



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2014-09-25

Dnr KFKS 2012/491-214

Projekt 9221

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för flerbostadshus vid Ektorpsrondellen, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 samt inom en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

En av fyra stadsbyggnadsstrategier som lyfts fram i Nacka kommuns översiktsplan handlar om att utveckla och stärka Nackas lokala centrum med omnejd. Ektorps centrum är ett av fem centrum som pekas ut i översiktsplanen.

Planområdet ligger i centrala Ektorps nära Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar mot gatan och 6 våningar mot gården. Byggnaden ska anpassas till höjdskillnader på tomten genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden.

En trädinventering har gjorts med syfte att peka på värdefulla trädindivider inom området och i närområdet. Inventeringen visar på att det inte finns några så kallade naturvärdesträd inom området men att jätteeiken som växer intill rondellen bedöms ha naturvärdesklass 1. Denna ek utgör något av en symbol för stadsdelen Ektorps. En uppskattning på plats är att den är cirka 200 år gammal. Ekens krona är inmätt och den nya byggnaden placeras så att den inte ska påverka trädet.

En ombyggnad av Ektorpsvägen med bland annat en ny gång- och cykelväg föreslås. Det gör det möjligt att ordna infart till garaget och underlättar fastighetens sophantering.



Området är delvis bullerutsatt. Mot Ektorpsvägen blir den dygnsekvivalenta ljudnivån upp mot till 64 dBA. Med genomtänkt planlösning med genomgående lägenheter, där alla lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida mot väst (om högst 55 dBA ekvivalent vid fasad), uppnås länsstyrelsen riktlinjer enligt avstegsfall B.

Bakgrund

I oktober 2011, § 312, beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att det är lämpligt att pröva möjligheten att uppföra ett nytt bostadshus i en planprocess, samt att det är möjligt att pröva möjligheten att bygga på befintligt bostadshus.

I oktober 2012 beslutade kommunstyrelsen att godkänna Start-PM för projektet och gav planchefen i delegation att skriva planavtal med exploatören.

Planchefen beslöt den 19 september 2013 att skicka ut detaljplanen på samrådet. Samrådet pågick därefter under 4 veckor under perioden den 1 oktober t.o.m. den 1 november 2013. Efter samrådet ändrades förslaget genom att bland annat ta bort möjligheten till påbyggnad av intilliggande bostadshus med två våningar, vilket från början var aktuellt.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 maj 2013, § 113, att ställa ut detaljplanen för granskning. Granskningen pågick under perioden 26 maj till och med den 27 juni 2014. Under granskningstiden inkom 6 yttranden med synpunkter.

Förändringar i planförslaget efter granskning

- Under bestämmelsen ”Störningsskydd” på plankartan har ett tillägg gjorts för att säkerställa att maximalbullernivåerna inomhus inte blir för höga (ej överstiga 45 dB(A) maximal).
- För att uppnå en mer effektiv infrastruktur, både sett till funktion och ekonomi, har planområdet utökats till att även innefatta den del av gatumarken som kommer att bli föremål för ombyggnad.
- Nya illustrationer har infogats i planbeskrivningen.
- Läget på föreslagen byggnad har justerats något så att avståndet mellan den befintliga byggnaden i norr och ny byggnad ökat från 8 meter i tidigare förslag till 10 meter i antagandehandlingen.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har meddelat att de inte har någon erinran på förslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet



- Södertörns Brandförsvarsförbund
- Fortum
- Vattenfall

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott uppdrar åt mark- och exploateringsenheten att i kommande exploateringsavtal försöka säkra åtkomst av lägenheter för socialt ändamål.

Planenhetens kommentar

Beaktas.

Tekniska nämnden

För att uppnå en effektiv infrastruktur, både sett till funktion och ekonomi, ser tekniska nämnden gärna att planområden generellt berör en större sammanhållen yta.

Planenhetens kommentar

Planområdet har utökats i enlighet med tekniska nämnden yttrande.

Nacka Energi

Nacka energi anser att elförsörjningen till området kräver en ny elnätstation. De önskar ett e-området i planen motsvarande 10x8 meter inom området för uppförande av en elnätstation. Alternativt att de får bygglov att bygga ut den befintliga elnätstationen i området till den dubbla storleken.

Schakt av elkablar inom området bekostas av exploitören, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar. Elkablar för matande elnät ska förläggas i mark, rör förläggs endast vid väggenomgång. Normalt tecknas avtal om anslutningsavgifter med exploitören innan bygglov sker.

Flyttning eller ändring av befintliga anläggningar såsom kablar, transformatorstationer och tillfälliga anläggningar som byggström bekostas av exploitören.

Planenhetens kommentar

Då Nacka Energi, i samband med att detaljplanen var på samråd, inkom med synpunkten att befintliga elnätstationer i närområdet har tillräcklig kapacitet för att klara av föreslagen utbyggnad, har kommunen utgått ifrån dessa uppgifter under planarbetets gång. Någon plats för en ny elnätstation inom planområdet finns dessvärre inte. I samband med utbyggnaden av Ektorps centrum kommer möjligheten att placera ut en ny elnätstation att ses över, alternativt att befintlig elnätstation byggs ut.

Trafikförvaltningen (SL)

Trafikförvaltningen lämnade en rad synpunkter under samrådet som inte är hanterade och eller bemötta av Nacka kommun varför det åter lämnar samma synpunkter.



Trafikförvaltningen noterar också att samrådsredogörelsen utelämnar merparten av förvaltningens yttrande vilket framstår som orimligt.

Ektorpsvägen ingår inte i planområdet men planeras byggas om till en stadsgata. Gatusektionen som visas är inte förenlig med en attraktiv kollektivtrafik med god framkomlighet. För att få god framkomlighet bör körbanan vara minst 7 meter bred i synnerhet som kantstensparkering ska förekomma. En ombyggnad av Ektorpsvägen bör inte innebära en försämring av förutsättningarna till en attraktiv kollektivtrafik. Särskilt som ett av de viktigaste projektmålen anges vara att projektet ska skapa goda förutsättningar för kollektivtrafik. För gatutuformning se Trafikförvaltningens riktlinje RiBuss.

Trafikförvaltningen deltar gärna i det fortsatta arbetet med ombyggnad av Ektorpsvägen. Ytterligare en förutsättning för en attraktiv kollektivtrafik är gena och säkra gångförbindelser till och från närmaste busshållplats.

Trafikförvaltningen anser att störningsskyddsbestämmelsen ska kompletteras med en reglering av högsta maximala ljudnivå i bostadsrum om 41 dB(A), i enlighet med bifogad bullerutredning.

Planenhetens kommentar.

Kommunen beklagar att alla synpunkter som Trafikförvaltningen lämnat inte redovisats såsom önskat.

Kommunen har utgått ifrån SL:s lägsta godtagbara standard för gatubredder enligt RiBuss. Detta då det dessvärre inte finns plats för bredare körbanor på sträckan. En smal körbana har också fördelen med att hastigheter på motorfordon hålls nere.

Bestämmelsen under stycket ”Störningsskydd” på plankartan har justerats för att säkerställa att trafikbullernivån inomhus inte överstiger 45 dB(A) maximal i enlighet med rekommendationerna i bullerutredningen.

Inkomna synpunkter från boende inom och i anslutning till planområdet enligt sändlistan

Boende på Lasarettsvägen 1

Synpunktslämnaren anser att föreslagen byggnad ej får överstiga 5 våningar och inte vara högre än det hus som ligger närmast. Synpunktslämnaren anser att de föreslagna sju våningarna skulle skymma den lilla sol och himmel som idag når dennas lägenhet. Detta bedömer synpunktslämnaren skulle minska värdet på lägenheten.

Synpunktslämnaren anser att fasaden på det föreslagna huset bör vara rött för att smälta in bättre i omgivningen.

Planenhetens kommentar.

Föreslagen byggnad är från gatan 7 våningar och från gårdssidan 6 våningar. Detta innebär att tillkommande byggnad i höjd överstiger den befintliga byggnaden med en våning, men



höjdmässigt över nollplanet är höjden på den föreslagna byggnaden anpassad till den befintliga.

En solstudie har tagits fram som visar att föreslagen byggnad inte påverkar lägenheterna solförhållandena för boende på Lasarettsvägen 1 och 3 samt Ektorpsvägen 5. Solstudien finns att hitta på projektets hemsida: www.nacka.se/stadsbyggnad. Använd kartan eller leta efter "Ektorpsrondellen" i A-Ö registret för att hitta projektet.

Färg på fasaden är inget som styrs i detaljplanen och vilken färg som passar bäst är oftast en fråga om tycke och smak. Eftersom det redan finns mycket rött tegel i närområdet finns det de som tycker att det är passande med en avvikande kulört på tillkommande bebyggelse. Inför antagande av detaljplanen har nya utformningsförslag av byggnaden tagits fram och finns att hitta i antagandehandlingarna. Bland annat har avståndet mellan befintlig byggnad och ny byggnad ökat från tidigare föreslagna 8 meter till i antagandehandlingarna 10 meter.

Inkomna synpunkter från föreningar

Nacka miljövårdsråd

Föreningen anser att förslaget kommer att skapa problem för buss 409. Detta då de tror att felparkerade bilar kommer att stå i bussfickan om det tillkommer ett nytt hus och då bussen tidreglerar på denna plats. Föreningen anser även att det är en brist att busskuren inte förläggs i direkt anslutning till bussfickan och att det saknas gästparkering inom eller i anslutning till planområdet. Föreningen tror att det blir problem med lokaler i bottenplan då området utanför upptas av busshållplats lastzon för sophämtning och leverans och att felparkerade bilar kommer att stå i vägen. Därför anser föreningen att det är orimligt att tillåta handel eller kontor som besöks av allmänheten i byggnaden och endast arbetsplatser av slag som normalt inte besöks av andra än anställda och som inte heller har behov av ofta förekommande leveranser bör kunna komma i fråga.

Föreningen anser att det är väsentligt att den cykel- och gångbana som planeras längs Ektorpsvägen är tänkt för dubbelriktad trafik görs tillräckligt bred för att fungera bra för detta.

Föreningen tror att det planterbara bjälklag som planeras mellan befintlig och tillkommande byggnad avsevärt kommer att påverka de lägenheter som nu har balkong en trappa upp på södra sidan. Alla lägenheter med balkong mot söder i befintlig byggnad skulle påverkas alltför mycket av den planerade byggnaden.

Föreningen anser att det är väsentligt att alla lägenheter får separata vatten- och elmätare. Alla hus bör utformas som passivhus.

Alla eventuellt tillkommande hus bör förses med gröna tak, till exempel sedumtak.

Istället för att nu besluta om ett enstaka hus på denna plats anser föreningen att man bör planera hela området kring Ektorps centrum på ett sammanhållet sätt.

Planenhetens kommentar



Kommunen ser det som angeläget att det i lägen som detta finns lokaler i byggnadernas bottenplan, då huset kommer att bli en del av Ektorp centrum. Hur fastighetsägaren väljer att disponera sina parkeringsplatser inom kvarteretsmark råder kommunen inte över. Dock kan kommunen ställa krav på att det ska vara parkeringsplatser inom planområdet. För att få till en stadsmässighet i anslutning till Ektorp centrum krävs att marken utnyttjas effektivt, till exempel att lastzon och hämtning av sopor samordnas. Lokalen som tillskapas i bottenplan är förhållandevis liten till ytan, vilket förmodligen innebär att dess innehåll kommer att fyllas med en mindre, lokal verksamhet, alltså inget som kommer att generera flertalet bilbundna besökare. Skulle det ändå vara så finns det gästpakeringar längre upp på Ektorpsvägen eller inne på torget vid Ektorps centrum. Busskuren är placerad ca två meter från bussfickan för att få plats. Alternativet hade varit att utesluta busskur och detta vill inte kommunen.

Angående den föreslagna gång- och cykelbanan är denna tänkt att göras dubbelriktad.

För de befintliga lägenheter som hamnar i plan med taket på infarten till garaget skapas en uteplats, vilket bör kunna bli ett positivt tillskott för dessa boenden. Avståndet mellan befintlig byggnad och ny byggnad har inför antagandet ändrats från i tidigare förslag 7 meter till 10 meter. Kommunen framför till exploatören om förslag till elmätare, gröna tak och passivhus.

Ett helhetsgrepp kommer att tas för resterande delar av Ektorp centrum inom ramen för ett annat detaljplanearbete.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt