



UTLÅTANDE

2014-10-17

Dnr KFKS 2012/685-214

Projekt 9229

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för studentbostäder i Ektorp, Nacka kommun

Sammanfattning

I maj 2012 fick planenheten uppdraget av kommunstyrelsen att skicka ut en inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder i Nacka kommun. Efter avslutad tävling bedömdes att ByggVesta AB inkommit med det bästa förslaget. Därefter gavs ett uppdrag att påbörja ett planarbete som grundade sig på det vinnande förslaget.

Syftet med projektet är att skapa förutsättningar att bygga nya studentbostäder och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Ektorp. Planområdet omfattar av fastigheten Sicklaön 40:14 med flera i Ektorp och gränsar till Ektorpsvägen i öster, Värmdöleden i norr och i söder mot Nacka seniorcenter Ektorp. Projektets viktigaste mål är följande:

- Möjliggöra för cirka 200 nya student- och hyresrätter inom planområdet
- Anpassa bebyggelsen till de befintliga natur- och terrängförhållandena på platsen
- Placera och utforma bebyggelsen utifrån rådande bullerförhållanden
- Bygga miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbara bostäder
- Skapa goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik
- Utforma bebyggelsen med en hög arkitektonisk kvalitet samt lägenheter med god boendekvalitet.

Inom planområdet föreslås 4 loftgångshus som är mellan 4 och 6 våningar höga. Totalt rör det sig om cirka 200 bostäder, varav cirka 150 är studentbostäder och 50 lägenheter avses uppföras som mindre hyresrätter. Byggnaderna anpassas efter befintliga terräng- och naturförhållanden samt placeras så att en tyst innergård skapas. Förslaget innebär att en ny gångväg bakom Nacka seniorcenter Ektorp byggs då befintlig gång- och cykelväg genom området byggs om till tillfartsgata för boende vid exempelvis inflyttning. Ektorpsvägen föreslås byggas om till stadsgata med kantstensparkering, trädplantering och ny gång- och cykelbana.

Med anledning av områdets närhet till Värmdöleden har en bullerutredning, en riskanalys samt en luftkvalitetsutredning tagits fram. Både buller-, risk- och luftförhållanden bedöms

ligga inom acceptabla nivåer för tillkommande bostadsbebyggelse. En miljöteknisk markundersökning har gjorts då det inom delar av området tidigare funnits en handelsträdgård. Markundersökningen visar på föroreningshalter som måste saneras innan bostadsbebyggelsen kan uppföras.

Kommunen avser att, när detaljplan vunnit laga kraft, upplåta den fastighet som bildas till ByggVesta AB med tomträtt. Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2014 och byggstart kan därefter påbörjas tidigast under första kvartalet 2015.

Bakgrund

I maj 2012 fick planenheten uppdraget av kommunstyrelsen att skicka ut en inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder i Nacka kommun.

Den 25 mars 2013, § 71, antog kommunstyrelsen startpromemorian och gav därmed uppdrag åt planenheten att påbörja ett detaljplanearbete för Studentbostäder i Ektorp.

Samråd

Planchefen beslutade 2013-09-19 att skicka ut detaljplaneförslaget på samråd. Plansamråd pågick under perioden 1 oktober t.o.m. 1 november 2013. Under samrådet inkom 18 yttranden, varav 4 var utan någon erinran. Den 21 oktober hölls ett öppet hus i stadshuset där kommunens projektledare, ansvarig planarkitekt och representant från byggföretaget ByggVesta fanns på plats. Två personer besökte det öppna huset.

Granskning

Den 14 maj 2014, § 121, beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ställa ut detaljplanen för granskning. Granskning pågick under perioden 26 maj – 27 juni 2014. Under granskningen inkom totalt 14 yttranden varav 5 var utan någon erinran. Alla inkomna yttranden redovisas nedan under stycket ”Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter”.

Ändringar efter granskning

Efter att detaljplanen var på granskning har följande ändringar/kompletteringar gjorts:

Plankarta

En mindre del kvartersmark om ca 40 kvm har ändrats till naturmark för att göra plats för en allmän gångbana i anslutning till lokalgatan mellan planområdet och Nacka seniorcenter Ektorp.

E-området har utökats med ca 10 kvm i enlighet med Nacka energis synpunkter under granskningsförfarandet.

