor i närområdet. En hälsosam bostadsmiljö med exempelvis en god ljudmiljö är även det väsentligt ur ett barnperspektiv. Undertecknad vill veta hur detta ska lösas. Hur uppnår man öppna ytor när det måste finnas bullerstaket för att vistas ute på terrasserna?

Café med uteservering vid "centrum"

Undertecknad anser att detta är en utopi. Ökar trafiken på gatan så ökar också bullret och nedsmutsningen, att miljön vid centrumet kommer att inbjuda till utevistelse är inte realistiskt så länge intentionen är att gatutrafiken ska öka.

Bebyggelsen

I det ursprungliga förslaget (Planbesked från 16 oktober 2012) skulle husen vara väsentligt lägre och med hänsyn tagen till bakomboendes utsikt och ljusinsläpp. Detta har i nu liggande förslag helt frångåtts. Att den nya bebyggelsen får en utformning och placering med hänsyn tagen till befintliga naturvärden samt de boende och verksamma i Jarlaberg är inte med verkligheten överensstämmande. Det är inte bara hänsynslöst mot de angränsande boende, det är dessutom ett avsteg mot hela Jarlabergs-områdets gestaltning och karaktär. Där är husen relativt låga, som högt 7 våningar, och de öppna, lättillgängliga gårdarna är omgivna av grönytor.

Det planeras även för 250 bostäder för samma beskrivna målgrupp på Enspännarvägen. Hur stort är behovet frågar sig undertecknad.

Förändringar sedan Start-PM

I Start-PM lyfts att naturmarken söder om fastigheten troligen är värdefull ur spridningssynpunkt. I Swecos inventering förkastas detta helt. Är detta att ta hänsyn till naturen?

I Start-PM bedömdes projektet kunna möjliggöra cirka fyra nya flerbostadshus i ungefär fyra våningar, vilket skulle generera omkring hundra lägenheter. Service och

handel skulle finnas kvar och utvecklas i bottenvåningarna. Nuvarande förslag skiljer sig väsentligt från detta. Nu omfattas förslaget av en sammanhängande byggnad med fyra höghus om 8-10 våningar och beräknas ge 120 lägenheter. Det ursprungliga förslaget tog hänsyn till grannar och befintlig bebyggelse medan det nuvarande har satt sin egen lönsamhet i första hand.

I Start-PM föreslogs projektet omfatta fastigheterna Sicklaön 367:5 samt delar av fastigheterna Sicklaön 368:1 och Sicklaön 14:1. Nu omfattar förslaget hela bussvändslungan samt all mark fram till, i princip, skolans vägg på den västra sidan. Hur är detta möjligt?

Dagvatten

I Nacka kommuns intentioner för framtida byggande anges som ett målområde - Dagvatten, som renas och infiltreras. Ledningsnätets kapacitet för dagvatten är dock begränsad. Denna fråga finns inte beskrivet med en säkerställd lösning i det liggande förslaget.

Kvarstående frågor

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Den nya bebyggelsens skala, volym och placering i förhållande till stadsbilden och till den omkringliggande bostadsbebyggelsens kvalitéer, utblickar och solförhållanden.
- Bebyggelsens påverkan och anpassning till värdefull natur i form av ekar och tallar samt naturmark som ingår i spridningssamband.
- Barnkonsekvenser och barns perspektiv ska beaktas. I detta fall kan det handla om att möjliggöra trafiksäkra gångvägar med få konfliktpunkter till målpunkter som förskola, skola och lekplats. Det kan också handla om att skapa förutsättningar för barns tillgång till ytor för lek, både tillgång till bostadsnära lekplats och tillgången till naturlek/spontan lek, mötesplatser och rekreationsytor i närområdet. En hälsosam bostadsmiljö med exempelvis en god ljudmiljö är också väsentligt ur ett barnperspektiv.
- De nya bostädernas ytor för utevistelse och småbarnslek. Även behovet och utformningen av offentliga ytor såsom torg och mötesplatser.
- Trafikbuller från Värmdöleden, den lokala bussgatan och lastintaget och dess inverkan på de nya bostäderna. Utformning av bostäderna för att klara bullerproblematiken. Eventuellt kan situationen komma att förändras i och med pågående planering i omgivningen, till exempel om en överdäckning av Värmdöleden genomförs i linje med detaljprogrammet för centrala Nacka.
- Parkeringslösningar och parkeringsbehovet för bostäder samt eventuellt till butiker. Möjligheter finns även att studera en parkeringslösning för ett större område.
- Angörings- och trafiksäkerhetsfrågor kring lastintag för butiker och angöring till bostäder samt sophämningsfordon.
- Det finns behov av åtgärder för den lokala bussgatan i anslutning till området. Huruvida detta ska åtgärdas inom detaljplanen, det vill säga om det finns behov av att reglera ytterligare gatumark bör klargöras.

