



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2014-04-14

Dnr KFKS 2012/491-214

Projekt 9221

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för flerbostadshus vid Ektorpsrondellen, Nacka kommun

Sammanfattning

Huvuddragen i planförslaget

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 olika lokala centrum med omnejd. Ektorps centrum är ett av fem centrum som pekas ut i översiktsplanen.

Planområdet ligger i centrala Ektorp 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. Det ska anpassas till höjdskillnader på tomten genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Den del av den nedre våningen som vetter mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler. Parkering 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 jätteeken som växer intill rondellen bedöms ha naturvärdesklass 1. Denna ek utgör något av en symbol för stadsdelen Ektorp. 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.

Förändringar i planförslaget efter samrådet

- En dagvattenutredning har tagits fram med förslag på åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. En detaljplanebestämmelse har lagts till plankarta för att säkerställa att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs.
- Mindre justeringar i utformningsförslaget för Ektorpsvägen har gjorts. Bland annat har en refug lagts till för att undvika vänstersvängande fordon till garagedfarten.
- En bestämmelse har lagts till på plankartan för att undvika att fasaden uppförs i material med synliga betongelement.
- Planområdet har ändrats med anledning av att tidigare föreslagen påbyggnad av befintlig byggnad nu inte längre är aktuell. Ett parkområde har lagts där eken står för att säkra skydd för trädets fortlevnad.
- Bullerutredningen som togs fram inför samrådet har uppdaterats med nya planlösningar. Dessa visar på att avstegsfall B (enligt länsstyrelsens riktlinjer) kan uppnås.
- I planbeskrivningen finns förtydligat var och hur sophanteringen löses.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33 att inte ha någon erinran mot föreslagen detaljplan för flerbostadshus vid Ektorpsrondellen, Nacka kommun, utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att beakta under remissen: arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. När det gäller bostäder ska möjligheten att öka andelen hyreslägenheter samt att bygga gruppboheter i projektet undersökas.

Planenhetens kommentar

Upplåtelseform för tillkommande bebyggelse kan inte regleras i detaljplanen.

2. Tekniska nämnden

Den befintliga refugen på Ektorpsvägen ska förlängas för att hindra vänstersvängande fordon från Ektorpsvägen till det planerade garaget. Tillfarten till garaget ligger nära Ektorpsrondellen och utan refug kan vänstersvängande bilar orsaka köer på Ektorpsvägen.

Placeringen av kantstensbusshållplatsen vid Ektorpsrondellen gör att vägskalet vid infarten till Ektorps centrum blir för trångt. Placeringen av busshållplatsen ska bearbetas för att kunna medge tillräckligt med utrymme i korsningen. Utrymmet blir begränsat för större fordon som angöra Ektorps centrum särskild med tanke på att det i framtiden kan bli aktuellt att man tillåter både in- och utfart till centrumet.

Dagvattenfrågan är inte behandlad utifrån den kapacitet som ledningsnätet i området har. I kommande intilliggande exploatering av centrumdelen har i pågående planarbete krav på begränsningar i flödet som kan avledas införts. Samma synsätt ska råda här eftersom kapacitetsbristen i dagvattennätet i närområdet är dokumenterat. Dagvattnet ska tas om hand lokalt inom exploateringen eller fördröjas kraftigt inom kvartersmark innan avledning till dagvattennätet. Om inte begränsningar införs för dagvattnet i exploateringen kommer nedströms liggande områden löpa stor risk för översvämningar vid kraftig nederbörd.

En redovisning av valt system för hanteringen av avfall och placeringen av denna ska redovisas innan granskning. Angöringen för hämtning måste samordnas med trafiklösningen.

Planenhetens kommentar

I det utformningsförslag som tagits fram avseende Ektorpsvägen, förbi området, har en refug ritats in. Detta i enlighet med tekniska nämndens yttrande.

Angående kantstenshållplatsen, så har svepstudier gjorts som visar att vägskalet vid infarten till Ektorps centrum inte blir för trångt.

En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet. Ett antal olika förslag på hur dagvattnet kan hanteras redovisas i denna utredning. Utgångspunkten är att området ska kunna avleda ett 10-årsregn. Därtill har lagts till en klimatfaktor på 1,2. På plankartan regleras genomförandet av dessa åtgärder med en planbestämmelse.

Avfallshanteringen finns redovisad på illustrationsplanen samt i text i planbeskrivningen i granskningshandlingarna. Det har gjorts plats för sophantering i ett utrymme intill infarten till parkeringsgaraget i den byggnad som är tänkt att sammanlänka den nya byggnaden med den befintliga tegelbyggnaden direkt norr om.

3. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och stöd inför nästa skede i planprocessen.

Buller

Länsstyrelsen anser att planområdets service- och kollektivtrafikhänsyn kan motivera avsteg från gällande riktvärden för buller. Länsstyrelsen förutsätter dock att reviderade planlösningar redovisas i kommande planskede så att alla lägenheter får tillgång till en bullerdämpad sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (avstegsfall B).

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen delar kommuns bedömning att en dagvattenutredning behöver tas fram inför nästa skede i planprocessen i syfte att säkerställa att detaljplanen inte belastar Skurusundets vatten negativt.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga planprojekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivå, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen avser att anpassa sin planering till framtida klimatförändringar, t.ex. genom fördröjningsåtgärder för dagvatten och genom att säkra befintliga träd och grönytor i anslutning till den nya bebyggelsen.

En trädinventering har genomförts i syfte att peka ut värdefulla träd inom området och i närområdet. Både jätteeken i söder och naturmarken i väster ligger emellertid utanför planområdet och planförslaget ger därför inget skydd för dessa naturvärden och ekosystemtjänster. Kommunen bör överväga möjligheten att utvidga planområdet för att säkerställa skyddet för dessa träd och grönytor. Länsstyrelsen noterar att även den föreslagna cykelvägen och ombyggnaden av Ektorpsvägen ligger utanför planområdet.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

Planenhetens kommentar

Efter samrådet har nya planlösningar tagits fram som visar på att det är möjligt att klara avstegsfall B enligt länsstyrelsens riktlinjer. De nya planlösningarna finns redovisade i bullerutredningen och bullernivåerna är reglerade på plankartan.

En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet. Ett antal olika förslag på hur dagvattnet kan hanteras redovisas i denna utredning. Utgångspunkten är att området ska kunna avleda ett 10-årsregn. Därtill har lagts till en klimatfaktor på 1,2. På plankartan regleras genomförandet av dessa åtgärder med en planbestämmelse.

Planområdet har utvidgats över det område där jätteeken står för att ytterligare säkra ekens fortlevnad.

4. Trafikverket

Bromma Stockholm flygplats är riksintresse för luftfarten och ska därför enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av flygplatsen.

Planen medger byggnader med en byggnadshöjd upp till 50 meter. Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter (45 meter inom sammanhållen bebyggelse) kan komma att påverka luftfarten varför en lokaliseringsbedömning ska göras.

En lokaliseringsbedömning, även kallad Flyghinderanmälan, med tillhörande flyghinderanalys ska alltid beställas av uppföraren av planerat byggnadsverk högre än 20 meter (45 meter inom sammanhållen bebyggelse) i god tid före planerat uppförande (Luftfartsförordningen SFS2010:770). Det är lämpligt att denna görs i detaljplaneskedet, och att frågan behandlas i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar

En lokaliseringsbedömning/flyghinderanmälan ska lämnas in av byggherren/fastighetsägaren innan bygglov.

5. Skanova

Skanova har markförlagda ledningar inom det aktuella planområdet med tillhörande kabelbrunn. Vid fastighetsgräns längs med Ektorpsvägen har Skanova en markförlagd kabel som försörjer befintlig bebyggelse.

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden

även bekostar den. Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.



Bilaga tillhörande yttrande från Skanova

Planenhetens kommentar

TeliaSoneras ledningar ser ut att ligga utanför kvartersmark och bör därför inte påverkas av den nya bebyggelsen. Krävs flytt ordnas och bekostas detta av exploatören.

6. Södertörns brandförsvarsförbund

Räddningstjänstens vill göra inblandade parter uppmärksamma på att terrängen kring byggnaderna ställer särskilda krav på hur utrymnings säkerheten ordnas i byggnaden. De är fullt medveten om att detta inte regleras i detaljplanen men tycker ändå att detta ska belysas i planprocessen.

Södertörns brandförsvarsförbund avråder generellt från att bygga bostäder där räddningstjänstens stegutrustning utgör en av utrymningsvägarna. I stället förordar vi andra skyddslösningar t.ex. brand- och röksäkra trapphus.

Den del av Ektorpsvägen som passerar planområdet är klassad som sekundär farligt godsled. Farligt godstransporterna är numera av begränsad karaktär och Brandförsvarsförbundet bedömning är att dessa inte utgör hinder för det tänkta planförslaget.

Planenhetens kommentar

Angående utrymnings säkerheten tackar kommunen för upplysningen. Frågan ska beaktas innan bygglov kan ges. Upplysningen vidarebefordras till exploatören.

7. Lantmäterimyndigheten

Planbeskrivning

Lantmäterimyndigheten önskar att stycket "Konsekvenser för fastighetsägare" förtydligas. t.ex: ett mindre markområde tillhörande fastigheten Sicklaön 40:14 som idag utgör kommunal gatu- och parkmark föreslås överföras till fastigheten Sicklaön 202:9. För att genomföra marköverföringen behöver fastighetsägarna ansöka om lantmäteriförrättning då planen vunnit laga kraft. Ansökan om lantmäteriförrättning görs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Planenhetens kommentar:

Synpunkten beaktas

8. Trafikförvaltningen (SL)

Trafikförvaltningen anser att Nacka inför utställning behöver förtydliga och motivera detaljplaneförslagets tillämpning av avstegsfall B när översiktsplanen anger att avstegsfall A kan tillämpas i Ektorp, förutsatt att god kollektivtrafik finns.

Planenhetens kommentar:

Efter samrådet har planbeskrivningen setts över. En bättre motivering under avsnittet Buller har lagts till i enlighet med Trafikförvaltningens yttrande.

9. Vattenfall

Ingen erinran då de inte har ledningar i området.

10. Fortum

Hänsyn måste tas till befintlig ledning inom området. Vidare utredning bör visa om flytt av ledningen behövs.

Planenhetens kommentar

Om befintliga ledningar måste flyttas bekostas flytten av exploitören.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom och i anslutning till planområdet

11. Boende på Lasarettvägen 3 (sakägare)

Vi emotsäger oss påbyggnaden av fastigheten på Sicklaön 202:9 med två våningar. Det kommer att ta bort vår utsikt helt och hållet. Se även bifogad bild. Påbyggnaden kommer också minska solen på vår trädgård (brf Bergkörsbäret).



Bilaga tillhörande yttrandet

Planenhetens kommentar:

Till granskningen har påbyggnaden av befintlig bebyggelse uteslutits, det vill säga att någon påbyggnad inte är aktuellt i nuläget. En solstudie har tagits fram som avser den nya byggnaden, denna visar att bostäderna på Lasarettvägen 3 inte påverkas av skuggningar från föreslagen bebyggelse.

12. LC Ektorps fastigheter AB

När det gäller föreslagen planbestämmelse v₁, anser de att denna begränsning i tillåten byggrätt ska tas bort och att det därmed blir möjligt till full utbyggnad på det översta våningsplanet. Detta motiveras av att de strävar efter att bygga 15 till 20 ungdomslägenheter/studentlägenheter. En indragen Kungsvåning skulle motverka detta och innebära en begränsning av antalet lägenheter.

De anser även att den nya byggnaden ska utökas med ytterligare en våning, detta för att skapa så många nya lägenheter som möjligt. Dessutom anser de att stadsbilden blir mera enhetlig om den nya byggnaden får samma höjd som den befintliga byggnaden efter påbyggnad. Det bör i sammanhanget påpekas att genom denna ytterligare utökning får Ektorps centrum ett större underlag för sina kommersiella verksamheter.

Den presenterade tidsplanen anser de vara för passiv. Stadsbyggnadsnämnden har i sitt beslut om planändring meddelat att om det byggs flera mindre hyreslägenheter skall ärendet påskyndas då detta är angeläget. Exploatören vill bygga flera hyreslägenheter och har beslutat redan tidigare att påbyggnaden på det befintliga huset skall bestå av hyreslägenheter. Vi bedömer att ett granskningsförfarande kan komma tillstånd under januari 2014, så att ett laga kraft beslut kommer att sammanfalla med att genomförandetiden går ut i juni 2014 för gällande detaljplan.

Planenhetens kommentar.

Efter samrådet har tillbygganden av befintlig byggnad uteslutits från planförslaget i samråd med exploatören.

Det antal våningar som angavs i samrådsförslaget för den föreslagna byggnaden kvarstår inför granskningsförfarandet. Motiven till detta är att den byggnadshöjd som råder i och i kring Ektorp centrum idag inte någonstans överstiger de sju våningar som förslaget medger. Detta bedöms som viktigt utifrån bland annat ett byggnadshistoriskt perspektiv, men även gestaltningsmässigt.

Den tidplan som sattes upp i samband med start-pm av projektet följs i stort sett. Kommunen jobbar så fort som det är möjligt med detta projekt utifrån rådande prioriteringar.

13. Brf Bergkörsbäret

Föreningen tycker att förslaget med påbyggnad av två våningar på den befintliga byggnaden inte är något bra förslag. Påbyggnaden kommer att upplevas bli för nära deras fastighet med hänsyn tagen till insyn, samt att den kommer att skymma solen som lyser ned på vår trädgård. De tycker heller inte att förslaget med påbyggnad ser snyggt ut estetiskt.

Befintlig byggnad på fastighet Sicklaön 202:10 är placerad med hänsyn tagen till den befintliga byggnaden och området är i dag redan utmärkt planerat med luftig miljö och grönska. Beträffande nytt flerbostadshus nedanför den befintliga byggnaden såsom beskrivet i förslaget kan de tänka sig acceptera under förutsättning att huset reduceras med två våningar.

Det kommer att upplevas mer estetiskt utseendemässigt med ett lägre hus längre ned på Ektorpsvägen och följer därmed lutningen på Ektorpsvägen. I ursprungsförslaget från 2010 var föreslagen nybyggnation endast 5 våningar.

Föreningen tror att det blir problem med den trafikplanering gällande ny cykelbana som föreslås. En ombyggnad av Ektorpsvägen med en ny cykelbana samt att ordna infart till garage och underlätta sophantering skapar ytterligare problem med den belastning av befintlig trafik som finns redan idag. Parkerade bilar längst Ektorpsvägen blockerar bland annat in- och utfart till garage samt väg för t.ex. bussar och andra större fordon. Om en cykelbana också skall löpa längst med Ektorpsvägen kan detta innebära stora olycksrisker med gående till och från lokaler, in och utfart av bilar från garage, samt skymd sikt pga. parkerade bilar. Dessutom finns Ektorpsrondellen och närheten till denna att ta hänsyn till.

Planenhetens kommentar

Till granskningen har påbyggnaden av befintlig bebyggelse uteslutits, det vill säga att någon påbyggnad är inte aktuellt i nuläget. En solstudie har tagits fram för den nya föreslagna byggnaden. Studien visar att Brf Bergkörsbärets boende inte påverkas av skuggningar från föreslagen bebyggelse. Solstudien är en bilaga till planhandlingarna och går att hitta på projektets hemsida på www.nacka.se.

När fastighetsägaren skickade in ansökan om planbesked var bygganden de illustrerade i 6 våningar. När planenheten därefter påbörjade planprocessen mättes den befintliga jätteeken in och byggnadsförslaget anpassades för att inte skada eken.

Angående cykelbana så är bedömningen att det blir bättre för gång- och cykeltrafikanterna att ta sig fram efter ombyggnaden av Ektorpsvägen. Cyklisterna får en anvisad plats att cykla på och slipper förpassas till körbanan, vilket bör minska riskerna för allvarliga trafikolyckor. För att möjliggöra för sopbilar och varutransporter att stanna intill byggnaden finns det en avsedd yta för dessa ändamål i gatuutformningsförslaget.

Inkomna synpunkter från föreningar

1. Nacka miljövårdsråd

Nacka Miljövårdsråd är allvarligt oroade för att det kan uppstå stora problem med att hållplatsen blockeras av felparkerade bilar.

Eftersom bussen som regel ska stå här vid ändhållplatsen i några minuter tills det är dags för avgång kan detta, med den föreslagna smalare vägen, medföra stora problem. Gästparkeringsplatser saknas inom planområdet och finns inte heller i anslutning till planområdet. Det föreslås att det nya huset kan innehålla upp till tre mindre affärslokaler samtidigt upptas gatan utanför i praktiken helt av busshållplats och plats. Detta skulle kunna leda till en mycket svår situation med felparkerade bilar. De anser därför att det är orimligt att tillåta handel eller kontor som besöks av allmänheten i byggnaden. 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.

Gång- och cykelbanan som planeras på Ektorpsvägens västsida är tänkt för dubbelriktad trafik men verkar vara alltför smal för att fungera bra för detta, den bör göras bredare.

Fotomontaget som visar föreslagen påbyggnad av befintlig byggnad är missvisande eftersom det inte samtidigt visar det planterbara bjälklag som planeras mellan denna byggnad och den tillkommande byggnaden. Detta bjälklag kommer att avsevärt påverka de lägenheter som nu har balkong en trappa upp på södra sidan.

Illustrationsplanen, miljöredovisning med mera visar det föreslagna nybygget men borde även omfatta påbyggnaden på det existerande huset med ny takutformning, solstudier saknas.

Det är väsentligt att alla lägenheter får separata vatten- och elmätare. Husen bör utformas som passivhus, det vill säga de ska inte behöva tillförsel av energi för uppvärmning, de stora fönsterrutorna i tillbyggnaden av det existerande huset oroar i detta avseende.

Både det tillkommande huset och det existerande huset bör förses med gröna tak det vill säga sedumtak.

Planenhetens kommentar

Med den föreslagna utformningen av Ektorpsvägen borde risken för blockering av busshållplatsen inte öka jämfört med idag. Ytan är dimensionerad efter SL:s krav på bredd och längd. Körbanan är i förslaget något smalare än vad körbanan är idag, men utan att göra anspråk på den yta som krävs för busshållplatsen.

Det antal gästparkeringar som finns utmed gatan idag är tänkta att finnas kvar, men i form av kantstensparkering. Att inrymma lokaler i bottenplan på bostadsbyggnader är ett sätt att skapa mer liv och rörelse i gaturummet, vilket planenheten ser som viktigt, med tanke på planområdets centrumnära läge. För att säkerställa att varutransporter kan komma fram finns ett område avsatt för lastzon i utformningsförslaget. Om kommunen ska bygga stad i Nacka och fokusera på förtätning kring våra lokala centrum, är det angeläget att alla allmänna ytor utnyttjas så effektivt som möjligt.

Gång- och cykelbanan som föreslås i förslaget är 3,5 meter bred. Detta är en bredd som räcker för ändamålet. Planenheten bedömer att det är viktigt att göra plats för cyklisterna i staden och gynna de som vill och kan ta sig fram gående eller på cykel.

Illustrationsmaterial har uppdaterats inför granskningsförfarandet så att bland annat det planterbara bjälklaget tydligare framgår av handlingarna.

Efter samrådet har kommunen och fastighetsägaren i samråd beslutat att utesluta förslaget om en påbyggnad av befintlig byggnad. En solstudie har tagits fram inför granskningen och bifogas detaljplanehandlingarna. Solstudien är en bilaga till planhandlingarna och går att hitta på projektets hemsida på www.nacka.se.

Det är en bra idé med elmätare i alla nya lägenheter, dock är detta ingen planfråga. Idén vidarebefordras till fastighetsägaren.

Det kommer troligen inte att uppföras gröna tak på den nya byggnaden då omhändertagandet av dagvattnet ändå går att lösa genom underjordiska kassetter eller magasin på tomtmarken. Om fastighetsägaren hellre vill ha grönt tak på byggnaden, kan volymen på kassetterna/magasinet att minskas. Mer om detta går att läsa i den dagvattenutredning som tagits fram inför granskningen.

2. Naturskyddsföreningen Nacka-Värmdö

Nacka kommun vill uppföra ett nytt bostadshus vid Ektorpsrondellen på mark som i huvudsak utgörs av natur idag. En trädinventering har utförts som säger att inga så kallade "naturvärdesträd" finns inom planområdet men att flera sådana träd finns i området utanför plangränsen. Föreningen håller med i den bedömningen. I planhandlingarna nämns den stora ek som står söder om planområdet. Det är positivt att den bevaras och att den lyfts fram som viktig att ta hänsyn till under byggprocessen. Enligt planbeskrivningen ska krona, stam och rötter skyddas under byggtiden. Föreningen vill understryka vikten av detta och att detta tydligt kommuniceras till de som utför själva bygget.

Rondelleken anses ha naturvärdesklass 1 vilket de helt instämmer i och kan även upplysa om att den rödlistade (Nära hotad, kategori 4) svampen korallticka (*Grifola frondosa*) vissa år bildar fruktkroppar vid dess bas.

Det framgår att en dagvattenutredning ska göras innan planen ställs ut. Dagvattenfrågan blir allt viktigare när Nacka nu förtätar på Sicklaön samtidigt som vi i framtiden kan vänta oss ökade nederbördsmängder i form av kraftigare skyfall. Gröna tak kan vara ett sätt att mildra konsekvenserna av att vi får mer hårdgjorda ytor. Man kan också planera för gröna fasader. När det gäller gröna tak ser vi gärna att man planerar det så att det kan gynna den lokala biologiska mångfalden bättre än ett vanligt sedumtak gör.

Gröna tak/fasader kan även dämpa buller, reducera luftföroreningar och minska energiåtgången i ett hus. Eftersom buller är ett problem i detta område bör möjligheterna till bullerdämpande åtgärder genom gröna tak/fasader övervägas.

Planenhetens kommentar

I det exploateringsavtal, som skrivs med fastighetsägaren i samband med planens antagande, finns ett stycke som berör eken och hur denna ska beaktas under byggtiden. Detta för att säkerställa så att byggnationen inte påverkar eken negativt.

Det kommer troligen inte att uppföras gröna tak på den nya byggnaden då omhändertagandet av dagvattnet ändå går att lösa genom underjordiska kassetter eller magasin på tomtmarken. Genomförandet av detta säkerställa på plankartan. Om fastighetsägaren hellre vill ha grönt tak på byggnaden, kan volymen på kassetterna/magasinet att minskas. Mer om detta går att läsa i den dagvattenutredning som tagits fram inför granskningen.

3. Hyresgästföreningen Nacka

Förslaget innebär att Ektorpsvägen smalnas av och att ändhållplatsen för busslinje 409 flyttas längre ut i nuvarande gata. Föreningen oroar sig för att det kan uppstå problem med att hållplatsen blockeras av felparkerade bilar. Gästparkerings saknas inom planområdet och finns inte heller i anslutning till planområdet. Påtaglig risk att problem med felparkerade bilar kan störa busstrafiken. De anser även att gång- och cykelbanan i förslaget är för smal.

Tomten verkar något för smal för den planerade byggnaden. I övrigt ställer de oss positiva till utbyggnaden av bostäder men är tveksamma till placeringen av ytterligare affärslokaler. Tyvärr ingår inte upplåtelseformerna i detaljplaneringen, men de förordar hyresrätter.

Planenhetens kommentar

Gång- och cykelbanan som föreslås i förslaget är 3,5 meter bred. Detta är en bredd som räcker för ändamålet, men om det hade funnits utrymme inom gatuområdet så hade det inte skadat med en något bredare sektion för gång- och cykelbanan. Planenheten bedömer att det är viktigt att göra plats för cyklisterna i staden och gynna de som vill och kan ta sig fram gående eller på cykel.

Att inrymma lokaler i bottenplan på bostadsbyggnader är ett sätt att skapa mer liv och rörelse i gaturummet, vilket planenheten ser som viktigt, med tanke på planområdets centrumnära läge.

Upplåtelseform för tillkommande bebyggelse går inte att reglera i detaljplanen.

4. Nacka Hembygdsförening

Den här delen av Ektorpsvägen är besvärlig med infart till centrum, parkering framför affärsingång, garageinfarter och en busshållplats. Därför bör en refug anordnas för att förhindra vänstersväng vid in- och utfarter.

Garaget måste få platser reserverade för besöksparkering.

Hembygdsföreningen anser att parken mot lasarettet bör vara allmän plats.

Planenhetens kommentar

I det utformningsförslag som tagits fram avseende Ektorpsvägen, förbi området, har en refug ritats in. Detta i enlighet med föreningens yttrande.

Garageplatserna är avsedda för boende i huset. Det är i regel svårt att upplåta ett privat garage till allmänheten då fastighetsägare oftast inte vill ha privata utrymmen öppna för allmänheten utifrån ett trygghetsperspektiv.

Parken mot lasarettet är planlagd som område för allmänt ändamål. Denna plan är inte aktuell att ändra på inom ramen för detta planarbete.

Övriga

1. Protestlista (påskrivet av 17 personer boende i Ektorp)

Protestlistan är påskiven av Ektorpsbor som protesterar mycket kraftigt mot planerna att bygga ett nytt 7-våningshus vid Ektorpsrondellen.

Alla vet att staden behöver fler bostäder men varför bygga på den sämsta möjliga platsen? Just den planerade lokalisering är mycket problematisk. Området anser de är en av de kvarvarande gröna minioaserna i den delen av Nacka kommun. Här växer flera ståtliga ekar varifrån Ektorps namn härstammar. I planbeskrivningen står det att bara en ek ska bevaras. Hur många andra ska fällas? Det står ingenstans.

Redan när man för några år sedan byggde bostadshuset på Ektorpsvägen 5 utplånade man bland annat åtta körsbärsträd, ett flertal syrenbuskar, ett vildäppelträd och tre stora ekar. Nu kommer samma sak att hända igen men i större skala. Platsen där det nya huset ska stå är mycket tätbevuxen. Där finns olika vilda trädarter, buskar och förvildade körsbärsträd.

I nära anslutning till den planerade platsen för det nya bostadshuset fällde man för några år sedan bland annat tre stora ekar och en enorm hägg (antagligen Virginiahägg- Prunus virginiana) för att bygga en sopstation och en parkeringsplats för tre bilar. I alla dessa träd

hade många fåglar byggt bon under årens gång, det var hemvist för oräkneliga insekter med mera.

En alternativ och mycket bättre placering för det planerade huset vore 20-30 meter bort från den planerade byggnadsplatsen, vid stigarna upp mot Nacka sjukhus. Där det finns stora tomma ytor med ganska misskötta gräsmattor. Ett hus på dessa ytor skulle ha många fördelar både för de som ska bo där men även för oss som redan bor i Ektorp. Det skulle innebära flera öppna ytor mellan husen, att naturen och ekarna kan bevaras samt att ytor som inte används kan komma till nytta.

Naturen omkring oss är livsviktig för vårt välbefinnande. Och hur ska Ektorp se ut utan ekar? Den enda eken som byggnadsmästarna vill bevara riskerar att dö ganska snabbt under sprängningsarbetena och alla andra ingrepp under själva byggandet. Vi ber er därför att ändra era planer.

Planenhetens kommentar:

Det har gjorts en inventering av naturvärdesträd i området. I denna konstateras att det finns en ek som har mycket höga bevarandevärden, den så kallade "Skvallereken". Denna har fått skyddsbestämmelser. Övriga träd inom planområdet har också inventerats, men något skydd i plan motiveras inte för dessa träd. Det finns ett antal mindre ekar inom den privatägda fastighetsmarken, huruvida dessa bevaras eller ej är upp till fastighetsägaren att avgöra. Inom det område som planläggs som parkmark är alla större träd skyddade med bestämmelse på plankartan.

Att denna plats är föremål för detaljplanering är från början ett initiativ ifrån fastighetsägaren. Kommunen gav positivt planbesked i och med en tidig bedömning om att platsen var lämpligt att utreda i ett planarbete. Det är möjligt att det finns andra platser i närområdet som skulle vara lämpliga för förtätning, men i dessa fall har ingen sådan prövning gjorts. Om en ansökan om planbesked inkommer för områdena i fråga görs då en liknande prövning som gjorts för detta projekt.

I det exploateringsavtal, som skrivs med fastighetsägaren i samband med planens antagande, finns ett stycke som berör eken och hur denna ska beaktas under byggtiden. Detta för att säkerställa så att byggnationen inte påverkar eken negativt.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt