

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2018-05-25

Dnr KFKS 2015/19–214

Projekt 9251

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### **Detaljplan för Jarlabergsvägen, Sicklaön 367:5 m.fl. i Jarlaberg, västra Sicklaön, Nacka kommun**

#### **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 granskningen har det inkommit 11 stycken yttranden från remissinstanser och föreningar samt 35 stycken yttranden från privatpersoner. Många synpunkter från boende i närheten var återkommande från samrådet och behandlar bebyggelseförslagets höjd, utformning och gestaltning. Från remissinstanser har det kommit in synpunkter angående framförallt buller, genomförandefrågor samt miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten.

#### **Planförslagets syfte och innehåll**

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.

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 367:5 (ägs av Brf H ALM Taket 37) och delar av fastigheten Sicklaön 14:1 (kommunägd) i Jarlaberg på västra Sicklaön. Planområdet innefattar Jarlabergsvägen, från bussvändslungan 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 lektyor 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 möjliggör 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 8–9 våningar möjliggörs (med den översta våningen indragen). 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. Ett öppet hus hölls i stadshuset den 24 november 2016 som blev välbesökt med ett femtiotal boende. Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 februari 2018. Granskningstiden varade mellan den 7 mars 2018 och 4 april 2018. Under granskningstiden var förslaget utställt i Nacka stadshus.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Försvarsmakten
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Stockholm Exergi
- Nacka Vatten och Avfall AB
- Nacka Miljövårdsråd
- Trafikförvaltningen SLL
- Nacka Energi

Brf Nyckeln och Brf Fjädern är fastighetsägare utanför planområdet som har haft synpunkter på förslaget. Synpunkter har även inkommit från 35 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 flera yttranden och flertalet av svaren refererar tillbaka till dessa svar. Inkomna synpunkter redovisas sammanfattat i kursiv stil.

### Synpunkter som kvarstår sedan samrådet

*Flertalet inkomna yttranden står kvar vid samma åsikter som framfördes under samrådsskedet. Dessa yttranden berörde i huvudsak att den föreslagna bebyggelsen är för hög, gestaltningen är avvikande från den befintliga arkitekturen i Jarlaberg, bebyggelsen skapar skuggning, utsikt försvinner och ljusinsläppet till befintliga bostäder försämras. Yttrandena menar att de revideringar som har gjorts mellan samråd och granskning är obetydliga och att inkomna synpunkter under samrådet inte har tagits hänsyn till.*

De anpassningar som i huvudsak genomfördes efter samrådet och granskningen efter inkomna synpunkter var en sänkning av våningsantalet med två, respektive en våning, huskropparnas placering ändrades för att skapa ett bredare avstånd mellan de nya husen och balkonger flyttades för att undvika att komma för nära befintlig bebyggelse (för full redovisning av revideringar hänvisas till samrådsredogörelsen, 2017-11-17). För de synpunkter som inkom under samrådsskedet har planenheten lämnat svar i samrådsredogörelsen och hänvisar till den. Se vidare under rubriken *Avvägning av allmänna och enskilda intressen* nedan.

### Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

I Plan- och bygglagen 2 kap § 9 fastslås att byggnader ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen. Under detaljplanens upprättande har studier genomförts genom gestaltningsprogram, sol- och skuggstudier samt framtagna utblickar från 3D-modell för att möjliggöra en anpassning till befintliga bostäder. Den valda utformningen och placeringen av byggnadskropparna som utgör en bredd om 11 meter har valts för att så många som möjligt ska få behålla delar av sin utsikt. Byggnadskropparna kommer att medföra en viss begränsning av utsikten för de befintliga bostäderna, men huvuddelen av utsikten kommer att vara kvar även vid ett genomförande av detaljplanen. Den närmsta byggnaden kommer att placeras som närmast cirka 16 meter från befintlig bebyggelse (jämförelsevis cirka två lokalgator i bredd).

Planområdet har fått nya förutsättningar i och med utvecklingen av Nacka stad och etablering av tunnelbanestation nära området. För att skapa förutsättningar för att så många människor som möjligt kommer att använda tunnelbanan behövs bostäder samt service i närhet av tunnelbanestationen. Marken inom planområdet bedöms av kommunen kunna användas mer effektivt, speciellt med tanke på dess nya sammanhang och läge. Detaljplaneförslaget är förenligt med kommunala strategiska planeringsdokument som översiktsplanen samt strukturplan för Nacka stad. De verksamhetslokaler som finns idag ges även möjlighet för i den nya detaljplanen.

I planförslaget är byggnaderna hårt reglerade beträffande byggrätt, placering och höjd. Kommunen bedömer att befintlig bebyggelse kommer att påverkas av den nya bebyggelsen,

dock bedöms anpassningar ha gjorts för att påverkan ska bli så liten som möjligt. Tillskapandet av nya bostäder i ett tunnelbanenära läge är ett allmänt intresse och får anses väga tungt.

Inom planområdet finns gällande planer från år 1982 och år 1994, där genomförandetiderna har gått ut. De gällande planerna utgör därför inte hinder för att göra en ny bedömning avseende markens lämplighet. Den föreslagna detaljplanen förutsätter inte åtgärder utanför planområdet utan kan genomföras inom den egna fastigheten.

### **Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning**

#### Höjd

*Inkomna yttranden framhåller att de föreslagna byggnaderna fortfarande anses för höga. I flertalet yttranden framhålls att de revideringar som gjorts mellan samrådet och granskningen inte är tillräckliga. Förslaget, där byggnaderna har sänkts en till två våningar anses inte tillräckligt varför flertalet kvarstår vid sina yttranden sedan samrådet.*

De revideringar som gjorts mellan samrådet och granskningen är att våningsantalet har sänkts till att nu möjliggöra 8–9 våningar (där den översta våningen är indragen), byggnadskropparna placerats längre ifrån varandra för att skapa fri sikt samt att placeringen av balkonger har ändrats. Utformningen har efter studier av platsen visat sig vara den mest lämpliga som möjliggör delvis bevarande av fri sikt för befintliga bostäder. Annan utformning med lägre hus har studerats men bedöms bli en försämring för befintlig bebyggelse gentemot nu aktuellt förslag. De gjorda ändringarna anser planenheten vara lämpliga för att tillgodose behovet av nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen samt respektera den befintliga bebyggelse som finns.

I enlighet med översiktsplanen samt strukturplanen för Nacka stad ska en tät och blandad stad skapas och det kommer att ske främst genom förtätning i redan befintliga bebyggelsestrukturer. Planområdets läge har omvärderats på grund av närheten till en framtida tunnelbanestation då planområdet ligger närmare än 200 meter från den kommande tunnelbanestationen Nacka centrum, som kommer bli en viktig nod i den framtida stadsstrukturen. Genom att förtäta redan bebyggd miljö ges fler möjlighet att använda kollektiva färdmedel och vidare kan större grönområden bevaras i andra delar av Nacka, samtidigt som kommunen växer. En tätare bebyggelse skapar även förutsättningar för ökad lokal service och god kollektivtrafikförsörjning. Nacka kommun behöver tillskapa fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

Planenheten vill, liksom under samrådet, betona att planförslaget 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 detaljplanen är placerad på en höjd kan topografin göra att husen accentueras och förstärks. Husen förhåller sig till Jarlabergsvägen och förstärker dess rundade form och siktstråk. Utformning av husen möjliggör sikt mellan husen.

#### Karaktär

*Inkomna yttranden framhåller att den föreslagna bebyggelsen har en arkitektur som är allt för avvikande mot nuvarande bebyggelse i Jarlaberg. Yttrandena beskriver att byggnaderna inte smälter in i området och*

*att de dominerar befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen måste anpassas till Jarlabergs befintliga arkitektur.*

Utformningen av husen, med högre punkthus och en lägre sammanhängande sockelvåning, har valts med tanke att anpassa sig till befintlig bakomliggande bebyggelse genom att möjlighet finns att bevara fri utsikt (genom att husen är smala men höga) och även skapa stora gröna gårdar mellan punkthusen. Syftet med projektet är även att stärka och levandegöra Jarlabergsvägen med bebyggelse och service, därav den sammanhängande bottenvåningen.

Jarlaberg har en idag stark karaktär skapad av arkitekt Ulf Gillberg som karaktäriseras av storgårdskvarter med entréer vända mot gården. Starka karaktärsdrag är taklandskapet och de ljusa kulörerna. Planområdet och ny föreslagen bebyggelse kommer att hamna i ett annat sammanhang med utvecklingen som sker i och med expansionen av Nacka stad.

Jarlabergsvägen kommer att bli en huvudgata i kommande stadsstruktur och knyta ihop Nacka Forum med Nyckelviken. Längs med Jarlabergsvägen kommer mycket ny bebyggelse att uppföras längs med gatan och runt tunnelbanestationen. Planenheten menar att planförslaget och dess bebyggelse kommer att läsas ihop med den nya bebyggelse som kommer, som en egen årsring. Föreslagen ny bebyggelse är tänkt att få ett eget och samtida uttryck men att byggnaderna i sin form (smala och höga) respekterar befintlig bebyggelse. Byggnadernas färgsättning och takutformning har hämtat inspiration från Jarlabergs befintliga arkitektur. I och med att Jarlaberg består av flertalet storgårdskvarter med dess speciella karaktär och uttryck samt med entréer och gårdar inåt kvarteret bedömer planenheten att karaktären på Jarlaberg inte kommer att gå förlorad.

Under planprocessen har andra förslag med lägre bebyggelse studerats. Dessa alternativa förslag med annan utformning av bebyggelsen har förkastats då de ansågs påverka befintlig bebyggelse mer negativt. De boende längre ner i grannhusen skulle med dessa förslag mista all sin fria utsikt.

Jarlaberg karaktäriseras av en hög andel grönska. Gårdarna mellan husen kommer att terrasseras och planeras på ett sådant sätt att riklig plantering kan ske för att behålla en grön känsla. 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.

### **Påverkan på befintlig bebyggelse**

*Flertalet yttranden anser 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.*

#### Utsikt

Under planprocessen har olika volymstudier genomförts. I Start-PM föreslogs en lägre, men mer utbredd bebyggelse, längs med Jarlabergsvägen. Det framtagna förslaget bedömdes ge en alltför negativ påverkan på befintlig intilliggande bebyggelse då det begränsade utsikten i för stor omfattning. Förslaget omarbetades till den utformning som nu presenteras. Efter samrådet har förslaget reviderats ytterligare och bland annat så har byggnadskropparna placerats längre ifrån varandra. Husen är 11 meter breda vilket är förhållandevis smalt för ett punkthus och möjliggör för bakomliggande bebyggelse att behålla delvis fri sikt.

Planenheten gör bedömningen att nu gällande planförslag är anpassat och tar större hänsyn till befintlig bebyggelse genom att utsikt och utblickar inte byggs för framför den bakomliggande bebyggelse.

#### Insyn

Efter samrådet omarbetades planförslaget för att ta större hänsyn till befintliga bostäder. För de två nordligaste husen har balkongerna placerats på husens sidor samt att byggnaderna är något grundare än de två södra husen, för att respektera avståndet och inte komma för nära in på befintlig bebyggelse. Dessa anpassningar gör att byggnaderna komprimerats i storlek och därför till största del kommer innehålla mindre lägenheter.

#### Skuggning

En sol- och skuggstudie är genomförd som visar hur befintliga bostäder kommer att påverkas. Planenheten anser att anpassningar har gjorts för att påverkan ska bli så liten som möjligt. De föreslagna byggnaderna är endast 11 meter breda och har sedan samrådet flyttats för att skapa ett bredare avstånd mellan husen. De smala volymerna med sin placering i "solfjädersform" innebär därmed att skuggan kommer förflyttas snabbt och skuggningen blir mer tillfällig än om byggnaden haft ett större fotavtryck. Studien visar även att skuggningen kommer att bli som mest under sommarmånaderna, då även solen står som högst och lyser som mest. Under våren, med mindre sol, kommer skuggningen på intilliggande fastighet att bli mindre.

Den befintliga bebyggelsen i Jarlaberg utgörs av storgårdskvarter med entréer inåt gården där gården är den del som är mest använd och aktiv. Bostadsgårdarna bedöms inte påverkas av skuggning i någon större utsträckning till följd av planförslaget.

#### Ersättning på grund av värdeminskning

*Flertalet yttranden anser att deras lägenheter kommer att tappa i värde om detaljplanen genomförs.*

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.

Att bostadshus byggs nära befintliga bostäder kan påverka värdet på enskilda lägenheter, dock tillkommer den nya bebyggelsen tillsammans med ett nytt sammanhang med tunnelbanestation och stadsmiljö vilket även det påverkar värdet. Sett till hela den utveckling som planeras ske längs med Jarlabergsvägen och skapande av Nacka stad kan det innebära en värdeökning för området. I en rapport utförd av Evidens och Spacescape på uppdrag av bland annat Stockholms läns landsting, Stockholms stad och Nacka kommun värderades stadskvaliteter i Stockholmsregionen. Undersökningen såg samband mellan olika stadskvaliteter och bostadsrättspriser. Utifrån den omfattade analysen såg man att näst efter närhet till Stockholms stadskärna var *närhet till spårstation* den klart viktigaste parametern för en lägenhets ökade värde. Att ha sin bostad inom 500 meters gångavstånd från en station för tunnelbana, pendeltåg eller spårvagn är attraktivt enligt studien. Spårtrafikens betydelse för att skapa attraktiva stadsmiljöer är stor då den skapar stabil regional tillgänglighet. I studierna såg man att betalningsviljan var stark för regional tillgänglighet, särskilt vad gäller kollektivtrafik.



## Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

### 1. Länsstyrelsen

#### *Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och buller beaktas.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering*

Kommunen har till granskningsskedet bearbetat planen. Skötsel av dagvattenanläggningarna kommer att säkerställas genom exploateringsavtal. Texten i planbeskrivningen (s. 37 Dagvatten och MKN) behöver förtydligas angående vilka dagvattenåtgärder som är aktuella och varför.

De av dagvattenutredningen (Norconsult, revision 2017-05-23) föreslagna dagvattenåtgärderna är endast fördröjande åtgärder i form av rör- eller kassettmagasin. De ytterligare förslag till renande lösningar, gröna tak och genomsläpplig markbeläggning, har inte implementerats i planen av kommunen. I sin bedömning av föroreningsminskning utgår dagvattenutredningen ifrån markens användning i dagsläget, där parkerings- och takvatten helt ofördröjt och orenat skickas till Strömmen. Länsstyrelsen anser att denna jämförelse inte är rättvisande. Eftersom Strömmen är en vattenförekomst som är relativt hård belastad med dagvatten från avrinningsområdet, behöver ytterligare rening ske från exploateringen i denna detaljplan. Till exempel genom fördröjning i växtbäddar, skelettjord eller gröna tak.

#### *Buller*

Länsstyrelsen kan konstatera att ljudmiljön i området tangerar gränsen för när bostadsbyggnaderna behöver utformas, så att hälften av boningsrummen behöver orienteras mot sida med högst 55 dBA utanför fasad. Planbestämmelse reglerar detta förhållande. Planbestämmelsen bör dock tydliggöras, så att det trafikbullerförordningens syfte bättre framgår, nämligen att det är där bostadsbyggnads fasad överskrider eller tangerar en ekvivalent ljudnivå på 60 dBA, som kravet träder in att bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.

När det gäller uteplatser regleras att ”bostäder” ska utformas så att ljudmiljön på minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider riktvärdena. Det bör tydligare framgå av planhandlingarna vilka bullerskyddsåtgärder som behövs för att innehålla kraven för uteplatser. Planen bör t.ex. reglera tätt räck med viss höjd på mellanbyggnadernas bostadsgårdar, med syftet att skärma av trafikbuller från uteplatser.

Planbeskrivningen anger att det går att utforma alla bostäder så att riktvärdena för uteplats kan innehållas, även om det kräver lokalt bullerskydd på merparten av balkongerna. Då planbestämmelser och förtydligande text i planbeskrivningen anger

villkor för balkongutformning som kan tolkas så att det motverkar utformning med lokalt bullerskydd, behöver det klargöras hur uteplatser på balkong kan medges.

Avseende verksamhetsbuller från fläktanläggning på Jarlabergsskolans tak anges i planförslaget hur ljudet ska åtgärdas vid källan. Länsstyrelsen antar att föreslagen planbestämmelse syftar till att framtvinga åtgärder på skolans fläktanläggning. Planbestämmelsen, som anger att bostäder ska utformas så att verksamhetsbuller från yttre installationer inte ska överskrida dimensionerande riktvärde, blir ändå svårtolkad och bör förklaras tydligare.

**Planenhetens kommentar:** Renande åtgärder för dagvattnet ska göras och planbestämmelser om jorddjup på gårdarna samt genomsläppliga material skapar förutsättningar för detta. Aktuella reningsåtgärder tydliggörs och knyts till avtal.

Bullerbestämmelserna i plankartan samt planbeskrivning förtydligas.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** lämnar följande synpunkter:

Plankarta

- Ange höjdsystem som höjderna för 3D-fastighetsbildning redovisas i.

Planbeskrivning

*Konsekvenser av planen – konsekvenser för fastighetsägare (sid 41)*

- Redovisa konsekvenser för Sicklaön 367:5, bland annat att planen medger inlösen som berör denna fastighet.

*Så genomförs planen – Avtal*

- Redovisa konsekvenser av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal.

*Så genomförs planen – Fastighetsrättsliga åtgärder (sid 43)*

- Tydliggör att planen medger att fastighetsbildning kan ske med tvång avseende det markområdet inom Sicklaön 367:5 som är utlagt som allmän plats. Marken ska överlåtas till kommunens fastighet.
- Rätt till ersättning för mark som frångår Sicklaön 367:5 bör redovisas.

*Så genomförs planen – Fastighetsrättsliga åtgärder (sid 44)*

- Ledningsrätt som beskrivs är en ledningsrätt för vatten, dagvatten och spillvatten.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkterna noteras och förtydliganden av planens konsekvenser görs i planbeskrivningen.

3. **Stockholm Exergi AB** har befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet.

För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar, nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att genomförandeavtal tecknas snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

**Planenhetens kommentar:** Ledningssamordning sker inför ombyggnation av Jarlabergsvägen.



#### 4. **Nacka Vatten och Avfall AB**

*VA*

Nacka Vatten och Avfall AB är huvudman (drift och skötsel) för det allmänna VA-nätet. För behov av utbyggnad av det allmänna VA-nätet på grund av tänkt exploatering ansvarar Nacka kommun. En förutsättning för planens genomförbarhet är att befintlig spillvattenledning som försörjer fastighet Sicklaön 367:4 flyttas. Den nya VA-anlutningen till fastigheten behöver säkras juridiskt innan planens antagande.

Plankartan saknar planbestämmelser för dagvattenhantering, såsom yta för dagvattenmagasin. Det är viktigt att de föreslagna LOD-lösningarna inom kvartersmark genomförs. Prickmarken i anslutning till fastighet Sicklaön 367:4 västra hörn kan vara för smal för att inrymma föreslagna dagvattenlösningar utan släntintrång på fastighet 367:4. Inom planområdet, bakom befintlig byggnad, finns en lokal lågpunkt. Det är viktigt att höjdsättningen inom planområdet tillåter att skyfall kan avledas ytledes för att inte orsaka skada.

*Avfall*

Nacka Vatten och Avfall AB är positiv till den föreslagna lösningen för avfallsinsamling.

**Planenhetens kommentar:** Ansvarsfrågan noteras. Spillvattenledningen ska flyttas till kommunal mark och säkerställs genom avtal mellan Nacka Vatten och Avfall AB och exploitören. Dagvattenåtgärder säkerställs genom yta i plankarta, bestämmelser om jorddjup på gård, genomsläpplig mark samt i exploateringsavtal. Höjdsättningen inom området kommer att ändras så att skyfall avleds ytledes.

5. **Nacka Miljövårdsråd** är mycket positiva till att våningsantalen sänkts samt att husens placering ändrats för att öka avstånden mellan dem. På så sätt behålls fri sikt för befintlig bebyggelse söder om komplexet. Miljövårdsrådet är även positiv till att balkongerna mot befintlig bebyggelse har flyttats till andra fasader.

Vidare anser de att endast bygga små lägenheter kan försvåra för personer som vill göra bostadskarriär i området samt att de boende blir en homogen grupp. Istället föreslås att bostäderna i stadsradhusen slås ihop så de blir i två våningar och därmed större. Det skulle även medföra att samtliga bostäder i stadsradhusen får ljusinsläpp från två håll. Sammanfattningsvis är Nacka miljövårdsråd positiv till de ändringar som genomförts.

**Planenhetens kommentar:** Genom att Jarlaberg har flertalet större lägenheter i området bidrar små lägenheter till att variera bostadsutbudet inom området. Variationen av boendebalternativ i området underlättar för möjligheten att göra bostadskarriär och är positivt med sin nära lokalisering till tunnelbanan. Detaljplanen reglerar inte utformningen av bostäderna i stadsradhusen. Större bostäder i två våningar är en möjlig utformning.

6. **Trafikförvaltningen SLL** påpekar återigen att framkomligheten för busstrafiken behöver vara fortsatt god och inte försämrats av angöringsytor och torg. Den

föreslagna utformningen kvarstår sedan samrådet, där gatubredden begränsas till 6,5 meter under ett avsnitt, i övrigt 7,0 meter och gatan öppnas upp för blandtrafik och torg. Trafikförvaltningen anser att vägbredden behöver vara 7,0 meter längs hela sträckan. Torgytan bör inte göras på bekostnad av komfort för bussresenärerna.

Jarlaberg kommer även, när behovet uppstår, vara en viktig vändpunkt för tunnelbanans framtida ersättningstrafik. Detta kommer innebära ett stort antal bussrörelser på Jarlabergsvägen varpå en lämplig utformning för detta krävs. Trafikförvaltningen granskar gärna kommande handlingar för att säkerställa utformning av gata, busshållplats och vändslinga. Det är viktigt att busstrafikens framkomlighet säkerställs under byggtiden.

**Planenhetens kommentar:** I kommunens arbete med systemhandling för allmänna gator i området har en avvägning gjorts mellan bussarnas framkomlighet och trafiksäkerheten med särskild hänsyn till skolan. I Trafikförvaltningens riktlinjer (2018-02-25) står att läsa att vid om- och nybyggnad bör körbanan innehå en minsta bredd om 7 meter, dock kan 6,5 meter accepteras undantagsvis. Kommunen anser att undantag skulle kunna göras vid denna plats då trafiksäkerheten och de gående är prioriterade, framförallt med tanke på skolans placering på andra sidan torget.

7. **Nacka Energi** har kablar och nätstation inom planområdet som matar en del av bostadsområdet Jarlaberg. För att klara elförsörjningen kräver Nacka Energi att få uppföra ytterligare en transformatorstation inom markerat E-område enligt planförslaget. Till yttrandet har Nacka Energi bifogat måttuppgifter och exempel på utseende av transformatorstation. Önskas ett avvikande utseende eller en utformning utöver standard så bekostas detta av exploatören.

Schakt för elkablar inom exploateringsområdet bekostas av exploatören. Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar. Utanför exploateringsområdet ansvarar och ombesörjer Nacka Energi alla arbeten för sina delar. Elkablar för matande elnät ska förläggas i mark, rör förläggs endast vid vägggenomgång. Träd eller övrig byggnation får inte förekomma över eller intill elkabelstråk.

Normalt tecknas genomförandeavtal och avtal om anslutningsavgifter med exploatören innan byggstart sker. Flyttning eller ändring av befintliga anläggningar såsom kablar, transformatorstationer och tillfälliga anläggningar som byggström bekostas av exploatören. Beställning ska ske skriftligt i god tid.

**Planenhetens kommentar:** Plankartan säkerställer yta för uppförande för ännu en transformatorstation. Eventuellt avvikande utseende och kostnad regleras genom avtal med exploatören.

## Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

8. **Bostadsrättsföreningen Nyckeln** anser, i enlighet med vad som tidigare påpekats, att den planerade bebyggelsen inte passar in i rådande arkitektur samt att husen fortfarande är för höga och ligger för tätt inpå rådande bebyggelse. Jarlaberg är ett väl fungerande bostadsområde med grönområden, lekplatser, skola och cykelvägar. Att i områdets centrum öka befolkningsmängden kommer att leda till överbelastning för det som är till för områdets medlemmar och skapa problem. Bland annat hyser bostadsrättsföreningen stor oro för trafiksituation intill skolan och tycker att planeringen verkar ogenomtänkt.