I planbestämmelserna under rubriken Byggnadsteknik har en punkt lagts till för att säkerställa glas i brandklass EW30 närmast Värmdöleden. Detta i enlighet med länsstyrelsens granskningsyttrande.

I planbestämmelserna under stycket Störningsskydd har bullerbestämmelsen kompletterats för att säkerställa att buller inomhus inte överstiger 41 dB(A) maximalnivå. Detta i enlighet med trafikförvaltningens synpunkter.

Planbeskrivning

Inga ändringar har skett, med undantag för mindre redaktionella sådana.

Övrigt

-

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

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

- **Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott**
- **Lantmäterimyndigheten i Nacka**
- **Fortum**
- **Vattenfall**
- **Social- och äldreämnden**

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer efter nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap, § 11 i PBL. Detta förutsätter dock att följande synpunkter beaktas:

Planförslaget medger att bostäder uppförs 26 meter från Värmdöleden (väg 222) som är en primärled för farligt gods. Länsstyrelsen rekommenderar ett avstånd om 75 meter mellan sammanhållen bostadsbebyggelse och väg för transport av farligt gods och att 25 meter bör hållas helt bebyggelsefritt. Länsstyrelsen kan godta avstegsfall om en riskanalys visar att risknivån ändå blir acceptabel.

Den riskbedömning som tagits fram anger bland annat att fasad och glas i fasad som vetter mot vägg 222, behöver skyddas mot värmestrålning till följd av en olycka med brandfarlig vätska eller gas. I samrådsskedet ställde sig länsstyrelsen kritisk till den föreslagna strålningsnivå som skulle tillåtas på insidan av de inglasade loftgångarna. Kommunen har efter detta ändrat tillåten strålningsnivå på insidan av de inglasade loftgångarna i enlighet med länsstyrelsens yttrande. Länsstyrelsen anser dock att skyddet av värmestrålning inte kan säkerställas med härdat och laminerat glas, vilket är det utförande som föreslås i planbeskrivningen. Enligt länsstyrelsens mening krävs en bestämmelse om glas i lägst brandklass EW 30 för att säkerställa personer i byggnaden kan utrymma utan att utsättas för en oacceptabelt hög strålningspåverkan. Detta innefattas allt glas i fasad inom 30 meter från vägen och inte bara glas i loftgångar.

Planenhetens kommentar

I planbestämmelserna under rubriken Byggnadsteknik har en punkt lagts till för att säkerställa glas i brandklass EW30 närmast Värmdöleden. Detta i enlighet med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden att förslaget bör omarbetas så att gång- och cykelvägen kan finnas kvar som allmänt gång- och cykelstråk genom kvarteret. I planen framgår det att den idag befintliga vällutnyttjade och vinteröppna gång- och cykelvägen genom parkområdet till bland annat skolan ersätts av en gångvägg med inslag av trappor. Förutom att denna lösning blir sämre för de som använder GC- vägen med sämre tillgänglighet (brantare och med trappor) och att det inte går att cykla, innebär flyttningen av vägen en högre driftkostnad för Tekniska Nämnden, då trappor måste snöröjas och balkbekämpas för hand.

Det är viktigt att se till att studentbostäderna inte skär av dagvattnets naturliga väg för mycket. Dagvattnet som rinner ytledes i riktning mot Värmdöleden måste ha möjlighet att kunna rinna ner. Om dagvattnets naturliga väg "stoppas upp" av de nya studentbostäderna riskerar det leda till dagvattenproblem i området. Problem som i sin tur leder till dyra åtgärder som belastas tekniska nämnden.

Planenhetens kommentar

Då den befintliga gång- och cykelvägen kommer att ligga inom kvartersmark och delvis fungera som tillfart vid inflyttning etc. har bedömningen gjorts att denna koppling behöver ersättas med en ny sträcka inom allmän plats. Eftersom marken sluttar relativt brant krävs att delar av höjdskillnaderna tas upp med hjälp av trappsteg. Trappan ska förses med barnvagnsramper. En ny cykelväg planeras utmed Ektorpsvägen för att så att de som istället tar sig runt höjden via Edinsvägen lättare tar sig fram.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet. I denna föreslås åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten innan det lämnar planområdet. Det finns även fortsättningsvis vägar för överflödigt dagvatten att rinna vidare mellan husen och vidare i riktning mot Värmdöleden.

Trafikverket

De riktvärden som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse för att uppnå en god boendemiljö. Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar göra avsteg från gällande riktvärden för trafikbuller. Trafikverket anser det vara acceptabelt så länge en god boendemiljö fortfarande kan uppnås. Enligt Bullerutredningen för aktuell detaljplan uppfyller inte den planerade bostadsbebyggelsen de kriterier som Trafikverket anser är en "god boendemiljö", se Trafikverkets yttrande i samrådsskedet. Det är bra att kommunen infört bullervärden i planbestämmelserna. Trafikverket anser även att kommunen bör fortsätta att undersöka vilka ytterligare möjligheter som finns för att dämpa bullernivåerna utomhus inom planområdet.

Om avsteg från riktvärdena tillämpas anser Trafikverket dessutom att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen. Trafikverket kan heller inte godta inskränkningar på riksintresseklassade anläggningar.

I samrådsskedet framförde Trafikverket krav på bebyggelsefritt avstånd på 25 meter mellan beläggningskant och kvartersgräns samt ytterligare 10 meter mellan kvartersgräns och byggnad. Enligt samrådsredogörelsen har planområdet har dragits in från Värmdöleden i enlighet med Trafikverkets yttrande. Enligt vad Trafikverket kan se av handlingarna är det nu 25 meter mellan beläggningskant och kvartersgräns, men betydligt mindre än 10 meter mellan kvartersgräns och byggnad.

Under förutsättning att riskfrågan kan hanteras kan Trafikverket i detta fall acceptera de avstånd som finns i granskningshandlingen.

Planenhetens kommentar

En riskanalys har tagits fram som föreslår åtgärder som ska vidtas för att uppnå acceptabla risknivåer. Att åtgärderna genomförs säkerställs med planbestämmelser på plankartan.

Nacka Energi

Elförsörjningen till detta område kräver att Nacka Energi får tillgång till ett E-område på 10x 8meter i anslutning till körbar väg för uppförande av en transformatorstation inom området, E-området i granskningshandlingen ser ut att var för litet.

Exempel på utseende av transformatorstation framgår av bilaga. Vill exploatören/kommunen ha ett avvikande utseende så bekostas detta av exploatören.

Ursprängning av E-område och schakt för elkablar inom området bekostas av exploatören, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar. Elkablar för matande el nät skall förläggas i mark, rör förläggs endast vid väggenomgång. Normalt tecknas 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 skall ske skriftligt i god tid.

Planenhetens kommentar

E-området som fanns med på plankartan vid samråd har utökats något för att uppfylla de önskemål som Nacka Energi ställer. Området är nu 8x10 meter.

Södertörns Brandförsvarsförbund

Vid planläggning av ny bebyggelse närmare än 150 meter från farligt godsled bör en riskanalys utföras (Riskhantering i detaljplaneprocessen, Länsstyrelsen Stockholms län, m.fl., 2006). Den riskanalys som är utförd uppfyller väl de kriterier man kan ställa på en sådan

riskanalys. Räddningstjänsten anser att de riskreducerande åtgärder som föreslås i stort är rimliga men på en avgörande punkt brandförsvarsförbundet ett frågetecken.

De vill att åtgärderna som anges, "Avstängbar ventilation med friskluftsintag som inte är vänt direkt mot vägen ska säkerställas inom ett avstånd av 150 meter från vägen" förtydligas i funktionen för "Avstängbar ventilation". Hur är det tänkt att fungera i praktiken och hur säkerställs en sådan funktion över byggnadens livslängd?

Planenhetens kommentar

Ventilationen kommer att ha automatisk avstängning genom rökdeckare.

Trafikförvaltningen (SL)

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

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 gatuutformning 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 busshällplats. 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 har utgått ifrån Trafikförvaltningens (SL) lägsta godtagbara standard för gatubredder enligt RiBuss. Detta då det inte finns plats för bredare körbana på sträckan förbi planområdet. En smal körbana har dessutom fördelen med att hastigheter på motorfordon hålls nere. Sträckan förbi planområdet har en hastighetsgräns på 40 km/h som ofta överskrids idag. Med hänsyn till att många skolbarn passerar över gatan till och från Ektorps skola samt den begränsning av yta som finns, har ställningstagandet om en gatubredd om 6,5 meter gjorts.