- Det finns ett servitut för VA-ledningar inom området, huruvida detta område är möjligt att bebygga eller om ledningarna behöver flyttas ska utredas vidare. Även om befintliga VA-ledningar räcker till den nya bebyggelsen.
- Ny placering av befintlig återvinningsstation ska utredas inom projektet. Avfallssystem för bostäderna och verksamheterna ska även studeras.
- Hur dagvattenhantering kan lösas på den egna fastigheten ska studeras.

Enligt undertecknad är ingen av dess frågor färdigutredda varför ett beslut om att gå vidare med gestaltningen inte kan fattas i dagsläget. Vänligen återkom med detaljerade svar för var och en av ovanstående frågor. Det är antaganden och halvt genomarbetade lösningar som föreslås i det nuvarande förslaget.

Vänligen återkom med motivering på vilka grunder det nuvarande förslaget måste skilja sig så väsentligt från förslaget som finns i "Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 367:5" (MSN 2012/129–214). Det är ett förslag som känns realistiskt och som tagit hänsyn till många av ovan nämnda faktorer. Undertecknad vädjar till Nacka kommun att återgå till de ursprungliga idéerna kring gestaltningen av detta område. Det går att bygga och ta hänsyn till moderna rön kring vad som är mänskligt och kvalitativt byggande. Undertecknad nämner Projekt Studio 1 i Örgryte (arkitekt Johannes Norlander) och Vallastaden (Linköpings kommun) som exempel på det. Undertecknad menar att bygga "stad" är ett förlegat sätt att tänka och planera. Kommunen behöver tänka framtid. Det ni planerar är inte långsiktigt eller med hänsyn till alla de behov som finns hos en mångfald av invånare, barn och familjer.

Planenhetens kommentar. Efter samrådet har lägenhetsantalet minskat till 110 lägenheter, vilket också påverkar parkeringstalet. Med angivna mobilitetsåtgärder, det kollektivtrafknära läget och en sannolik målgrupp med ett generellt lågt bilinnehav bedöms antalet parkeringsplatser som tillräckliga. Avseende allmänna parkeringar, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, Trafik och parkering.

Planförslaget avsätter tillräcklig yta för allmän plats, gata och torg, och möjliggör att samtliga trafikanter kan samsas om platsen med tillräckliga ytor för respektive färdssätt. En systemhandling där körspårsanalyser genomförts visar att det går att lösa en trafiksäker gatumiljö där samtliga färdmedel kan samsas om utrymmet.

Gatumiljön kommer att utformas i enlighet med de tillgänglighetskrav som finns. Planenheten bedömer att föreslagen utformning kommer att skapa ett attraktivt småskaligt torg där utemiljön delvis kan användas för uteservering utan att det står i konflikt med gatutrafiken.

Avseende bebyggelsens utformning, utemiljön kopplad till bebyggelsen och förhållningssätt till Start-PM, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende utformningen av offentliga ytor, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, Trafik och parkering.

Eventuella bullerdämpande staket på bostadsgårdarna möjliggör klarade riktvärden och öppna gårdar.

Avfall för huvuddelen av bostäderna löses genom bottentömmande avfallsbehållare. Dessa töms med kranbil som angör på angöringszon längs Jarlabergsvägen och lyfter avfallet över gångbanan. Huset längst söderut hanterar sitt avfall i ett miljörum och avfall från verksamheter hanteras i ett miljörum norr om det nordligaste huset, vilket anläggs på den korsprickade marken. Livsmedelsbutikens avfall hämtas vid butikens inlastning där den angränsande lastzonen kan nyttjas för angöring av sopbil. Lösningarna uppfyller kravet på avstånd för hämtning. Avseende återvinningsstation, se planenhetens återkommande svar på sida 9, Återvinningsstation.

Avseende barnperspektivet, se planenhetens återkommande svar på sida 8, Barnperspektiv/Skola.

Allmänna ledningar behöver flyttas vid ett genomförande av planen. Detta samordnas mellan Nacka kommun och Nacka Vatten och Avfall.

Bebyggelsen tar i huvudsak redan hårdgjorda ytor för verksamheter och parkering i anspråk vid exploatering. En del naturmark längs Jarlabergsvägen tas dock bort. Spridningssambanden bedöms dock inte gå förlorade.

Planområdet har sedan Start-PM förändrats till att även inrymma delar av Jarlabergsvägen för att möjliggöra ett samlat grepp kring utvecklingen av stadsdelstorget.

En dagvattenutredning är upprättad som redovisar en fungerade hantering inom planområdet.

Redan vid "Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 367:5" (MSN 2012/129–214) bedömde planenheten att förslaget behövde bearbetas ytterligare avseende bland annat omkringsliggande bostadsbebyggelsens utblickar och solförhållanden. Hur nu gällande planförslag har beaktat följande aspekter redovisas i planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

94. **En boende på Diligensvägen 116** lämnar följande synpunkter på planförslaget: Tillåt bostäder, men inte mer än 3–4 våningar. Befintliga hus är byggda på 1980-talet, fönsterna är små och ljusinsläppet dåligt. Husen på Jarlaberg är planerade och placerade med hänsyn till detta. Om de tänkta husen blir högre än 3–4 våningar kommer redan murriga lägenheter att bli ännu mörkare.

Undertecknad anser att hela Jarlaberg borde K-märkas, då hela projektet med den "Toskanska alpbyn" är unikt. Husens utformning, de bilfria gårdarna, fruktträden, konsten i trappuppgångarna, de lilla centrumet med affär och krog, skola, barnomsorg, variationen med lägenheter och radhusliknande boende är unikt. De nya husen bör utformas så de smälter in och förenas med den ursprungliga grundtanken. Det är ett totalt stilbrott att tillåta dessa höga hus. Ta lärdom av kommunens arbete med fastigheten 368:2 på Lokomobilvägen. Arbetet som kommunens tjänstemän gjorde innan dessa hus byggdes bör tas som modell innan Tempotomten exploateras.

Jarlabergs alla barn som går i någon av skolorna nere i Nacka åker från hållplats Jarlaberg varje morgon. På eftermiddagarna leker de runt torg och affär. Det är farligt att släppa in mer trafik i området.

Affären är framförallt de äldres livlina, men tjänar alla boende. Den får absolut inte stängas under byggtiden.

Återvinningen gör det lätt och roligt att återvinna. Den borde få en så central plats som möjligt och gärna utökas med klädinsamling och möjlighet att byta begagnade möbler, med mera.

Planenhetens kommentar.

Avseende bebyggelsens utformning och anpassning till befintlig miljö, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende trafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, Trafik och parkering. Avseende verksamheter under byggtiden, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, Påverkan under byggtiden. Avseende återvinningsstation, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 9, Återvinningsstationen.

95. **En boende på Diligensvägen 53** är missnöjd över planerna att bygga de nya extrema höghusen vid Tempo-området. Föreslagen bebyggelse kommer att förstöra miljön. Undertecknad tycker att det är mer lämpligt med omkring 6 våningar, men motsäger sig 10 våningar.

Planenhetens kommentar. Hur planområdet förhåller sig till övriga Jarlaberg och utvecklingen av västra Sicklaön redovisas i planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

96. **En privatperson** ser positivt på byggnationen av nya hus och tillskottet av nya lägenheter. Nya hus betyder fler boende och lägenheter som vänner och barn kan bo i. Undertecknad tycker det är positivt att Tempo byggs om, då denna och restaurangen behöver en upprustning. Busshållplatsen föreslår undertecknad ska vara på samma ställe som i nuläget.

Undertecknad anser att det bra att sopstationen försvinner då den bidrar till att skräp samlas på marken och i buskarna samt en ansamling av fåglar.

Undertecknad föreslår att stora balkonger uppförs, då solen ligger åt det hållet. Stora balkonger leder till att många sitter ute på kvällarna och kan se över området, vilket skapar trygghet.

Undertecknad tycker det ska bli spännande att se hur de nya husen utformas, vilken färg och när det kan vara klart. Undertecknad hoppas att det går framåt och att byggnationen får påbörjas snart.

Planenhetens kommentar.

Avseende kollektivtrafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, Trafik och parkering. Avseende återvinningsstation, se planenhetens svar på återkommande

synpunkter på sida 9, Återvinningsstation. Avseende bebyggelsens utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

97. **En boende på Fyrspannsvägen 49** anser att förslaget om fler affärer kommer att vara ett lyft för området, men att byggnationen av 8-10 våningshus förstör. Befintlig bebyggelse är inte mer än 5 våningar och den nya bebyggelsen bör anpassas till detta. Gör det nya bygget en del av Jarlaberg genom att bygga i samma stil, med olika nivåer och i liknande färger som befintligt. Låt oss se himlen och låt det vara luftigt även i fortsättningen. Undertecknad vill inte ha några höghus som delar området mitt itu.

Planenhetens kommentar. Avseende bebyggelsens utformning och förhållningssätt till resterande bebyggelse på Jarlaberg, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

98. **En boende på Trillans väg 6** lyfter att ordet stad förekommer ett flertal gånger i dokumentet. Undertecknad anser det störande att kommunen väljer att luta sig mot ÖP:s drömmar om många bostäder, service och blandning av verksamheter istället för bebyggelsekaraktären i Jarlaberg. Undertecknad anser att ett nytillskott till Jarlaberg måste anpassa sig efter de lokala förutsättningarna. Bebyggelsen i Jarlaberg är homogen både till utformning och skala. Detta projekt beaktar absolut inte platsens och områdets bebyggelseprinciper.

Fler inslag av vitalisering av Jarlabergs centrum är positiva. Undertecknad yrkar dock att byggnaderna sänks till 5-6 våningar. Det ger en skala som är anpassad till Jarlaberg, men som ändå understryker centrums läge och betydelse. Den smala gestaltningen finner ingen likhet med befintlig bebyggelse i Jarlaberg och Nacka Strand. Den valda hustypen är okej med hänvisning till topografi och genomsiktighet. Uppdateringen av noden är positiv.

Undertecknad ställer sig tveksam till parkering utmed Jarlabergsvägen eftersom privatbilar måste åka in på nuvarande bussvändplats. Självklart kommer det att vara en konflikt mellan bussar, biltrafik och gående till och från kollektivtrafik och skola.

Planenhetens kommentar. Hur planområdet förhåller sig till övriga Jarlaberg och utvecklingen av västra Sicklaön redovisas i planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning. Avseende trafik och parkering redovisas i planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, Trafik och parkering.

99. **En boende på Diligensvägen 7** anser att det är bra att Jarlabergsvägen bebyggs. Bostäder behövs och det är onödigt glest runt Jarlaberg. Jarlabergsvägen är en otrygg miljö och trist transportsträcka. Undertecknad anser dock att idén med höghus på föreslagna plats är helt fel, av flera skäl: Höghuset kommer att skymma utsikten för de boende på gården ovanför och förfula deras utsikt ordentligt.

Höghusen bryter av ordentligt mot övrig bebyggelse och skapar en helt annan atmosfär. Idag är området tryggt och barnvänligt med inte allt för höga hus och många gångvägar.

Höghusen kommer att skapa en otrygg atmosfär med en blåsig och ödslig miljö runt husen.

Inom några år kommer Jarlabergsvägen vara en miljö där många människor rör sig då en tunnelbaneuppgång föreslås i korsningen Jarlabergsvägen/Skönviksvägen. Nacka kommun har överlag varit dåliga på att ta hänsyn till trygghet i deras planering och området runt Jarlaberg är inget undantag. Trygghet genom service, lagom höga hus och en blandad miljö för olika sorters människor gynnar alla. Undertecknad föreslår att flerfamiljshus med service i bottenvåningen byggs utmed denna vägsträcka, från Jarlaberg ner mot Bilias nuvarande tomt. Koppla på de bostäder som Nacka kommun själva planerar för i området. Skapa en blandad miljö genom att bygga hyresrätter – då har ni skapat mer trygghet och dessutom lite service för invånarna i Jarlaberg. Undertecknad vill ha kvar affären vid torget.

Undertecknad är inte principiell motståndare till höghus, men dem ska placeras där de fungerar, exempelvis vid Bergs oljehamn. Det blir inte ett område man passerar, utan ett område som man går till eller från – rätt stor skillnad.

Planenhetens kommentar: Planförslaget möjliggör för en utvecklad stadsmiljö längs med Jarlabergsvägen. Gatan föreslås utvecklas med stadsmässiga attribut och bebyggelsen föreslås utföras med en sockelvåning som tydliggör gaturummet och möjliggör lokaler för service i bottenvåningen. Ambitionen är att bebyggelse ska utgöras av mindre lägenhetsstorlekar, vilket möjliggör för en större boendevariation i Jarlaberg. Avseende påverkan på befintlig bebyggelse och utformning, se planenhetens samlade svar under återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning respektive sida 5, Påverkan på befintlig bebyggelse.

100. **En boende på Diligensvägen 136** anser att placeringen av de fyra tio våningshusen är olycklig och lämnar följande synpunkter:

Livsmedelsbutiken, frisörsalongen och restaurangen är mycket viktiga funktioner då Jarlaberg har många äldre invånare där många har svårt, och i vissa fall ingen möjlighet, att ta sig till andra affärer. Var ska dessa ha sina lokaler under byggnationstiden?

Höjden på husen kommer att skymma utsikten och skapa en känsla av instängdhet i ett område som är mycket populärt tack vare sin känsla av luft och rymd. Höghusen kommer att förstöra Jarlabergs karaktärsfulla och omväxlande område. Husens placering gör också att området blir mycket trångt, området är litet redan nu då skolan ligger mittemot.

Busshållplatsens läge och de boendes närhet till denna är av mycket stor vikt. Om byggnationen blir av, var kommer då busshållplatsen placeras?

Skolan kommer med all sannolikhet att behöva byggas ut för att möta antalet barn. Var beräknas det ske? Hur blir åtkomsten till skolan under byggnationstiden?

Allt detta sammantaget kommer att sänka värdet på våra bostadsrätter. Under flera år kommer de boende påverkas på ett negativt sätt då de lever vid en byggarbetsplats utan affär med bullerproblematik, framkomlighetsproblematik och lång väg till busshållplats. Vinsten med placeringen av dessa fyra höghus kan inte uppvägas av nackdelarna. Undertecknad anser att det måste finnas andra platser i området där föreslagna hus kan uppföras.

Planenhetens kommentar:

Avseende påverkan under byggtiden på verksamheter och de boendes närområde, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 6, Påverkan under byggtiden. Avseende bebyggelsens gestaltning och utformning, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 3, Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning.

Avseende kollektivtrafik, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 7, Trafik och parkering.

Avseende skolans utveckling och påverkan, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 8, Barnperspektivet/Skola.

Avseende negativa ekonomiska konsekvenser för befintliga boende, se planenhetens svar på återkommande synpunkter på sida 5, Påverkan på befintlig bebyggelse.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Husens placering har ändrats så att det är större avstånd mellan de nya husen.
- Våningsantalet har sänkts med 2 våningar för huset vid torget och de andra husen har sänkts med 1 våning vardera. Sammanlagt 5 våningar för alla husen.
- Balkonger har ändrat placering på två av husen för att undvika att komma för nära befintlig bebyggelse.
- De två södra husen har fått justerade mått för att möjliggöra fler tvåor i husen. De två norra husen som står närmast befintlig bebyggelse behåller måttet från samrådsförslaget.
- En till bostad ryms mellan de två södra punkthusen på grund av längre avstånd mellan huskropparna.
- Bostäderna mellan de södra husen höjs med 1 våning.
- En till transformatorstation ges möjlighet att uppföras i den norra delen av planområdet. Planområdet har där utökats med cirka 1 meter

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Love Edenberg
Planarkitekt