**Planenhetens kommentar.** Nacka står inför stora förändringar i och med expansionen och utbyggnad av tunnelbana. Områdets nära läge till kommande tunnelbanestation gör det attraktivt att bygga mer bostäder i. I och med fler boenden i området blir det även bättre underlag för affär, service och andra verksamheter. Detaljplanens syfte är även att skapa tydlighet och prioritera gående på torgytan intill skolan. Under byggtiden är samordning och tydlig information viktigt för att området ska fungera trafiksäkert.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

Ett samlat svar om insyn och utsikt finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Påverkan på befintlig bebyggelse*.

9. **Bostadsrättsföreningen Fjädern** är lagfaren ägare till den fastighet som är direkt angränsande till planområdet. Brf Fjädern vidhåller sin sedan tidigare framförda inställning och motsätter sig planförslaget i dess helhet. Särskilt motsätter sig Brf Fjädern införandet av de fortsatt höga byggnadshöjderna, de stora huskropparna och den avvikande och artfrämmande arkitektur och utformning/uttryck jämfört med områdets befintliga bebyggelse.

Brf Fjädern vidhåller och hänvisar till vad som framförts i det lämnade samrådsyttrandet. De argument och omständigheter som framförts då, äger samma relevans och bärighet som i det nu föreliggande granskningsskedet. De ändringar som genomförts är ytterst begränsade och medför inte någon avgörande skillnad vad gäller negativ inverkan på de skyddsvärden, såväl enskilda som allmänna, som behandlas närmare i det tidigare yttrandet. Brf Fjädern anser att planförslaget innebär påtaglig negativ inverkan på det enskilda intresset hos de på platsen redan boende och på det allmänna intresset av att bevara området Jarlaberg i befintligt skick. Vid en samlad bedömning och avvägning måste den negativa påverkan anses väga tyngre än det allmänna intresset att få bygga plansökt byggnation på aktuell plats.

Enligt plan- och bygglagen gäller anpassnings-, hänsyns- och varsamhetskraven, enligt vilka nya byggnader ska placeras och utformas så att en god anpassning uppnås. En särskilt varsam hantering erfordras när den befintliga bebyggelsen är av särskilt kulturhistoriskt värde eller skyddsvärd utöver det vanliga. Brf Fjädern anser inte att planförslaget är anpassat till befintlig bebyggelse på grund av dess höjd, storlek, avvikande arkitektur och att de ligger för tätt inpå. Den plats som planeras

att bebyggas utgörs av en smal markremsa inklämd mellan Jarlabergsvägen och befintlig bebyggelse.

Brf Fjädern anser att Jarlaberg är ett högst bevarandevärt samhälle, arkitektoniskt genomtänkt med tidstypisk karaktär och funktionell bebyggelse. Under samrådet framfördes en begäran om att kommunen skulle initiera en antikvarisk utredning med eventuell påföljande skyddsklassificering av Jarlaberg. Detta som ett nödvändigt underlag i planprocessen. Brf Fjädern noterar att detta inte har medfört några åtgärder från kommunens sida.

Brf Fjädern ställer sig undrande till de uppgifter som förekommer i planhandlingarna att Brf Fjädern skulle vara avtalspart avseende vissa angelägenheter, exempelvis rördragning, för genomförande av den nya planen. Brf Fjädern har ännu inte kontaktats av kommunen eller annan avseende dessa frågor. Brf Fjädern förutsätter att de kontaktas och informeras om detta separat, omgående.

Brf Fjädern finner ingen fackmässig studie som stödjer att de nya husen inte kommer att synas från vattnet. Överhuvudtaget saknas visualiseringar som åskådliggör planförslagets påverkan på vyn/bebyggelsesiluetten från olika omkringliggande punkter. Detta torde vara ett nödvändigt underlag för att kunna bedöma planförslagets påverkan från vattnet och från land, inte minst då kustområde med farled är av riksintresse för kulturmiljövården.

I Start-PM (2015-06-05) bedömdes att cirka fyra nya flerbostadshus i ungefär fyra våningar var lämpliga att uppföra. I kommunens översiktsplan liksom skrivelsen ”Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad, version 1.2 (2016-01-11) är inte Jarlaberg angivet bland de områden där höga hus anges kunna tillåtas. Ett antagande av planförslaget skulle innebära såväl ett avsteg från kommunens egna policy som från de ramar som drogs upp för projektet. Brf Fjädern ifrågasätter lovlighet och lämplighet i ett sådant förfaringssätt från myndighetens sida.

I nuvarande plan utgörs marken till stor del av ”prickad mark”. Det innebär att det tidigare gjorts ställningstagande att marken överhuvudtaget inte ska tillåtas bebyggas. Brf Fjädern ifrågasätter grunden och lämpligheten i denna ändrade inställning.

Planförslaget, trots de genomförda ändringarna, får mycket negativ inverkan på utsikt, insyn, sol, - ljus och skuggförhållanden för flertalet boende i Brf Fjädern. Den föreslagna bebyggelsens utformning och placering leder till påtaglig och omfattande inverkan på samtliga lägenheter med fönster vända mot planområdet. Det ska framhållas att många lägenheter endast har fönster vända åt det hållet. Eftermiddags- och kvällssol försvinner på grund av skuggbildning och ljusflödet blir betydligt sämre. Både utsikt och inflöde av dagsljus kommer helt skämmas av för flera lägenheter som får en hög vägg placerad mycket nära de egna fönstren.

Det framgår även att bostadsgårdarna mellan de nya husen skulle ligga i skugga under stora delar av dag och kväll. Tillgången på dagsljus och sol är väsentligt för människors boendemiljö och genomförandet av planförslaget kan redan i det avseendet inte tillåtas.

Brf Fjädern efterfrågar bättre underlag och analys avseende trafik- och parkeringssituationen i området, då de faktiska effekterna tycks underskattas från kommunens sida.

Brf Fjädern ifrågasätter om exempelvis avlopps- och uppvärmningssystem i Jarlaberg har erforderlig kapacitet för den planerade byggnationen och det höga tillskottet av boende.

I granskningshandlingarna saknas barnperspektivet i sin helhet och ingen barnkonsekvensanalys har tagits fram. Detta är mer än bristfälligt då det bor många barn i området och de mindre av dessa går i förskola och skola som ligger intill den planerade nybyggnationen.

Brf Fjädern ifrågasätter kommunens bedömning att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan. En utförligare och mer ingående inventering och analys av förväntade följder för miljön borde ha genomförts och regelrätt miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Vad gäller bullerförhållandena framgår av underlaget att gällande gränsvärden för planerad bebyggelse är svåra att hålla. Brf Fjädern ifrågasätter lämpligheten att genomföra projektet då gränsvärden inte kan innehållas utan vidtagande av specifika åtgärder, vilket i sig inte minskar bullernivåerna.

Vad gäller befarade störningar och skador på Brf Fjäders fastighet orsakade av exempelvis sprängningar, anføres följande. Det är av största vikt att det faktiska genomförandet sker på sådant sätt, och under sådan begränsad tid, att störningar minimeras i möjligaste mån. Vidare måste säkerställas att skador 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. Besiktningar, mätningar etc. ska göras på befintliga byggnader före, under och efter projektets genomförande för att säkerställa erforderlig hantering och kostnadsreglering.

För det fall planförslaget inte omarbetas till ett acceptabelt alternativ överväger Brf Fjädern överklaga beslut om antagande av planen samt att närmare utreda möjligheterna till kompensation för den skada som drabbar de boende i området. Brf Fjädern ifrågasätter bristen på bemötande i samrådsredogörelsen och de mycket små ändringarna i planförslaget, gentemot det massiva motstånd som föreligger från de boende i Jarlaberg.

**Planenhetens kommentar.** Byggnaderna har anpassats i den utsträckning som ansetts möjligt, avvägt mot de nya förutsättningarna för platsen. I Plan och bygglagen (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 fasadmaterial, 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 väldigt smala och uppdelade husvolymmer med brett avstånd från varandra. Dock ska bebyggelsen vara ”sin egen” med ett samtida formspråk som kan skapa ett nytt tillskott i området. Se även samlade svaren under rubrikerna *Synpunkter som kvarstår sedan samrådet*, *Avvägning av allmänna och enskilda intressen*, *Den föreslagna bebyggelsens höjd* samt *Påverkan på befintlig bebyggelse* på sidorna 3-6.

En antikvarisk utredning har inte tagits fram men frågan har hanterats under arbetsprocessen och framtagandet av förslaget. Eftersom Jarlaberg består av flertalet storgårdskvarter med entréer och gårdar inåt kvarteret bedöms detta projekt inte påverka karaktären av Jarlaberg i alltför stor utsträckning, utan skulle istället utgöra en egen ny årsring tillsammans med ytterligare ny bebyggelse runt om kommande tunnelbanestation. Det är viktigt att de nya husen förblir smala och att bostadsgårdarna mellan husen blir gröna och vegetationsrika samt att grönskan mot omgivande bebyggelse kan bevaras eller återskapas. Trots att de föreslagna byggnaderna är betydligt högre än omkringliggande hus bedöms utbyggnadsförslaget som helhet, med smala volymer och generösa släpp mellan, vara anpassat till sin omgivning. Angående hur den nya bebyggelsen kommer synas från vattnet så är bedömningen att bebyggelsen inte kommer att synas samt att riksintressets värden inte kommer att påverkas då planområdet ingår och omges av befintliga bostäder.

En spillvattenledning som löper genom planområdet och ansluter till Brf Fjäders fastighet behöver flyttas vid genomförande av detaljplanen. Anslutningspunkt behöver studeras och kontakt tas med Brf Fjädern.

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 ca 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. Detta då studier visade att utformningen bedömdes ge en alltför negativ påverkan på intilliggande bebyggelse då den begränsade utsikten i för stor omfattning för boende på de lägre våningarna i intilliggande byggnader. Vidare vill planenheten betona att planförslaget 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.

Platsen har fått nya förutsättningar. En av de största förändringarna sedan översiktsplanen antogs 2012 är avtalet om tunnelbanans utbyggnad till Nacka, som slöts i januari 2014. Det



innebär en generellt ökad utbyggnadstakt i denna del av kommunen med förtätning som följd. Översiktsplanen visar planområdet inom område för tät bebyggelse mycket på grund av närheten till tunnelbana då det ligger cirka 200 meter till framtida station. Markanvändningen prövas nu i en detaljplaneprocess där allmänna och enskilda intressen vägs mot varandra. Denna plan är förenlig med avsikterna i översiktsplanen och strukturplanen.

Nya förutsättningar för platsen gör att ändring av markanvändningen föreslås och att prickmarken tas bort. En prövning görs genom detaljplaneprocessen då kommunen anser att platsen är lämplig att pröva för en högre exploatering utifrån nu givna förutsättningar.

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 markerad yta med en avvikande markbeläggning. 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. Planenheten gör bedömningen att trafikmängden kring stadsdelstorget kommer att öka marginellt. Ambitionen i projektet är att skapa mindre lägenheter nära tunnelbanan där bedömningen är att bilinnehavet är lägre. Garageinfarten är placerad 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. Närheten till tunnelbanan gör det även sannolikt att bilen inte ses som det primära färdmedlet. Barnperspektivet har tagits upp i utformningen av torget, då dess planerade utformning prioriterar gående och dess säkerhet genom avsmalnad och markerad yta där bilars hastighet måste sänkas.

Kommunen har upprättat en behovsbedömning om vilka miljöaspekter som skulle kunna påverkas. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samtliga bostäder och uteplatser klarar gällande riktvärden för buller genom åtgärder, som säkerställs i plankartan.

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 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 buller under byggnation finns riktvärden i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser. Miljöbalken

föreskriver att verksamhetsutövaren har skyldighet att beakta miljöaspekterna, till exempel rörande buller, vid exploatering så att det inte blir ett problem för närboende eller för miljön. Eventuella överskridanden av riktvärdena ska anmälas till kommunen som har tillsynsansvar i frågan.

## Övriga inkomna synpunkter

10. **Boende på Diligensvägen 132** anser att de protester som skickats in under samrådet inte tagits hänsyn till. Fortfarande föreslås hus som inte smälter in i miljön. Den boende vill inte ha höghus längst in på Jarlabergsvägen, mitt emot skolan. Höghuset kan placeras runt området, som de ritats in, men inte istället för nuvarande affär.

**Planenhetens kommentar.** Bebyggelsen är utformad så att den möjliggör en matbutik och annan service mot torget. Detaljplanen reglerar bland annat att bottenvåningen närmast torget ska utgöra centrumändamål och inte får vara bostäder. Ambitionen är att Tempobutiken kan vara kvar men det är i slutändan en fråga som bara kan lösas i förhandling mellan den privata fastighetsägaren och näringsidkaren.

Ett samlat svar om yttranden som skickats in under samrådet finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Synpunkter som kvarstår sedan samrådet*.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

11. **Boende på Landåvägen 13** anser att förslaget om att även persontrafik och lastbilar får använda vändplanen på Jarlabergsvägen är en dålig idé. Redan idag, då endast busstrafik tillåts, tvingas skol- och förskolebarn korsa övergångsstället med livet som insats. Därtill kommer byggtrafik förekomma under en lång tid framåt. Sammantaget tror den boende att det finns risk för olyckor. Boende föreslår att vändplanen flyttas 50 meter ner till korsningen Jarlabergsvägen/Fyrspannsvägen. Det skulle göra Jarlaberg bilfritt och skapa en tryggare miljö, speciellt för barnen.

**Planenhetens kommentar.** För att säkerställa tillgängligheten till verksamheterna tas vändplanen i anspråk för samtliga trafikslag. Vändslangan ska även byggas om för att förbättra framkomligheten för busstrafiken. Körspårsanalyser har tagit fram för olika scenarion som visar på att konflikter inte bedöms uppstå mellan olika färdmedel, exempelvis bil och buss. På grund av att föreslagen bebyggelse har sin infart till parkeringsgaraget vid det södra huset bedöms inte trafiken öka nämnvärt vid skolan och att vändplanen skulle flyttas till korsningen Lokomobilvägen-Jarlabergsvägen bedöms då inte nödvändigt.

Kring torget 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 utformas med avsmalnad och markerad yta och avvikande markbeläggning. Tanken är att den nya utformningen med torgyta ska prioritera de gående och göra trafiksituationen tydligare och tryggare.

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 ska samordnas för att påverkan ska bli så liten som möjligt.

12. **Boende på Diligensvägen 96** framhåller, liksom vid tidigare insända synpunkter, att husen fortfarande är för höga och dominerande. Den befintliga bebyggelsen har arkitektoniskt värde och skall inte döljas. Den nya bebyggelsen behöver anpassas bättre till området den placeras i. Ursprunglig plan var framtagen med större hänsyn då den föreslog en lägre bebyggelse. Den boende framhåller att den föreslagna gångvägen bakom den nya bebyggelsen är ett exempel på en otrygg plats som inte ska tillkomma i nya Nacka stad. Den boende själv får en betydande försämring då utsikten kommer täckas av den nya bebyggelsen. Om förslaget förverkligas ämnar den boende yrka på skadestånd på grund av värdeminskning.

**Planenhetens kommentar.** 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 syftade till lameller med ett större fotavtryck. I vidare utredning framkom att byggnadsformen hade en allt för negativ påverkan på angränsande bebyggelse. Förslaget med en slank, men högre, byggnadskropp respekterar området på ett bättre sätt.

Den föreslagna gångstigen bakom husen syftar till att tillgängliggöra gårdarna och vara en genare väg för boende i de befintliga bostäderna. Fönster och balkonger kommer att vara vända mot gårdarna och stråket, både befintliga och tillkommande, vilket kan göra att de upplevs tryggare. Det är även viktigt att arbeta med belysning.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

Ett samlat svar om utsikt och värdeminskning finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Påverkan på befintlig bebyggelse*.

13. **Boende på Diligensvägen 59** har under samrådet yttrat sig att höga hus inte anses lämpligt i Jarlaberg samt att planförslaget inte passar in i Jarlabergs befintliga arkitektur. Boende anser att det nya förslaget inte avviker mycket från tidigare förslag, vilket är tråkigt då kommunen inte tagit hänsyn till dessa synpunkter som delas av de flesta Jarlabergsbor. Marken bör bebyggas med låga hus och i samma stil med befintlig arkitektur.

**Planenhetens kommentar.** Andra utformningsförslag har tagits fram men bedömts påverka befintlig bebyggelse mer negativt än aktuellt förslag. Bakomliggande boende skulle med en mer sammanhållen utformning av husen förlora mer av sin fria utsikt.

Ett samlat svar om yttranden som skickats in under samrådet finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Synpunkter som kvarstår sedan samrådet*. Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

- 14. Boende på Landåvägen 47** anser att planförslagets bebyggelse skiljer sig betydligt från den befintliga. Den boende anser att det är viktigt att följa arkitekten Gillbergs tankar när han ritade Jarlaberg, som ett Toscana i miniformat. Det som gör att Jarlabergsborna trivs. De fyra föreslagna höghusen förfular området och tar bort den fina bykänsla som finns. Husen bör inte vara mer än hälften så höga och utseendemässigt påminna om de som redan finns. Materialen ska vara miljöanpassat och helst i trä. Den boende önskar att kommunen tar till sig synpunkterna och föreslår att kontakt tas med arkitekten för att höra hans tankar om Jarlaberg.

**Planenhetens kommentar:** Den föreslagna bebyggelsen skiljer sig från den befintliga bebyggelsen, men är i sin utformning anpassad för att släppa in ljus och bevara utsikt. Byggnadernas färgsättning och takutformning har hämtat inspiration från Jarlabergs befintliga arkitektur. Planenheten bedömer även att den föreslagna bebyggelsen kommer att läsas ihop med kommande bebyggelse längs med Jarlabergsvägen längre söderut. Eftersom Jarlaberg består av flera stora kvarter anser planenheten att karaktären kommer att kunna utläsas även med föreslagen bebyggelse. Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

- 15. Boende på Trillans väg 2** understryker att de boende inte vill ha höghus i området. Den föreslagna bebyggelsen passar fortfarande inte in utseendemässigt, trots den reviderade höjden. Förslaget har heller inte sett till miljöaspekterna för de boende, de vill ha kvar det grönområde/skogsparti som löper bakom Tempo och Bilia. Boende anser vidare att det inte gjorts en riktig genomlysning på antalet bilar som kommer till dessa hus, infrastrukturen kopplat till idag redan överfulla bussar och gångavståndet till handel då all lokalhandel rivs. Kommunen vill pressa in bostäder där det redan är trångt på bekostnad av trivsel för de redan boende. Den boende understryker att detta är ett dåligt förslag.

**Planenhetens kommentar:** Nacka kommun har ett behov av att bygga bostäder och i det aktuella planområdet ersätts i huvudsak en befintlig byggnad och en parkeringsplats. En mindre mängd grönyta tas i anspråk.

Planenheten gör bedömningen att trafikmängden kring stadsdelstorget kommer att öka marginellt. Ambitionen i projektet är att skapa mindre lägenheter nära tunnelbanan och 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. 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. Den nya detaljplanen är utformad så att den möjliggör en matbutik och annan service mot torget. Detaljplanen reglerar bland annat att minst 900 kvadratmeter bruttoarea i bottenvåning ska utgöras av centrumändamål och inte bostäder. Det har varit kommunens avsikt att möjliggöra så att Tempo-butiken kan

vara kvar men det är i slutändan en fråga som bara kan lösas i förhandling mellan den privata fastighetsägaren och näringsidkaren.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

**16. Boende på Trillans väg 13** kvarhåller synpunkterna från samrådsyttrandet.

Analys och beskrivningar saknar fortfarande en förståelse för bostadsområdet Jarlaberg och dess unika planeringsideal med bland annat egen affär, grönstråk och trafikseparering. Granskningsförslaget är inte väl utformat och anpassat till befintlig miljö. Jarlaberg som område kommer att förstöras. Granskningsförslagets minskning av en eller två våningar per hus är för lite ändringar, husen är fortfarande alltför höga. Den boende vill se en utveckling av förslaget som fanns i start-PM på max tre-fyra våningar, vilket är en bättre anpassning till befintligt område.

Motiveringen att planområdet ligger 200 meter från tunnelbanan återkommer flera gånger. Den boende tycker inte att det är motiverat att maximera bebyggelsen bara för att den hamnar nära en blivande tunnelbanestation. Att lägga en återvinningsstation precis vid entrén till området är ytterligare ett förslag som visar att ansvariga inte satt sig in i områdets utformning och karaktär. Den boende menar att kommunen inte bryr sig om vad de boende uppskattar i sin närmiljö: identitet, gestaltning, grönska och omtanke om miljön. Återvinningsstationen behöver planstöd och samtidigt placeras på en bättre plats. Presenterad lösning är inte attraktiv och förbättrar inte entrén eller gatumiljön. Befintlig lösning är bättre.

Den boende framhåller också att de dagliga transporterna sker inom närområdet till olika aktiviteter. Då är tunnelbanan inte viktig utan ett nät av gång- och cykelvägar, bussar och busshållplatser. Förslaget där smålägenheter till största delen föreslås är något som inte hör hemma i Jarlaberg, där en blandning av olika lägenhetsstorlekar råder och bör vara förebild.

**Planenhetens kommentar.** Planområdet är placerat i utkanten av Jarlaberg och bedöms inte inkräkta på gårdarna eller de grönstråk som finns inom området. Eftersom Jarlaberg består av flertalet storgårdskvarter med entréer och gårdar inåt kvarteret bedöms detta projekt inte påverka karaktären av Jarlaberg i stort, utan skulle istället läsas som en egen ny årsring tillsammans med ytterligare ny bebyggelse runt om kommande tunnelbanestation. Det är viktigt att de nya husen förblir smala och att bostadsgårdarna mellan husen blir gröna och vegetationsrika samt att grönskan mot omgivande bebyggelse kan bevaras eller återskapas. Möjlighet till egen affär och service finns fortsatt kvar.

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, då det ansetts påverka de närmaste grannarna mindre.

Planområdet har fått nya förutsättningar i och med utvecklingen av Nacka stad och etablering av tunnelbanestation nära området. För att skapa förutsättningar för att så många människor som möjligt kommer att använda tunnelbanan behövs bostäder samt service i närhet av tunnelbanestationen. Marken inom planområdet anses kunna användas mer effektivt, speciellt med tanke på dess nya sammanhang och läge. Återvinningsstationens placering är inte en permanent lösning utan en mer lämplig placering ska hittas i kommande utbyggnad och etapper.

Möjligheten att röra sig med gång och cykel samt buss ska vara fortsatt god även vid utbyggnad av planen. Torgets utformning ska prioritera gående.

Ett tillkommande utbud med små lägenheter bidrar till att variera bostadsutbudet inom området. Variationen av boendalternativ i området underlättar för möjligheten att göra bostadskarriär i området och är positivt med sin nära lokalisering till tunnelbanan.

Ett samlat svar om synpunkter som kvarstår finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *synpunkter som kvarstår sedan samrådet*.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

17. **Boende på Diligensvägen 102** anser fortfarande att de höga husen inte passar in och att de måste sänkas rejält. Den boende vidhåller sina tidigare synpunkter och anser att de fortfarande är aktuella då det nya förslaget i sin helhet inte ändrats från det första. Vidare anser den boende att husens utseende och formen på gårdarna i Jarlaberg ger en speciell känsla och att de stora husen är felplacerade. Tomten borde istället användas för att skapa en fin entré mellan stadsbebyggelsen och den gröna dalen i Jarlaberg.

Gård 2, Diligensvägen 102 – 136 skulle försämrats av förslaget. Husen skulle skugga gården på eftermiddagar då den används mycket. De skulle även göra så att det skulle blåsa mycket och vad händer då med gården? Den boende anser att husen ska sänkas så att de flyter ihop bättre med de befintliga husen. Maximalt tre våningar.

**Planenhetens kommentar.** Vindstudien visar att den förhärskande vindriktningen gör så att befintlig bebyggelse inte antas påverkas i form av ändrad eller ökad vind. Studien visar att befintliga bostadsgårdar får en begränsad påverkan.

Ett samlat svar om synpunkter som kvarstår finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *synpunkter som kvarstår sedan samrådet*. Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

18. **Boende på Diligensvägen 41** kvarhåller sina åsikter sedan samrådet och undrar om det konsulterats med kulturantikvarie i projektet? De boende vill framföra att föreslagna byggnader gör ett intrång i Jarlabergs arkitektur. De anser att nya



byggnader inom planområdet kan bli jättebra, men att nuvarande förslag inte passar in. Dessutom uttrycks oro över vad som kommer att hända med den service som redan finns i området, framförallt med tanke på de äldre. De boende undrar över vad som kommer att hända med återvinningen och om den kommer att försvinna? Ny service inom området ser de boende framemot, men de undrar vad som kommer att hända under byggtiden?

**Planenhetens kommentar.** En antikvarisk utredning har inte tagits fram men frågan har behandlats under planprocessen. Eftersom Jarlaberg består av flertalet storgårdskvarter med entréer och gårdar inåt kvarteret bedöms detta projekt inte påverka karaktären av Jarlaberg i stort, utan skulle istället läsas som en egen ny årsring tillsammans med ytterligare ny bebyggelse runt om kommande tunnelbanestation. Det är viktigt att de nya husen förblir smala och att bostadsgårdarna mellan husen blir gröna och vegetationsrika samt att grönskan mot omgivande bebyggelse kan bevaras eller återskapas. Trots att de föreslagna byggnaderna är betydligt högre än omkringliggande hus bedöms utbyggnadsförslaget som helhet, med smala volymer och generösa släpp mellan, vara anpassat till sin omgivning.

Den nya detaljplanen är utformad så att den möjliggör för en matbutik och annan service mot torget. Detaljplanen reglerar bland annat att minst 900 kvadratmeter bruttoarea i bottenvåning ska utgöras av centrumändamål och inte bostäder. 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. Det har varit kommunens avsikt att möjliggöra så att Tempo-butiken kan vara kvar men det är i slutändan en fråga som bara kan lösas i förhandling mellan den privata fastighetsägaren och näringsidkaren. Framkomlighet till verksamheterna säkerställs genom samordning mellan exploateringen av bebyggelse och omläggning av gatan.

Återvinningsstationen kommer att flyttas. 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.

Ett samlat svar om synpunkter som kvarstår finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *synpunkter som kvarstår sedan samrådet*. Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

19. **Boende på Diligensvägen 104** har full förståelse för att fler bostäder behövs och att Jarlabergs centrum behöver rustas upp men anser att förslaget är oacceptabelt för egen del. Den boende bor i sin lägenhet på grund av utsikten och solnedgången som ses under sommarhalvåret. Ett av de nya husen kommer dock att skymma utsikten mot Södermalm. Planförslaget kommer att medföra att den boende kommer att flytta och kräver med det ersättning från Nacka kommun för värdeminskningen på lägenheten på grund av förlorad utsikt och solljus.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten är medveten om att befintliga bostäder kommer att påverkas dock är utformningen på husen smala och endast elva meter breda för att befintliga bostäder ska kunna ha utsikt bevarad. Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*. Ett samlat svar om utsikt och om värdeminskning finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Påverkan på befintlig bebyggelse*.

- 20. Boende på Diligensvägen 104** motsätter sig detaljplanen då den skulle innebära en stor värdeminskning på lägenheten med dåligt ljusinsläpp, insyn, brist på utsikt och att det kommer att vara en byggarbetsplats i flera år. De boende uttrycker även sin oro över att de lokala verksamheterna inte kommer att ha råd att fortsätta. Ingen gillar förslaget utan det är bra som det är. Alla är trygga och parkeringen likaså. Däremot så vill man i området inte behöva se fula skyskrapor.

**Planenhetens kommentar:** Den nya detaljplanen är utformad så att den möjliggör för en matbutik och annan service mot torget. Detaljplanen reglerar att bottenvåning ska innehålla verksamheter och service och inte bostäder. Ambitionen är att Tempo-butiken kan vara kvar men det är i slutändan en fråga som bara kan lösas i förhandling mellan den privata fastighetsägaren och näringsidkaren. Detaljplaneförslaget medger för en större butiksytta än i dagsläget. Större kundunderlag från de tillkommande bostäderna i området kan bidra till att butiken får större omsättning.

Utbyggnaden är tänkt att ske i etapper så att till exempelvis affär kan vara i bruk under utbyggnad. Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*. Ett samlat svar om dåligt ljusinsläpp, insyn, brist på utsikt och om värdeminskning finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Påverkan på befintlig bebyggelse*.

- 21. Boende på Diligensvägen 120** anser att detaljplaneförslaget inte ändrats nämnvärt och hänvisar till sina synpunkter vid samrådet.

**Planenhetens kommentar:** Ett samlat svar om synpunkter som kvarstår finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Synpunkter som kvarstår sedan samrådet*.

- 22. Boende på Diligensvägen 116** anser att den nya bebyggelsen inte bör vara mer än 3–4 våningar på höjden. Framför allt för att det annars skulle hindra ljusinsläpp i närliggande bostäder. Dessutom uttrycker den boende sitt missnöje över att bussar och bilar ska röra sig kring skolan. Utveckla området istället i harmoni med befintlig bebyggelse och i tidigare anda.

**Planenhetens kommentar:** Alternativ utformning har studerats under planprocessen men bedömdes påverka befintlig bebyggelse mer än aktuellt förslag. Därtill kommer området ligga nära kommande tunnelbanestation vilket gör att området är attraktivt att bebygga och att så många som möjligt bor med god tillgänglighet till tunnelbanan.

Då exploatering sker på tidigare ianspråktagen yta för parkeringsplats behöver framkomligheten säkerställas inom den trafikstruktur som finns. För att säkerställa tillgängligheten till omkringliggande verksamheter föreslås vändplanen tas i anspråk för

samtliga trafikslag. 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 markerad yta. Torget ska även ges en markbeläggning som signalerar hastighetsreducering.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

Ett samlat svar om ljusinsläpp till intilliggande bebyggelse finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Påverkan på befintlig bebyggelse*.

- 23. Boende på Diligensvägen 116** har läst samrådsredogörelsen där dess tidigare synpunkter besvarats under ”återkommande synpunkter”. Där består åtgärderna i att sänka punkthusen en våning samt ett ökat avstånd mellan huskropparna. Den boende tackar för svaret men anser att dess huvudpunkt om det dåliga ljusinsläppet inte hjälps av åtgärden. Därför hänvisas tillbaka till tidigare synpunkt och till DP 539 som anses vara ett gott exempel. Avseende busstrafiken så är det inte ett tillfredställande svar. Boende undrar hur trafik ska ske på de gåendes villkor om det innefattar busstrafik och motsätter sig både inskränkningen av gångfartsområdet och turtätheten. Det ger dessutom en falsk trygghet för de gående.

**Planenhetens kommentar:** 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. Torget utformas efter de gåendes villkor genom avsmalnad och markerad yta. Torget ska även ges en markbeläggning som signalerar hastighetsreducering.

Ett samlat svar om yttranden som skickats in under samrådet finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Synpunkter som kvarstår sedan samrådet*.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

Ett samlat svar om ljusinsläpp till intilliggande bebyggelse finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Påverkan på befintlig bebyggelse*.

- 24. Boende på Diligensvägen 115** tycker att det är tråkigt och frustrerande att det ska byggas höghus i Jarlaberg då dessa skymmer solen. Solen är särskilt viktig för barn. Vidare anser den boende att planförslaget kommer att innebära en insyn mellan lägenheter.

**Planenhetens kommentar:** De planerade byggnaderna är endast 11 meter breda för att inte skymma bakomliggande bebyggelse för mycket. Se vidare i samlat svar om byggnadernas höjd finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*. Ett samlat svar om skuggning och insyn finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Påverkan på befintlig bebyggelse*.

- 25. Boende på Diligensvägen 134** anser att ändringarna som är gjorda i byggplanen är marginella. Den boende anser fortfarande att husen skulle skapa social oro och

medföra ökade bullernivåer. Husen som blockerar utsikten och skapar insyn passar heller inte in i den känsla som Jarlaberg har.

**Planenhetens kommentar.** Angående ökat buller så kan de nya bostäderna fungera som bullerdämpare för de befintliga bostäderna, med anledning av att bullret kommer från Jarlabergsvägen. Ett samlat svar om yttranden som skickats in under samrådet finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Synpunkter som kvarstår sedan samrådet*. Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*. Ett samlat svar om utsikt och insyn finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Påverkan på befintlig bebyggelse*.

**26. Boende på Diligensvägen 116** har bott länge i Jarlaberg och anser inte att det är otryggt på grund av trafik eller annat. Den boende har även invändningar mot de nya husens placering. Trots genomförda ändringar kommer det att bli trångt och otryggt. Det kommer även att leda till insyn och intrång i integriteten och att solen skymms. De två våningar som husen blev kortare hjälper inte. Dessutom måste poängteras att punkthusen kommer att förstöra Jarlabergs utseende och att de inte passar in. Den boende har också invändningar på första stycket på sida 6 i samrådsredogörelsen ”angående synpunkten om avvägning mellan enskilt och allmänt intresse väger närheten till den framtida tunnelbanestationen tungt”. Med detta låter det som att ingen hänsyn tas till befintliga boendes invändningar.

Vidare frågas hur exploatören kommer att kunna säkerställa trygghet och boendemiljö under byggnationen. Det är otydligt vad kommunen kommer att ansvara för under byggtiden och det finns inte beskrivet hur tillgång kommer att ske till exempelvis cykelvägar. Det är viktigt att veta hur situationen kommer att lösas för alla aspekter under byggtiden.

**Planenhetens kommentar.** Eventuella störningar 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.

Ett samlat svar om byggnadernas placering, höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*. Ett samlat svar om insyn, intrång i integriteten och skymd sol finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Påverkan på befintlig bebyggelse*. Ett samlat svar om boendes invändningar och närhet till tunnelbanan finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen*.

**27. Boende på Diligensvägen 106** tycker fortfarande att det är ogenomtänkt att bygga höga hus som inte passar in i Jarlaberg. Den boende är orolig över att dennes hus inte kommer att klara sprängningarna utan att skador kommer att uppstå. Det vore negativt för Jarlaberg att pressa in hus där de inte passar och det skulle bli jobbigt

för skolbarnen i Jarlabergsskolan som skulle behöva stå ut med en bullrig miljö. Det finns betydligt mer lämpliga områden att bygga i.

**Planenhetens kommentar.** Exploatören säkerställer att till exempel vid sprängning 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.

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. Torget utformas på de gåendes villkor.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

**28. Boende på Landåvägen 12** har bott länge i området och håller inte med i beskrivningen av Jarlabergsvägen som en otrygg plats och ser byggandet av en stadsgata som något negativt som kommer att medföra en ökad mängd trafik. De planerade höghusen passar inte in i Jarlaberg och borde istället försöka efterlikna stilen som finns.

Den boende anser att beskrivningen av bostadsgårdarna mellan punkthusen är en omskrivning av att befintliga lekytor kommer att skäras ner. En tryggare passage till naturreservatet som gör det lättare att hitta är inget som behövs. Den som inte hittar nerfarten till Nyckelviken i nuläget är nog ingen som ska hitta dit.

Jarlaberg är tyst och fridfullt i dagsläget och ingen här önskar sig verksamhet under dygnets alla timmar. Den boende undrar vilka verksamheter som åsyftas. Vidare så sägs att området skall bli väl anpassat för barn, äldre och människor med funktionshinder. Det är så det är i nuläget. Hur ska de planerade trapporna hjälpa till att förbättra läget för dessa grupper?

Projektet sägs bidra till ökad mångfald i området vad gäller utformning, storlek och upplåtelseform. Detta är en förmildrande omskrivning av grova förändringar av ett etablerat bostadsområde. Vidare så är inte området lämpat för etableringar då Nacka Strand inte ens med sitt läge klarade det. Den boende oroar sig också över fällningen av tallar i området. Naturmark som skövlas kan inte återfås inom vår livstid.

Det måste snarast hittas en plats för återvinningsstationen. Var ska annars alla gamla tömma sitt skräp? Att på detta inte få behålla Tempobutiken till följd av för höga hyror är förskräckligt. Hur ska de gamla orka att gå till andra butiker?

**Planenhetens kommentar.** Den nya detaljplanen är utformad så att den möjliggör en matbutik och annan service mot torget. Detaljplanen reglerar att bottenvåningen ska utgöras av centrumändamål som service och verksamheter, inte av bostäder. I en detaljplan kan det inte regleras vilken verksamhet som etablerar sig i de nya lokalerna, men exempel på

centrumändamål är butiker, restauranger, kontor och gym. Det har varit kommunens avsikt att möjliggöra så att Tempo-butiken kan vara kvar men det är i slutändan en fråga som bara kan lösas i förhandling mellan den privata fastighetsägaren och näringsidkaren.

Detaljplaneförslaget medger för en större butiksytta än i dagsläget. Ett större kundunderlag från de tillkommande bostäderna i området skulle kunna bidra till större omsättning i butiken.

Ett tillkommande utbud med små lägenheter bidrar till att variera bostadsutbudet inom området. Variationen av boendebalternativ i området underlättar för möjligheten att göra bostadskarriär i området och är positivt med sin nära lokalisering till tunnelbanan.

Den högsmla bebyggelsen minskar det oundvikliga ianspråktagandet av naturmark. Nacka har ett behov av att bygga bostäder och i det befintliga planområdet ersätts i huvudsak en befintlig byggnad och en parkeringsplats. Detta minskar mängden värdefull grönyta som tas i anspråk. De anspråkstagna grönyterna kommer att kompenseras med ny anläggning av grönytor i anslutning till den nya bebyggelsen.

Återvinningsstationen behöver flyttas. Den nya placeringen föreslås söder om den nya bebyggelsen, längre ner på Jarlabergsvägen, cirka 50 meter söder om nuvarande placering.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

- 29. Boende på Landåvägen 14** anser att det inte passar med så höga hus i Jarlaberg och att kommunen inte tagit hänsyn till de synpunkterna i det reviderade förslaget. Om tomten måste bebyggas så bör det göras med lägre hus i en arkitektur som passar.

**Planenhetens kommentar:** Alternativ utformning har studerats under planprocessen men bedömdes påverka befintlig bebyggelse mer än aktuellt förslag. Därtill kommer området ligga nära kommande tunnelbanestation vilket gör att området är attraktivt att bebygga och att så många som möjligt bor med god tillgänglighet till tunnelbanan. Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

- 30. Boende på Diligensvägen 108** anser att planförslaget är ett märkligt ingrepp i ett redan färdigplanerat område och att det kommer att påverka området negativt. De boende anser att detaljplanen inte känns väsentligt annorlunda än tidigare. Det rör sig fortfarande om höga hus som blockerar ljusinsläpp och sikt för boende som har fönster mot området. Det kommer även att leda till ökad trafik, rörelse och sticka ut från befintlig bebyggelse.

**Planenhetens kommentar:** I och med utbyggnad av tunnelbanan och för att så många som möjligt ska ha god tillgänglighet till tunnelbanan bedömer planenheten att planområdet kan bebyggas. Stora delar av Nacka kommer att se annorlunda ut i och med utbyggnaden. Jarlabergsvägen kommer att kantas av ny bebyggelse och bli en stadsgata som knyter ihop Nacka Forum med Nyckelviken.



Planenheten gör bedömningen att trafikmängden kring stadsdelstorget kommer att öka marginellt. Ambitionen i projektet är att skapa mindre lägenheter nära tunnelbanan 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.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

Ett samlat svar om ljusinsläpp och utsikt finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Påverkan på befintlig bebyggelse*.

- 31. Boende på Diligensvägen 136** motsäger sig förslaget och anser att de nya planerna inte skiljer sig mycket från de gamla. Att bara sänka 1–2 våningar är inte nog. Vi i Jarlaberg känner oss maktlösa och överkörda. Den föreslagna bebyggelsen passar inte in i känslan som finns i Jarlaberg och det vore tråkigt att förstöra den. Det finns bättre områden att bebygga istället.

**Planenhetens kommentar:** Känslan och karaktären i Jarlaberg ska vara kvar men den kan utvecklas; den nya bebyggelsen hamnar i ett nytt sammanhang och blir en ny årsring i området tillsammans med de planerade byggnationerna på Biliafastigheten, nya kvarter vid tunnelbanestationen och runt Vattentornet. Med områdets närhet till kommande tunnelbanestation bedöms området vara lämpligt att bebygga och använda mer resurseffektivt.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

- 32. Boende på Landåvägen 47** anser att byggplanerna är ett väldigt negativt ingrep i områdets helhetsform och rådande harmoni och att det föreslagna huset inte passar inte i den övriga bebyggelsen. Den boende vill att man tar hänsyn till områdets kvaliteter och att man bygger varsamt.

Den boende är också orolig över att trafiken kommer att öka och med det även trängsel. Därför behövs tillgång till parkeringsplatser och utrymme för källsortering. En viktig punkt i Jarlaberg är Tempo-butiken, särskilt för många äldre. Det vore tråkigt om inte den kunde fortsätta bedriva sin verksamhet.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten gör bedömningen att trafikmängden kring stadsdelstorget kommer att öka marginellt. Ambitionen i projektet är att skapa mindre lägenheter nära tunnelbanan 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.

Den allmänna parkeringen som finns idag föreslås ersättas med kantstensparkering. Planenheten har gjort bedömningen att parkeringsbehovet tillgodoses genom detta. Återvinningsstationen behöver flyttas. Den nya placeringen föreslås söder om den nya bebyggelsen, längre ner på Jarlabergsvägen, cirka 50 meter söder om nuvarande placering.

Den nya detaljplanen är utformad så att den möjliggör en matbutik och annan service mot torget. Detaljplanen reglerar bland annat att minst 900 kvadratmeter bruttoarea i bottenvåning ska utgöras av centrumändamål och inte bostäder. Det har varit kommunens avsikt att möjliggöra så att Tempo-butiken kan vara kvar men det är i slutändan en fråga som bara kan lösas i förhandling mellan den privata fastighetsägaren och näringsidkaren. Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

- 33. Boende på Diligensvägen 102** tycker att det räcker med 4 våningar och att husen endast sänkts några meter sedan tidigare förslag. De fyra husen skulle ha en negativ inverkan på området och boendemiljön. De höga husen skulle skugga befintlig bebyggelse, speciellt de som har fönster mot gångvägen och som bor på de lägre våningsplanen. Vidare önskas svar på hur vindförhållandena vid befintlig bebyggelse skulle påverkas av förslaget.

Framför allt vänder sig den boende mot husens storlek och att de placeras mitt i Jarlaberg. De bryter helt mot den gestaltning som finns i området. Istället föreslås att man tar fram ett förslag där husen knyter an till den befintliga bebyggelsen som länkar samman med de stadskvarter som planeras söder om området. Den boende anser att även om Jarlaberg inte har något formaliserat kulturhistoriskt skydd så har området ett sådant värde och bör därför respekteras.

Vidare refereras till Nacka stads PM om höga hus (*Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad, KS 2016-01-11*) där det finns en karta som markerar lämpliga platser där höga hus kan provas, där aktuellt område inte finns med. Ett av husen är bara en våning lägre än de hus som hanteras i dokumentet. Den boende anser att då platsen redan är högt belägen är mycket av innehållet applicerbart på de fyra husen. Bland annat att höga hus försämrar mikroklimatet, att det medför svårhanterliga proportioner med dålig koppling till gatan samt drastiskt förändrad skala som kan skada kulturhistoriska värden.

Den befintliga gården som ligger närmast aktuell plan, Diligensvägen 102 – 136, skulle påverkas kraftigt om de planerade höghusen skulle byggas. Framför allt genom att skugga kvällssolen som är en god kvalitet i området. Området är högt beläget och därav extra utsatt för vindar. Vindstudien visar inte hur de befintliga vindförhållandena är idag och hur de skulle påverkas om planförslaget genomfördes. Den boende känner stor oro för att området kan komma att bli blåsigare. Vidare poängteras att husen är smala och att det därför ska skapa siktlinjer mellan sig, men om man ser husen från sidan så skapar de en kompakt mur, detta är något som inte löses med det nya förslaget.

**Planenhetens kommentar.** Jarlabergsvägen kommer att få en ny roll i och med utbyggnaden och knyta ihop Nacka forum och entrén till Nyckelviken. Gestaltningen kommer att bli annorlunda från det som finns idag men det kan också ses som ett tillskott och ny årsring. En antikvarisk utredning har inte tagits fram men frågan har behandlats under arbetsprocessen med detaljplanen. Det är viktigt att de nya husen förblir smala och att bostadsgårdarna mellan husen blir gröna och vegetationsrika samt att grönskan mot omgivande bebyggelse kan bevaras eller återskapas. Trots att de föreslagna byggnaderna är

betydligt högre än omkringliggande hus bedöms utbyggnadsförslaget som helhet, med smala volymer och generösa släpp mellan, vara anpassat till sin omgivning.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och strukturplanen för Nacka stad. Angående utformningen med höga och smala hus är det främst en anpassning till befintliga hus avseende ljus och siktförhållanden samt att bebyggelsen ska ha en sammanhängande bottenvåning som kan innehålla lokaler och befolka gatumiljön. Att husen kan accentueras med hjälp av topografin har planenheten sett som något positivt.

Vindstudien visar att den förhärskande vindriktningen gör så att befintlig bebyggelse inte antas påverkas i form av ändrad eller ökad vind. Studien visar att befintliga bostadsgårdar får en begränsad påverkan. Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*. Ett samlat svar om skugga och kvällssol finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Påverkan på befintlig bebyggelse*.

**34. Boende på Diligensvägen 132** anser att inga större ändringar har skett på förslaget och att husen bör sänkas till samma nivå som övrig bebyggelse. Hur kommunen kan tillåta bygga detta är märkligt då det bryter mot den befintliga arkitekturtråde bebyggelsen.

Den boende anser att de nya höghusen är planerade att innehålla enbart många små lägenheter som avviker helt mot befintlig bebyggelse. Denna förtätning och avvikelse passar inte in i omgivningen. Vidare så har den nya bebyggelsen planerat att utnyttja Brf. Fjäders mark för dränering men något avtal finns dock inte klart. Får man planera bebyggelse utan att det är löst?

Den boende undrar hur delar av Jarlaberg kommer att få tillgång till återvinning då det inte finns planerat enligt skisser. Vidare undras var alla bilar ska parkera när det inte byggs fler parkeringsplatser för de planerade lägenheterna. Det saknas även gästparkering och den ökade mängden trafik kommer att leda till kaos.

Tidigare butik i närområdet hade svårt att få ekonomi i sitt arbete och det kommer sannolikt inte att bli lättare med hög hyra i ett nybyggt hus. Hur kan man garantera att det även i framtiden kommer att finnas en butik i närområdet, och inte bara vid invigningen?

Slutligen undrar den boende hur busstrafiken kommer att lösas under byggtiden då det inte finns utrymme för ytterligare tung trafik på Jarlabergsvägen.

**Planenhetens kommentar.** Ett tillkommande utbud med små lägenheter bidrar till att variera bostadsutbudet inom området. Variationen av boendebalternativ i området underlättar för möjligheten att göra bostadskarriär i området och är positivt med sin nära lokalisering till tunnelbanan.

Återvinningsstationen behöver flyttas. Den nya placeringen föreslås söder om den nya bebyggelsen, längre ner på Jarlabergsvägen, cirka 50 meter söder om nuvarande placering.

Boendeparkering sker i underjordiskt garage med in- och utfart i det hus som är placerat längst söderut på Jarlabergsvägen. Tillkommande bilar behöver därmed inte köra in till vändplanen och förbi skolan. Antalet parkeringsplatser följer Nacka kommuns parkeringspolicy. Då parkeringsgaraget inte kommer att vara tillgängligt för allmänheten anordnas parkeringsplatser för besökande som kantstensparkering längs med Jarlabergsvägen.

Den nya detaljplanen är utformad så att den möjliggör en matbutik och annan service mot torget. Detaljplanen reglerar att bottenvåning mot torget ska utgöra centrumändamål och inte får vara bostäder. Det har varit kommunens avsikt att möjliggöra så att Tempo-butiken kan vara kvar men det är i slutändan en fråga som bara kan lösas i förhandling mellan den privata fastighetsägaren och näringsidkaren. Detaljplaneförslaget medger för en större butiksytta än i dagsläget. Större kundunderlag från de tillkommande bostäderna i området skulle kunna bidra till att butiken får en större omsättning.

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.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

35. **Boende på Diligensvägen 116** anser att ändringarna på förslaget sedan samrådet är lama i förhållande till de invändningar som kom in under samrådet och undrar om det är i enlighet med lagstiftningen. Höghusen är fortfarande höga, fortfarande inne i Jarlaberg, kräver fällande av träd, medför trafikproblem, ogästvänlig bläst samt hotar förutsättningarna för närservicen. De som bor i direkt anslutning till planområdet känner sig inmurade av förslaget.

Den boende refererar till att det ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. Det måste betyda att kommunens tjänstemän ska lägga fram förslag som reflekterar alla olika intressen på ett balanserat och objektivt sätt så att kommunens politiker har möjlighet att fatta beslut i enlighet med lagstiftningen. Detaljplaneförslaget får inte vara en partsinlaga.

I samrådet om Jarlabergsvägen som avslutades i december 2016 och som redovisas i samrådsredogörelsen har 94 enskilda boende lämnat synpunkter på förslaget. Av dessa 94 invänder 87 starkt mot förslaget med argumentet att höga hus inte passar in. Att höga hus inte passar i Jarlaberg framförs också av tre av fyra fastighetsägare, Jarlabergs samfällighet och Nacka miljövårdsråd.

Ett samråd är förstås inte en omröstning men samrådssynpunkter måste tas på allvar. Ingenting i underlagen i denna granskningsfas tyder på att kommunen behandlat frågan om vad som passar in i Jarlaberg på ett seriöst sätt. Man skriver att man reviderat förslaget efter samrådet: man har sänkt ett hus med två våningar och de andra med en var, och man har placerat dem något glesare. Den boende anser att

kommunen uttrycker sig oklart i motiveringen till varför man anser att de föreslagna husen kan passa in i området.

Det finns ingen studie, utredning eller skrift som beskriver Jarlaberg och den boende undrar vad kommunen grundar sina bedömningar på.

I samrådsredogörelsen frågar en boende om inte Nacka har något skönhetsråd. Kommunens svar är att det inte finns men att en ”bred arbetsgrupp tillsammans med kunniga tjänstemän inom arkitektur, gestaltning och utformning på Nacka kommun” arbetat fram förslaget. Den boende undrar vilka som ingår i arbetsgruppen, hur uppdraget har formulerats samt vilken dokumentation som redovisar gruppens avvägningar.

Initiativet till planförslaget kommer, enligt uppgift från ordföranden i kommunens miljö- och stadsbyggnadsnämnd, från tidigare fastighetsägaren Vissland fastigheter AB. Den boende spekulerar i att fastighetsägarens önskan att tjäna pengar på sin fastighet sammanfaller med Nacka kommuns behov att leverera bostäder i enlighet med överenskommelsen om tunnelbanan. Detta trots att Jarlaberg inte fanns med i ursprungliga översiktsplanen från 2012. Sedan har man i processen inte förankrat idéerna hos boende och andra fastighetsägare förrän under samrådsfasen. Den boende anser att detta står i bjärt kontrast till den långa process som låg bakom att Jarlaberg skapades och att det fortfarande finns anledning att undersöka om det inte vore intressant för kommunen att bevara Jarlabergs unika karaktär.

I planbeskrivningen nämns att ”den befintliga intilliggande bebyggelsen på bergsplatån utgörs av ett bostadsområde från 1990-talet”. Detta stämmer inte då den intilliggande bebyggelsen inte är ett separat bostadsområde utan del av ett sammanhållet bostadsområde; Jarlabergs södra del längs Diligensvägen som hänger ihop med Jarlabergs norra del längs Fyrspannsvägen, Landåvägen och Trillans väg. Dessutom är inte området från 1990-talet: den södra delen var inflyttningsklar redan 1987.

Den boende anser att bilderna i planbeskrivningen är tagna ur ett perspektiv där asfalt dominerar. Detta är en del av en partisk vinkling i planbeskrivningen som är ännu mer tydlig i exploatörens gestaltningsprogram där bilderna är tagna under en ofördelaktig årtid och inte visar nuvarande butiksbyggnad eller hur nära inpå övrig bebyggelse ligger.

#### *Trafiken och säkerheten*

Planenheten hävdar att projektet bland annat drivs i syfte att förbättra infrastrukturen och skapa säkra stråk. I samrådsredogörelsen ifrågasätts att det skulle vara osäkert. Kommunen har utgått från generella bedömningar av en plats som domineras av trafik och parkeringsytor. Detta är dock vagt då en generell bedömning inte tar hänsyn till att Jarlabergsvägen är en återvändsgränd. Planenheten gör också bedömningen att trafikmängden kommer att öka marginellt kring stadsdelstorget. Detta är orimligt då vägen kommer att öppnas upp för biltrafik och inte enbart bussar. Det allmänna intrycket är också att mer mark kommer att tas i bruk för biltrafik och att det kommer att bli väldigt trångt.

Förslaget är paradoxalt i det att det kommer att innebära en viss ökning av fordonsrörelser i området men ändå ska innebära en mer trafiksäker miljö. Vidare ska trafik över torget ske ”huvudsakligen på de gåendes villkor”. Hur ska det gå till? Och att man ska genomföra hastighetsdämpande åtgärder just i det område där många barn vistas är en bristfällig argumentation då det kan genomföras oavsett om man bygger höghus intill. Kommunen har heller inte bemött kritiken på den brist på parkering som uppstår i och med de föreslagna husen.

#### *Närservice*

En återkommande invändning mot förslaget är att den lokala butiken hotas. I planen beskrivs att det är ”en utmaning i projektet” att ha kvar och utveckla funktioner som livsmedelsbutik och restaurang men diskuterar inte frågan vidare. Man menar dock att planen bidrar till marknadsmässigt goda villkor för företag att etablera sig i området. Argumentationen är dock bristfällig och underbyggs inte med några exempel eller argument. Vad är det för marknadsmässigt goda villkor som den föreslagna byggnationen leder till? Och vilken verksamhet under dygnets alla timmar tänker man sig? Och hur leder nattverksamhet i så fall till ökad trygghet? Nuvarande butiksägare har av fastighetsägaren blivit erbjuden nya lokaler under byggnadsfasen och därefter, men ser enligt uppgift ingen möjlighet att stanna kvar när den nya hyran kommer att vara mycket högre än idag.

I samrådsredogörelsen uttrycks vagt att det är önskvärt att bland annat livsmedelsbutiken har möjlighet att vara kvar under utbyggnad. Restaurangägaren ska dock ha blivit erbjuden ersättningslokal inne i Stockholm och butiksinnehavaren ser inte någon möjlighet att stanna kvar under byggperioden eller därefter.

#### *Träd och blåst*

Bland bakgrundsdokumenterna till granskningsfasen på kommunens hemsida finns två olika dokument som redogör för flera träd i området som är värda att bevara. I detaljplanen nämns dock inga av dessa dokument utan det hänvisas till en översiktligt utförd naturvärdesinventering gjord 2016-03-04, som inte återfinns på hemsidan. Denna säger enligt planbeskrivningen att tallarna inom planområdet troligen har en spridningsfunktion för tallskog men att det inte finns dokumenterade naturvärden inom planområdet. Är träden värda att bevara eller ej? I planbeskrivningen står det bara att ca 10–15 träd måste tas bort och att avverkade träd kan sparas som faunadepåer i den angränsande naturmarken. Träden värderas dock högre i vindstudien där de antas hjälpa till att skydda mot vinden.

#### *Effekter på befintlig bebyggelse*

Den boende anser att 1–2 våningar lägre hus samt en lite glesare placering inte är ett rimligt svar på invändningen att höga hus inte passar in i Jarlaberg. Det kommer fortfarande att leda till att utsikten förloras och istället kommer det leda till besvärande insyn och skuggning, särskilt under eftermiddagens timmar.

I planbeskrivningen hävdas att viss påverkan genom skuggning kommer att ske för de närmast boende men att placeringen i solfjäderform innebär att skuggan förflyttas snabbt. Närheten till husen kommer dock att leda till mindre ljusinsläpp, oavsett var solen står då den boende inte har några fönster in mot gården. Detta är något som inte nämns i planbeskrivningen.



I planbeskrivningen menar man att problemet med skuggning lindras genom att man skapar stora mellanrum och öppningar mellan huskropparna. På bilderna där man tydliggör att placeringen leder till siktlinjer visas bara hypotetiska utsikter, de är inte kopplade till var fönster finns på byggnaderna.

Ingenstans i planbeskrivningen talas om problemet med insyn för det stora antalet bostäder som legat med fri sikt över Jarlaberg. Nacka miljövårdsråd påpekar i samrådet att de befintliga husen sydost om höghusen kommer få sin boendemiljö betydligt försämrad och utgår från att boende kommer att kompenseras på lämpligt sätt. På denna synpunkt lämnar planenheten ingen kommentar. Inget svar ges heller på att de befintliga husen har relativt små fönster och att detta delvis kompenseras av grönytor utanför fönstren i varje lägenhet för ett optimalt ljusinsläpp, detta hotas alltså av höghusen.

Den boendes övergripande intryck är att förslaget är en partsinlaga som förstorar positiva och negligerar negativa effekter. Något som förstärks av alla positiva värdeord som kopplas till vad höghusen ska göra med platsen. Den boende står även fast vid sina åsikter vid samrådet att kommunen borde ta omtag och undersöka Jarlabergs kvaliteter som område, involvera Jarlabergs samfällighet och ta fram ett förslag som är rimligt och lyhört.

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

Kommunen har i detaljplaneprocessen gjort en bedömning och avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Under arbetets gång har kommunen inhämtat underlag för att möjliggöra en anpassning mot befintliga bostäder. Utformningen av byggnadskropparna, som endast är 11 meter breda, har valts för att så många som möjligt ska kunna behålla sin utsikt. De kommer att medföra en viss begränsning av utsikten för de befintliga bostäderna, men huvuddelen av utsikten kommer att kvarstå vid ett genomförande. Planområdet har fått nya förutsättningar sedan det stod klart att tunnelbana etableras nära området. Marken anses kunna användas mer effektivt med tanke på dess nya sammanhang och läge. Nya bostäder i ett tunnelbanenära läge anses vara ett allmänt intresse som väger tungt.

En av de största förändringarna är avtalet om tunnelbanans utbyggnad till Nacka, som slöts i januari 2014. Avtalet som för Nackas del innebär en ny tunnelbana med tre stationer och ett åtagande att bygga 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön. Det innebär en generellt ökad utbyggnadstakt i denna del av kommunen med förtätning som följd. Planområdet ligger inom utpekad område för tät bebyggelse i översiktsplanen, till stor del på grund av att planområdet ligger cirka 200 meter till framtida tunnelbanestation. Markanvändningen prövas nu i en detaljplaneprocess. I prövningen vägs allmänna och enskilda intressen.

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 markerad köryta. Torget ska även ges en markbeläggning som signalerar hastighetsreducering. Planenheten gör bedömningen att trafikmängden kring stadsdelstorget kommer att öka marginellt. Ambitionen i projektet är att skapa mindre lägenheter nära tunnelbanan 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.

### Närservice

Den nya detaljplanen är utformad så att den möjliggör en matbutik och annan service mot torget. Detaljplanen reglerar bland annat att minst 900 kvadratmeter bruttoarea i bottenvåning ska utgöra centrumändamål och inte bostäder. I detaljplanen regleras inte vilken verksamhet som etablerar sig i de nya lokalerna, men exempel på centrumändamål är butiker, restauranger, kontor och gym. Det har varit kommunens avsikt att möjliggöra så att Tempo-butiken kan vara kvar men det är i slutändan en fråga som bara kan lösas i förhandling mellan den privata fastighetsägaren och näringsidkaren. Detaljplaneförslaget medger för en större butiksytta än i dagsläget. Större kundunderlag från de tillkommande bostäderna i området skulle kunna bidra till att butiken får en större omsättning.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

Ett samlat svar om insyn, skuggning och ekonomisk ersättning finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Påverkan på befintlig bebyggelse*.

Ett samlat svar om motstående intressen finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen*.

- 36. Boende på Fyrspannsvägen 49** valde att bosätta sig i Jarlaberg då området har mycket grönska och är trafikseparerat, vilket är viktigt med små barn. Den boende är mycket vid torget och barnen kan springa över gatan till Tempobutiken. Det är viktigt att Jarlabergsvägen är lågt trafikerad. Att tillåta biltrafik i anknytning till torget och skolan är ingen bra idé. Barn som rör sig vid torget korsar ofta impulsivt nuvarande bussgata och det är chaufförernas yrkeserfarenhet som idag förhindrar olyckor. Att tillåta samtliga förarkategorier ökar risken för olyckor med fotgängare.

Det är beklagligt att de nya husen avviker så mycket från områdets befintliga stil och känsla. De planerade husen blir en kil mellan den gamla och den nya delen av Jarlaberg. Sadeltak skulle få de planerade husen att passa in bättre. Hus 1 och 2 är för höga för dess placering och tar mycket sikt från de befintliga husen. Torget får också onödigt mycket skugga i vårt mörka land där vi längtar efter sol!

**Planenhetens kommentar.** Då exploatering sker på tidigare ianspråktagen yta för parkeringsplats behöver framkomligheten säkerställas inom den trafikstruktur som finns. Planenheten gör bedömningen att trafikmängden kring stadsdelstorget kommer att öka marginellt. Garageinfarten är placerad i planområdets södra del och kommer därför inte ha behov av att passera torget. Ambitionen i projektet är att skapa mindre lägenheter nära tunnelbanan med ett lågt bilinnehav. Närheten till tunnelbanan gör det även sannolikt att bilen inte ses som det primära färdmedlet.

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 markerad yta med en avvikande markbeläggning.

Längs Jarlabergsvägen skapas en gatumiljö 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.

Ett samlat svar om byggnadernas placering, höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

- 37. Boende på Diligensvägen 112** kvarhåller sina synpunkter från samrådsfasen och ser inga förbättringar i det justerade förslaget. De boende ser gärna att Nacka kommun involverar Jarlabergs samfällighet i planerna för utveckling av området.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar synpunkten om att involvera Jarlabergs samfällighet. Ett samlat svar om synpunkter som kvarstår finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *synpunkter som kvarstår sedan samrådet*.

- 38. Boende på Fyrspannsvägen 43** framhåller att Jarlaberg är ett lugnt och tryggt område som inte ska omvandlas till en stadsmiljö med verksamhet dygnet runt och menar även att hyrorna kommer bli skyhöga för butikerna. Den boende anser inte att massa bostäder behöver tillskapas i Jarlaberg, däremot önskas fler barnfamiljer. Den boende anser att planförslaget bör gå mer i Ulf Gillbergs anda, i toscansk stil som inte skymmer Diligensvägen. Varför har inte ett sådant krav ställts på arkitekterna som ritat gällande förslag? Att bygga fyra höga punkthus kullkastar hela Jarlaberg. Den boende har förståelse för att nya lokaler och bostäder tillskapas vid torget, men vill inte att det överexploateras.

Hur kommer hänsyn tas till de boende under byggtiden? Hur planerar buller elimineras från bland annat sprängningar, byggande, fordonstrafik? Hur fungerar kollektivtrafiken under byggtiden?

**Planenhetens kommentar:** Den nya detaljplanen är utformad så att den möjliggör en matbutik och annan service mot torget. Detaljplanen reglerar bland annat att minst 900 kvadratmeter bruttoarea i bottenvåning ska utgöras av centrumändamål och inte bostäder. I detaljplanen kan inte styras över vilken verksamhet som etablerar sig i de nya lokalerna, men exempel på centrumändamål är butiker, restauranger, kontor eller gym. Detaljplaneförslaget medger för en större butiksytta än i dagsläget. Större kundunderlag från de tillkommande bostäderna i området skulle kunna bidra till att butiken får en större omsättning.

Ett tillkommande utbud med små lägenheter bidrar till att variera bostadsutbudet inom området. Variationen av boendalternativ i området underlättar för möjligheten att göra bostadskarriär i området och är positivt med sin nära lokalisering till tunnelbanan. Planförslaget har anpassats till rådande förhållanden på platsen. Alternativa utformningar har testats men förkastats då de ansågs påverka den befintliga bebyggelsen mer negativt än nu aktuellt förslag.

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 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 buller under byggnation finns riktvärden i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser. Miljöbalken föreskriver att verksamhetsutövaren har skyldighet att beakta miljöaspekterna, till exempel rörande buller, vid exploatering så att det inte blir ett problem för närboende eller för miljön. Eventuella överskridanden av riktvärdena ska anmälas till kommunen som har tillsynsansvar i frågan.

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.

Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

39. **Boende på Fyrspannsvägen 68** tycker att det är väldigt tråkigt att bli av med Tempobutiken och undrar om det kommer att planeras något liknande i de nya byggnaderna?

**Planenhetens kommentar:** Den nya detaljplanen möjliggör matbutik och annan service mot torget. Detaljplanen reglerar att bottenvåningen ska innehålla verksamheter och service, inte bostäder. Ambitionen är att möjliggöra så att Tempo-butiken kan vara kvar men det är i slutändan en fråga som bara kan lösas i förhandling mellan den privata fastighetsägaren och näringsidkaren.

40. **Boende på Fyrspannsvägen 51** flyttade till Jarlaberg för dess säregna arkitektur och själ. Den boende förhåller sig kritisk till förslaget och menar att det förstör hela området med sin avvikande arkitektur som inte passar in, sämre utsikt för boende i området och värdeminskningen som följer med det. Vidare anses att förslaget kommer att leda till mer trafik i området, sämre luft, otryggare förhållanden för barn till följd av ökad kollektivtrafik samt att hela den ursprungliga idén med Jarlaberg förstörs.

**Planenhetens kommentar:** Det nya förslaget har en avvikande arkitektur, utformningen av husen möjliggör att sikt kan bevaras och ljus kan komma in för bakomliggande bebyggelse. Utformningen av torget ska säkerställa att de gående och oskyddade trafikanterna prioriteras, det är av stor vikt då många barn passerar på väg till skolan. Se vidare i samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär som finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*. Ett samlat svar om utsikt och värdeminskning finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Påverkan på befintlig bebyggelse*.

41. **Boende på Trillans väg 45** tycker inte att det nya förslaget tagit hänsyn till inkomna synpunkter eller att det bättre knyter an till Jarlabergs karaktär. Det är fortfarande samma arkitektur och husen dominerar fortfarande över befintlig bebyggelse.

Den boende anser att gestaltungsprogrammet är utformat som en säljbroschyr där man på bilder medvetet döljer hur det kommer att se ut med samtliga huskroppar. Uppdrag granskning har redovisat hur ALM Equity AB i Västervik ändrat detaljplanen och gått runt avtal. Detta känns skrämmande likt vad som håller på att hända i Jarlaberg, det vill säga att ALM driver igenom det som är mest gynnsamt för dem själva och inte för Nackas invånare. Den boende undrar hur man ser på det nya förslaget och vad det finns för reella möjligheter att påverka då det inte verkar tas hänsyn till inkommande synpunkter.

Majoriteten av dom synpunkter som lämnades in av privatpersoner under samrådet kan lämnas in i oförändrat skick även med det nya förslaget. Synpunkterna handlar främst om att husen är för höga och därmed tar över Jarlaberg, förstör utsikt för boende samt att dom inte passar in med arkitekturen. Hus som byggs högre bara för att bostadsutvecklaren och markägarna ska få en högre vinst. Den boende önskar att kommunledningen står upp för oss boende i området och tar fram en lösning som vi kan vara stolta över och som gör nybygget till en naturlig del av Jarlaberg.

**Planenhetens kommentar:** Detaljplanen är hårt reglerad avseende placering av huskroppar, om hur mycket yta husen får ta och hur högt de föreslagna husen får byggas. Synpunkter från boende har beaktats, dock vidhålls att vald utformning värnar utsikt och ljusinsläpp på bäst sätt för bakomliggande bebyggelse. Ett samlat svar om synpunkter som kvarstår finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Synpunkter som kvarstår sedan samrådet*. Ett samlat svar om allmänna och enskilda intressen finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen*. Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

## Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

42. **Boende på Landåvägen 14** är orolig över verksamheternas framtid vid ett antagande av planen. Den boende ser gärna att lösningen för verksamheterna är sådan att de kan fortsätta under hela byggtiden. Det är viktigt då många äldre bor i Jarlaberg.

**Planenhetens kommentar:** Den nya detaljplanen är utformad så att den möjliggör en matbutik och annan service mot torget. Detaljplanen reglerar bland annat att minst 900 kvadratmeter bruttoarea i bottenvåning ska utgöras av centrumändamål och inte bostäder. 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. Det har varit kommunens avsikt att möjliggöra så att Tempo-butiken kan vara kvar men det är i slutändan en fråga som bara



kan lösas i förhandling mellan den privata fastighetsägaren och näringsidkaren. Framkomlighet till verksamheterna säkerställs genom samordning mellan exploateringen av bebyggelse och omläggning av gatan.

43. **Boende på Diligensvägen 32** vill inte mista Tempobutiken som alla gamla i Jarlaberg är så beroende av. Den boende hoppas i så fall att en ersättningslokal kommer byggas vid busshållplatsen.

**Planenhetens kommentar.** Den nya detaljplanen är utformad så att den möjliggör en matbutik och annan service mot torget. Detaljplanen reglerar bland annat att minst 900 kvadratmeter bruttoarea i bottenvåning ska utgöras av centrumändamål och inte bostäder. 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. Det har varit kommunens avsikt att möjliggöra så att Tempo-butiken kan vara kvar men det är i slutändan en fråga som bara kan lösas i förhandling mellan den privata fastighetsägaren och näringsidkaren.

44. **Boende på Diligensvägen 41** kvarhåller sina åsikter sedan samrådet och undrar om det konsulterats med kulturantikvarie i projektet? Den boende vill framföra att föreslagna byggnader gör ett intrång i Jarlabergs arkitektur. Boende anser att nya byggnader inom planområdet kan bli jättebra, men att nuvarande förslag inte passar in. Dessutom uttrycks oro över vad som kommer att hända med den service som redan finns i området, framförallt med tanke på de äldre. Den boende undrar över vad som kommer att hända med återvinningen och om den kommer att försvinna? Ny service inom området ser de boende framemot, men de undrar vad som kommer att hända under byggtiden?

**Planenhetens kommentar.** En antikvarisk utredning har inte tagits fram men frågan har behandlats under planprocessen. Eftersom Jarlaberg består av flertalet storgårdskvarter med entréer och gårdar inåt kvarteret bedöms detta projekt inte påverka karaktären av Jarlaberg i stort, utan skulle istället läsas som en egen ny årsring tillsammans med ytterligare ny bebyggelse runt om kommande tunnelbanestation. Det är viktigt att de nya husen blir smala och att bostadsgårdarna mellan husen blir gröna och vegetationsrika samt att grönskan mot omgivande bebyggelse kan bevaras eller återskapas. Trots att de föreslagna byggnaderna är betydligt högre än omkringliggande hus bedöms utbyggnadsförslaget som helhet, med smala volymer och generösa släpp mellan, vara anpassat till sin omgivning.

Den nya detaljplanen är utformad så att den möjliggör en matbutik och annan service mot torget. Detaljplanen reglerar bland annat att minst 900 kvadratmeter bruttoarea i bottenvåning ska utgöras av centrumändamål och inte bostäder. 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. Det har varit kommunens avsikt att möjliggöra så att Tempo-butiken kan vara kvar men det är i slutändan en fråga som bara kan lösas i



förhandling mellan den privata fastighetsägaren och näringsidkaren. Framkomlighet till verksamheterna säkerställs genom samordning mellan exploateringen av bebyggelse och omläggning av gatan.

Återvinningsstationen kommer att flyttas. 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.

Ett samlat svar om synpunkter som kvarstår finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *synpunkter som kvarstår sedan samrådet*. Ett samlat svar om byggnadernas höjd och karaktär finns under återkommande synpunkter på sida 3–6, under rubrik *Den föreslagna bebyggelsens höjd och utformning*.

### **Justeringar efter granskning**

Synpunkterna i granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Ett förtydligande om reningsåtgärder för dagvatten har tagits fram
- Bullerbestämmelsen i plankartan har förtydligats
- Bestämmelse om balkonginglasning har förtydligats
- Redaktionella ändringar på plankarta och i planbeskrivning har gjorts.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Love Edenberg  
Planarkitekt