

registrator.plan@nacka.se KFKS 2015/665-214
Kopia: emilie.warsell@nacka.se

Saltsjö-Boo den 11 november
2019

Nacka Kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten KFKS 2015/665-214
131 81 Nacka

Yttrande Granskning 2 Detaljplan för Solbrinken-Grundet

Baggensviks ideella tomtägareförening och Baggensviks tomtägares ekonomiska förening (nedan kallat Föreningarna) önskar inkomma med följande synpunkter på Granskning 2 Detaljplan för Solbrinken-Grundet.

Föreningarna har samma medlemmar och identiska styrelser. Vi är inbegripna i processen att överföra allmänningarna Backeböl 1:375 från Baggensviks ideella tomtägareförening till Baggensviks tomtägares ekonomiska förening. Därför är det lämpligt att ha ett gemensamt yttrande för att tydliggöra föreningarnas samstämmighet.

Området norr om Grusbrinken, Väster om Boo Strandväg och öster om Perstorpsvägen (den del av 41:374 som föreslås undantas från detaljplanen)

Yrkande

Att Föreningarna beviljas byggrätt enligt bifogade förslag till exploatering. Under denna förutsättning föreslår Föreningarna att ifrågakvarnande område inte undantas från detaljplanen.

Bakgrund och motiv

Vi bifogar ett förslag med ritningar och presentation. Det möter kommunens synpunkter och är helt omarbetat jämfört med tidigare förslag. Vårt förslag innebär

- Att huvuddelen av naturområdet – ca 75 % - behålles och görs tillgängligt.
- Att naturområdet för första gången görs tillgängligt (i yttrandet över granskningen skrev vi att "Området är otillgängligt (se Planbeskrivningen sid 12). Vi som bott länge inom området vet att otillgängligheten är mycket betydande. Ingen i föreningens styrelse hade besökt området innan diskussionen om detaljplanen satte igång").
- Att förslaget inte påverkar god livsmiljö för groddjur i och med att den föreslagna bebyggelsen är placerad på de högst belägna, torra delen av området.
- Att förslaget visar på en möjlighet att hantera de stora höjdskillnaderna vid infarten till bebyggelsen genom en samordning med Backeböl 1:446.
- Att förslaget uppfyller de uppställda bullerkraven. Enligt kommunens ljudutredning, som ligger som grund för bebyggelse, placerar sig området inom tillåtna värden.
- Att förslaget som helhet innebär en god avvägning mellan intresset att området ska få behålla naturmark som görs tillgänglig och de boendes legitima intresse av att få viss förtätning som underlättar deras finansiering av gatukostnader och VA-anslutningsavgifter
- Att vårt förslag hjälper till att öka tillgången på högkvalitativa bostäder i Nacka kommun.

Vårt förslag är så välutvecklat så att det kan tillföras detaljplanen utan att skapa ytterligare försening. Genomförs detta anser vi att undantaget från detaljplanen kan slopas.

Vi vill också understryka att den övervägande delen av Föreningarnas medlemmar är bosatta och skrivna i Nacka. De är således medlemmar i kommunen. Vi ser kommunen som en stor förening där förtroendevalda och tjänstemän i kommunen bör sträva efter att finna lösningar som stämmer överens med kommunens medlemmars intresse och samtidigt ta hänsyn till helheten, kollektivets bästa. Vårt förslag uppfyller detta.

Vi har – inte minst genom vårt senaste förslag – visat att det är en tidsfråga innan det blir aktuellt med bebyggelse på området. Föreningarnas medlemmar som ägt området sedan 1940 bör få de vinster som försäljning för exploatering ger. Varken kommunen eller vi boende i området gynnas av att vänta med detaljplanearbetet och även fortsättningsvis ha ett svårtillgängligt naturområde.

Vi vill också understryka att syftet med att göra undantag i detaljplaner är att möjliggöra planarbete utan att försena en pågående detaljplaneprocess. Detta vidimeras av oss närstående som genom sin professionella erfarenhet har mycket god överblick över detaljplanefrågor (erfarenhet som stadsplanechef, stadsarkitekt, stadsbyggnadsdirektör samt ett mycket gott nätverk med ledande stadsplane- och stadsarkitekter i hela landet). En annan närstående har motsvarande erfarenhet från den politiska sidan i stads byggnadsnämnd. Både ur föreningarnas och kommunens utgångspunkt är det emellertid bättre att genomföra detaljplaneringen nu i stället för att skjuta på den.

Föreslagen fastighet vid Brunnsbacken/Kustvägen

Yrkande

Att Föreningarna beviljas byggrätt villa i två plan.

Bakgrund och motiv till yrkandet

I yttrandet inför granskningen framhöll vi att "Föreningarna står fast vid att förslaget att fastigheten får byggrätt för villa i två våningar som ger bullerskydd för tomtområdet innanför villan. Alternativt föreslår vi att tomten godkänns för villa/mindre industrifastighet med bostadsdel. På så sätt får vi få bullerskydd för bakomvarande fastigheter. Placering och storlek av fastigheten föreslås motsvarande den nybyggda intilliggande fastigheten i korsningen Brunnsbacken/Boo Strandväg."

Med tanke på närheten till motorvägen vill vi tillägga att det finns en hög vall mellan motorvägen och Brunnsbacken vilket eliminerar att en olycka med farligt gods skulle kunna påverka fastigheten.

Planenheten framhåller följande i Granskningsutlåtandet: "På markområdet vid Brunnsbacken-Kustvägen bedöms bullernivåerna vara så höga att nya en- eller tvåfamiljshus inte bedöms lämpligt av hälsoskäl. Där föreslås istället kontor i planförslaget."

Men planenheten har godkänt en ändring av markanvändningen från kontor till bostadsanvändning för Backeböl 1:423. Samtidigt noterar vi att det i bullerutredningen, Dygnskvivalent ljudnivå 2 m över mark, framgår att 1:423 delvis drabbas av en bullernivå högre än 65 dBA medan huvuddelen av resten av tomten har minst 60 dBA. På vår föreslagna avstyckning drabbas ingen del av 65 dBA och hälften av den föreslagna tomten av 60 dBA och andra hälften högst 55 dBA.

Självfallet motsätter sig Föreningarna inte att markanvändningen för Backeböl 1:423 ändrades. Däremot innebär argumentationen från planenheten i Samrådsredogörelsen med anledning av invändningarna från Backeböl 1:423 entydigt att Föreningarnas förslag ska likabehandlas.

Här följer ett utdrag ur Samrådsredogörelsen:

67. Ägaren till fastigheten Backeböl 1:423 bestrider förslaget till detaljplan där fastigheten har markanvändning kontor. Ägaren anser att kommunen bör utreda

närmare om fastigheten kan klara bullernivån för bostadsändamål dels med hänvisning till de nya bullerreglerna som träder i kraft 1 juli 2017 och dels möjlighet att vid nybyggnation klara kravet om att minst hälften av boningsrummen ska vara vända mot bullerdämpad sida.

Planenhetens kommentar: Bullernivåerna är mycket höga på platsen (uppemot 70 dBA). I samrådet föreslogs kontorsanvändning för berörd fastighet då fastigheten är utsatt för höga nivåer av buller som inte bedömdes uppfylla trafikbullerförordningen för bostadsbyggnation enligt tidigare utförd bullerutredning. Bullerutredningen har efter samrådet uppdaterats då riktvärden för trafikbullernivåer har höjts och uppdaterats med ett förfinat kartunderlag. Enligt utredningens slutsatser så möjliggörs bostadsanvändning för fler fastigheter inom planområdet. Berörd fastighet bedöms vara lämplig för bostadsanvändning och i granskningshandlingarna föreslås därmed bostadsanvändning med samma generella byggrätt som för majoriteten av fastigheterna i området, se planbestämmelse e1 på plankarta. Observera att krav på att uppfylla riktvärdena för buller kommer att ställas vid inlämnat bygglov vid ny- eller ombyggnad av huvudbyggnad.

Trottoarer på Boo Strandväg

Föreningarna anser

Att det är viktigt att trottoarer anläggs på hela Boo Strandväg ända fram till Värmdövägen.
Att Boo Strandväg är en nödvändig genomfart från Baggensvik till Värmdövägen.

Bakgrund och motiv

Enligt förslaget till detaljplan för Solbrinken-Grundet ska trottoar anläggas bl.a. på Boo Strandväg. Enligt Föreningarna är det viktigt att trottoaren går vidare till Värmdövägen. Det finns emellertid en osäkerhet när det gäller trottoaren inom Eriksviks område. Eriksvik har satt upp skyltar om genomfart förbjuden på Boo Strandväg. Syftet torde vara att minska trafiken och därmed behovet av trottoar på Boo Strandväg. Av yttrandet från Eriksviks tomtägareförening och Eriksviks vägföreningen (se Granskningsutlåtande 1, sid 28-29) framgår att Eriksviksföreningarna avsåg att stänga av Boo Strandväg för fordonstrafik och att detta skulle ha utförts under vår/sommar 2019 genom att sätta upp bommar.

Saltsjö-Boo den 11 november 2019

Baggensviks ideella tomtägareförening och Baggensviks tomtägares ekonomiska förening

Jens Westlund
Ordförande

Anders Åberg
Vice ordförande

Bilagor:

2019-07-23 Baggensviks stora allmänning – beskrivning av projektet
2019-07-23 Bilaga situationsplaner perspektivritningar