Bullerbestämmelsen på plankartan har uppdaterats i enlighet med trafikförvaltningens granskningsyttrande.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom och i anslutning till planområdet

Boende på Ektorpsvägen 22

Synpunktslämnaren upplever det som att deras synpunkter från samrådet inte har tillgodosetts. De undrar varför byggnaden närmast Ektorpsvägen flyttades fram närmare

gatan innan samrådet och menar att ingen byggnad längs Ektorpsvägen ligger lika nära som den föreslagna byggnaden. De anser att eftersom området gränsar till ett villaområde så kan man inte bygga stad.

Avståndet till synpunktslämnarens bostadshus och föreslagen byggnad är ca 25 meter, men detta bekymrar sig inte synpunktslämnaren om, utan om att tomten får insyn, då tomtgränsen ligger betydligt närmare än 25 meter ifrån. De anser att det skulle innebära stor insyn från den nya fasaden och att de på denna sida av tomten vistas mycket och gjort i ordning för dyra pengar. De tror att känslan skulle bli att de blir omringade av höghus och balkonger. I det ursprungliga förslaget skulle denna insyn bli mindre påtaglig.

De anser att byggnaden borde dras tillbaka från gatan samt att våningsantalen sänks från 6 till 5 våningar så som redovisats i det ursprungliga förslaget (i samband med markanvisningstävlingen).

Planenhetens kommentar

De föreslagna byggnaderna närmast Ektorpsvägen är placerade med ett indrag från gatuområdet med ca 2 meter. Anledningen till att huset efter tävlingen flyttades ut var främst för att kunna utnyttja marken inom planområdet mer effektivt. Genom att inte ha markparkering kan denna yta istället användas för utevistelse för boende. Avsikten är att skapa ett tydligare gaturum med upplysta fasader som bidrar till en tryggare gatumiljö. Då staden växer är det nödvändigt att utnyttja den mark som bedömts lämplig för bebyggelse på ett så effektivt sätt som möjligt. Några balkonger är inte avsedda att placera på fasaden mot gatan, utan istället loftgångar och trapphus för vidare transport till lägenheterna.

Mot Ektorpsvägen är de föreslagna byggnaderna i 5 våningar plus en våning i bottenplan för parkering. Byggnaden närmast i söder (Nacka seniorcenter Ektorp) är i 7 våningar och överstiger alltså byggnadshöjden på föreslagen bebyggelse.

Inkomna synpunkter från föreningar

Nacka Miljövårdsråd

Nacka Miljövårdsråd är positivt inställd till ambitionen att bygga hyresrätter och studentbostäder i Nacka, då behovet är stort och kommunen domineras av villor och bostadsrätter. Föreningen anser dock att det borde finnas bättre platser för ändamålet då närboende använder området för hundrastning, och har diskuterat att ansöka om anläggande av hundrastgård inom detta vilket det anser vore ett bättre användningsområde för plsten. Därför avstyrker de i första hand denna placering av bostäder.

Föreningen anser de att cykelbanorna bör rustas upp och kopplas till övrigt cykelnät.

Vid genomgång av förelagda handlingar om planerade studentbostäder och hyresrätter i Ektorp finner föreningen stor anledning att sätta ett frågetecken i kanten då läget är mycket bullerstört, och hälsovådliga infraljud torde regelmässigt förekomma.

Miljö kvalitetsnormerna överskrids med råge vad gäller buller, och riskerar dessutom att överskridas vad gäller avgaser och hälsovådliga partiklar. Det finns dessutom betydande

behov av säkerhetsmarginaler på grund av närheten till motorvägen, med katastrofrisker vid transport av farligt gods.

Föreningen finner den närbelägna skolans placering som mycket anmärkningsvärd, rimligen bör inte en skola förläggas på en plats som denna, klassrum, utomhuslek och rastytor utsätts sannolikt också för både buller, partiklar och avgaser. Rimligen bör detta kontrolleras och motåtgärder vidtagas.

Nacka Miljövårdsråd vill i första hand avstyrka bostadsbebyggelse i detta läge, men om bebyggelse trots detta planeras (med hänvisning till det stora behovet) vill de se längre säkerhetsavstånd och lägre byggnadshöjd, kombinerad med starkt bullerreducerande och infraljudsdämpande åtgärder. Särskild omsorg bör ges ventilationen, med avseende på var luftintag placeras och att adekvata luftfilter appliceras, samt att regelbunden och noggrann OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförs, plus att uppföljande luftkvalitetsmätningar införs. Boendet bör dessutom vara tillfälligt.

Vad gäller bullret anser de att en akustisk utredning och relevanta åtgärder för att avleda och reducera störande ljud bör vidtagas. Vid besök i området fann föreningen att trafikljuden uppe på berget upplevdes som mycket störande under kvällstid. Dagtid har vi ej haft tillfälle att besöka platsen, men rimligtvis är studenter för sina studier i behov av en lugn och relativt ostörd studiemiljö utan stressorer i form av kraftigt trafikbuller. Alla åtgärder som kan vidtagas bör också genomföras, men eventuellt inte helt belasta budgeten för själva bygget, möjligen kan trafikverket och kommunen bidra till åtgärder som kan bidra till en acceptablare boendemiljö om bostadsbebyggelse anses av nöden påkallad. Extra ljudisolering mot buller bör finnas i byggnaderna, särskilt med tanke på infraljud, och byggnaderna bör vara konstruerade så att stomljud inte förs vidare och basljud och infraljud inte förstärks akustiskt, vilket lätt sker vid vissa vinklar och yttre och inre rumsutformningar. Dämpning bör ske med avbärning så att ljud inte studsar inåt utan ut mot motorvägen. Ytterfasaderna kan med fördel vara dubbla och ha en luftspalt med ett dämpande avstånd till innerfasaden så att direkt ljud inte förs inåt. De bör vara utformade på ett bullerdämpande sätt, till exempel i bikakekonstruktion, och i ett bullerdämpande material. Bullerskyddet mot motorvägen bör dessutom vara utformat så att så lite buller som möjligt förs vidare, genom att bullervall, bullerplank anlägges, samt att buller- och partikelreducerande växtlighet tillföres i form av buskar och träd.

Föreningen har uppfattat det som att 50 permanentbostäder, i planbeskrivningen betecknade som ungdomsbostäder, avses att placeras inom området, förutom de 200 studentbostäderna, vilket vi inte helt vill tillstyrka, ännu högre grad kan kvarboende permanentboende komma att utsättas för hälsovådliga effekter, i synnerhet som barn kan förekomma i högre grad än bland studerande. Barnfamiljer bör inte anvisas bostad i området om det bebyggs och bör ges förtur till annat och lämpligare boende i de fall där barn senare tillkommer.

Föreningen tycker sig se en oroande tendens till större acceptans för avsteg från rekommenderade högstannivåer för buller och andra miljökriterier som bör beaktas vid bostadsbyggande. Dessa bör enligt socialstyrelsens utredning betraktas som de minimala kriterier som skall iakttas, och avsteg från dem vara ytterst sällsynta. När det gäller bebyggelse längs motorvägar ser vi avstegen som allt vanligare, vilket riskerar att de facto

göra dem normbildande, vilket på sikt torde få allvarliga hälsoeffekter för berörda boende. Bostäder bör följaktligen ej placeras i direkt anslutning till större trafikleder.

Tilluftsreningen bör möta ökade krav genom anläggandet av tredubbla filter i form av uppfångande partikel filter, emissionsreducerande elektrostatiske filter samt kolfilter. Dessa filter bör tillses kontinuerligt och bytas ut då behov föreligger. Friskluftsintaget bör förläggas där luften är renast, längst bort från motorvägen. Föreningen vill se ett förstärkt samarbete med Trafikverket och Miljödepartementet som en väsentlig åtgärd vid planeringen av ytterligare infrastruktur, och en bättre uppföljning av miljöproblem vid redan existerande trafikleder, samt att ett effektivt åtgärdsprogram genomförs för att minska miljöbelastning och buller vid både existerande och planerade leder, inklusive åtgärder på fordons- och drivmedelssidan. Reducering av skadliga emissioner och skadliga partiklar, exempelvis HA-oljor och PAH i bildäcken samt dieslavgaser bör ägnas extra uppmärksamhet med tanke på ökad användning och den tunga buss- och lastbilstrafik som försiggår på intilliggande motorväg.

Avrinnande dagvatten bör filtreras genom sandbädd i lämpligt belägen dagvattendamm som är tillräckligt stor. Samordning med övrigt dagvatten från området, som även det bör filtreras så att så lite som möjligt hamnar osedimenterat och ofiltrerat i Saltsjön. Sedimenteringsdamm bör finnas. Föreningen förordar gröna tak. Dagvattenfiltrering och dimensionering av magasin är väsentlig.

Planenhetens kommentar

Angående föreningens synpunkt på att kommunen borde rusta på cykelvägnätet så finns det planer på detta, vilket redovisas i planbeskrivningen till detaljplanen. I samband med denna detaljplans genomförande är det tänkt att delar av Ektorpsvägen ska byggas om med bland annat nya gång- och cykelbanor. Kommande sträckor av Ektorpsvägen är tänkta att även dessa byggas om på likande vis. Då det ändå kommer att pågå byggarbeten på grund av det planerade bostäderna är det rimligt att ta denna sträcka i samband med att bostadsprojektet uppförs, för att undvika långa byggperioder i närområdet.

Luft

Det har tagits fram en luftkvalitetsutredning. I denna konstateras att prognosen för framtida luftkvalitet ligger under gränsvärdet för vad som är acceptabelt. För att säkerställa en så god luftmiljö som möjligt inom planområdet finns bland annat bestämmelser på plankartan som reglerar att vart luftintagen får vara placerade. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) görs regelbundet i alla bostäder.

Buller

Angående bulleraspekten så har det tagits fram en bullerutredning för att säkerställa godtagbara bullervärden i området. Med rätt lägenhetsutformning och byggnadsplacering kan acceptabla bullervärden uppnås för tillkommande bebyggelse. Detta finns det möjlighet att läsa mer om i bullerutredningen som tagits fram. Att placera bebyggelse på ett längre avstånd från vägen än vad som är nödvändigt innebär ett sämre markutnyttjande. Med lägre antal våningar mot motorvägen riskerar området att få sämre bullervärden, då den byggnad som föreslås mot motorvägen även fungerar som bullerskydd mot gården och resten av

området. Byggnadernas placering är alltså väl genomtänkt för att uppnå en så god bullermiljö som är möjligt.

Den skola som redan finns i närområdet kan inte regleras i samband med detta projekt. Är synpunktlämnaren orolig för överskridande av riktvärden för buller etc. rekommenderas att en anmälan om detta görs till tillsynsmyndigheten.

Precis som påpekades i svaret till Nacka miljövårdsråd i samrådsskedet, så är det inte 200 studentbostäder och 50 "vanliga" bostäder som planeras, utan **totalt 200 bostäder varav 50 "vanliga" bostäder**. Det går inte att styra om det flyttar in barn varken i dessa bostäder eller i studentbostäderna. De åtgärder som planeras vidtas ska vara lika bra oavsett bostadsform och utgå ifrån att alla (även barn) ska kunna bo i tillkommande bebyggelse utan att fara illa oavsett om det är studentbostäder, eller annan boendeform eller hur vida den som bor i bostaden stannar i två månader eller i 10 år.

Risk

Även riskaspekter utifrån farligt gods är utredda i en riskanalys. Utifrån riskanalysen finns bestämmelser på plankartan som reglerar bland annat byggnadstekniska åtgärder för att säkerställa en acceptabel risknivå.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram, vilken finns som bilaga till planhandlingarna, och finns att hitta på projektets hemsida på www.nacka.se. I utredningen föreslås dagvattenlösningar har dimensionerats efter ett 10-årsregn och med principen att utflödet från planområdet inte ska öka. Ett principförslag har tagits fram för dagvattenhanteringen i området som bygger på bland annat underjordiska magasin samt på så kallade Rain Gardens (växtbäddar) som både fördröjer men även renar dagvattnet. Med hjälp av föreslagna dagvattenåtgärder kan en rening av dagvatten som uppfyller kraven i kommunens dagvattenstrategi samt uppfyller Svenskt Vattens riktvärden uppnås.

Saltsjö Duvnäs Fastighetsägarförening

Saltsjö-Duvnäs fastighetsägareförening ställer sig positiva till Nacka kommuns planer på att såväl förstärka och utveckla Ektorps centrum. Det är också positiva till ett levande kommundelscentrum genom att komplettera med en tätare bebyggelse och tillskapa fler bostäder samt att få till stånd bostäder för studenter och unga med rimliga hyresnivåer beläget i norra Ektorp, i anslutning till Värmdöleden och Ektorpsvägen. Föreningen instämmer i kommunen syn på vikten av att genomföra bullerutredning, en riskanalys samt en luftkvalitetsutredning.

Planenhetens kommentar

-

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt