

S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E

Detaljplan för Ektorps centrum, Sicklaön 354:1 m.fl., Nacka kommun

Upprättad på planenheten februari 2010

Bakgrund och sammanfattning

Planchefen beslutade den 1 april 2009 i enlighet med delegationsordningen för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) punkt S30 att skicka planförslaget på samråd. Detaljplanens genomförande har inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan.

Samråd pågick under tiden den 3 april till och med den 8 maj 2009. Ett samrådsmöte med direkt berörda sakägare hölls i Nacka Stadshus den 20 april 2009. Totalt deltog ca 20 personer. Mötesanteckningar från mötet finns upprättat (se bilaga).

Under samrådstiden inkom synpunkter från Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens arbetsutskott, Tekniska nämnden, Utbildningsnämnden, SL, Svensk Handel, Nacka Energi, Fortum, Ektorps Villaförening, Nacka Miljövårdsråd, Naturskyddsföreningen, Nacka Hembygdsförening, Hyresgästföreningen och Handikapprådet.

Synpunkter inkom även från ägarna till fastigheterna Sicklaön 73:116 (Dominant Invest AB), 289:1 (BRF Lyckoklövern) och 376:4, vilka bedömts som sakägare samt från ägarna till fastigheterna Sicklaön 74:79, 202:8, 219:6, 366:8 och 376:3, vilka inte bedömts som sakägare.

Kommentarer utan erinringar lämnades av TeliaSonera och Vattenfall.

De under samrådstiden viktigaste synpunkterna som inkommit berör skyddszon för farligt gods, höjd och antal våningar på det högre punkthuset, utformning av övrig bebyggelse, dagvatten, naturmarken, gårdsgatan, tillgänglighet, hyresrätter och trafik.

MSN bordlade ärendet den 11 november 2009, § 320 och beslutade att återremittera ärendet för omarbetning så att inget hus blir högre än max 8 våningar, den 11 december 2009, § 373.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

- Länsstyrelsen** påpekar att sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiva verksamheter bör undvikas närmare än 75 m från transportled för farligt gods. Minsta avstånd mellan Värmdövägen och planerad bebyggelse är 14 m. Den översiktliga riskanalysen ger inte tillräcklig information om risksituationen kring planområdet. Länsstyrelsen kräver tydliga motiveringar till varför avsteg från en skyddszon på 75 m skulle kunna vara aktuell.

Störningsbestämmelsen behöver korrigeras så att det framgår att den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad för minst hälften av boningsrummen *i varje lägenhet* ska ha betydligt lägre nivåer än 55 dBA.

Planenhetens kommentar: *Den översiktliga riskanalysen har kompletterats. Riskanalysen har kommit fram till att den planerade bebyggelsen bedöms möjlig att uppföra utan särskilda krav på riskreducerande åtgärder eller fördjupad riskanalys.*

Den del av Värmdövägen och Ektorpsvägen som ingår i detaljplanen utgör sekundär transportled för farligt gods. Transporterna har tidigare framför allt bestått av styckegods av läkemedel till Nacka sjukhus, t.ex. sprit som utgör brandfarlig vara samt drivmedeltransporter till industriområdet i Duvnäs Utskog. Idag förvarar sjukhuset endast en mindre mängd diesel för reservkraften, vilken fylls på mycket sällan. Till industriområdet i Duvnäs Utskog bedöms inga transporter med farligt gods gå, då bensinförsäljning har upphört. Det finns inte längre några riskkällor av betydelse i närheten av planområdet.

För den del av planområdet där avståndet mellan väg och byggnad (B1) är minst finns ingen korsning utan vägen är utförd som raksträcka utan på- eller avfarter. Transporter av petroleumprodukter sker endast undantagsvis på aktuell vägsträcka, när Värmdöleden (väg 222) är avstängd. Lutningen på vägen innebär att risken för en pölbrand inte bedöms stor vid bostadshuset.

Störningsbestämmelsen angående bullernivå har korrigerats.

- Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU)** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.
- Tekniska nämnden** anser att parkeringstal för verksamheter och mått på gatusektioner ska anges i planbeskrivningen samt att nödvändiga parkeringsplatser som ska ersätta befintligt garaget under byggarbetena redovisas.

Trygga och säkra gång- och cykelvägar bör prioriteras. Målpunkter och stråk bör analyseras. Den nya galleriadelen kan eventuellt upplevas som en barriär. Gångtrafik från öster mot norr, t.ex. ICA bör analyseras. Det är viktigt att bebyggelsen mot Värmdövägen upplevs som trevlig.

Dagvattenutredningen som ska visa hur exploitören tänker lösa dagvattnet med fördröjning/trög avledning inom kvartersmark bör vara klar innan utställningen. Ansvaret för dagvattenfrågan bör även regleras i exploateringsavtalet. Det bör förtydligas att va-ledningsnätet som byggs inom kvartersmark är enskilda.

Det bör förtydligas vad som avses med sopstation. För tömning av kärl behövs en fri höjd på ca 5 m, och bilarna bör kunna disponera en plats med 4,5 m bredd och 15 m längd. Avfallsutrymmet bör ha egen entré och avståndet mellan soprum och hämtställe bör inte överstiga 10 m. En återvinningsstation inom Ektorps centrum bör planeras. Den kräver normalt en yta på 20 x 5 m samt en fri yta på ca 20 m framför behållarna.

Räddningstjänsten har inget ytterligare att tillföra från brand- och säkerhetssynpunkt utöver tidigare yttrande. Enligt projekterande brandkonsult är tillämplig hänsyn inarbetad i den brandskyddsbeskrivning som ligger till grund för det fortsatta projektets utförande.

Planenhetens kommentar: *Gatusektioner framgår delvis i gestaltningsprogram. Mått säkerställs i en omfattningsbeskrivning som utgör bilaga till exploateringsavtalet. Parkeringstal finns angivna i planbeskrivningen. Det ligger dock i fastighetsägarens intresse att ordna parkering för sin verksamhet. Vid etablering av nya verksamheter måste dess parkeringsbehov undersökas. Tillfälliga parkeringsplatser under byggtid, redovisas ej i detaljplanen.*

Hur man rör sig med gång och cykel har studerats. En entré ska finnas även från norra sidan av galleriadelen. Under ordinarie öppettider ska det vara möjligt att passera igenom byggnaden. Från torgytan ska man även kunna passera genom befintlig byggnad ut på gatan. Bebyggelsen ska utföras i enlighet med gestaltningsprogram.

Exakt lösning av dagvattnet är inte fastställd i detaljplanen. Det ska dock regleras i exploateringsavtalet. VA-ledningar på kvartersmark är inte kommunala.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende avfallshanteringen. Exakt lösning framgår vid projektering. Plats för ytterligare en återvinningsstation bedöms inte finnas i Ektorps centrum.

- 4. Utbildningsnämnden** tillstyrker förslaget under förutsättning att en förskola inryms i den nya byggnationen.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen ger möjlighet till en förskola i 3-4 avdelningar i bottenplan mot gård i det nya huset mot naturmarken. I dess anslutning ska en närlekplats finnas.

5. **Storstockholms Lokaltrafik (SL)** är positiva till att förtätning sker i kollektivtrafikhöga lägen. Det är viktigt att busshållplatser kan nå under byggtiden. Ombyggnad av centrum bör inte påbörjas innan ombyggnationerna vid Nacka sjukhus är klara, för att minimera störningar på busstrafiken. Kommunen bör stämna av med SL innan ombyggnad av hållplats söder om centrum sker. Det framgår inte om hänsyn till tung trafik tagits i bulleruträkningen.

Planenhetens kommentar: Ombyggnation av centrum ska ske så att busshållplatser kan nås och störningar på trafiken minimeras. Samråd med SL ska ske vid ändring av busshållplats. I trafikbullerberäkningen ingår tung trafik.

6. **Svensk Handel** anser att det pga. vikande konjunkturläge och handelns uppbromsning samt geografiskt och utbudsmässigt konkurrensutsatta områden, är angeläget att Ektorps centrum fokuserar på närservice. Denna målsättning framgår även i kommunens handlingar.

Planenhetens kommentar: Den handel som planeras i Ektorps centrum är framför allt närservice för boende på östra Sicklaön, med fokus på bl.a. en del specialbutiker.

7. **Nacka Energi** anger att elförsörjningen till detta område kräver att de får tillgång till mark inom eller i närheten av områdets östra del för uppförande av en transformatorstation. Ett utseende som avviker från standardutförande, schakt för elkablar inom området och flyttning eller ändring av befintliga anläggningar, bekostas av exploatören. Beställning ska ske skriftligt i god tid.

Planenhetens kommentar: Plats i den östra delen av planområdet har inte reserverats. Efter samråd med Nacka Energi bedöms att kapacitet på befintlig transformatorstation kan förstärkas. Befintlig transformatorstation vid Ektorpsrondellen byts till dubbelstation 2011.

8. **Fortum** påpekar att det inom området finns fjärrvärmeledningar som berörs. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar eller säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det viktigt med samrådsmöten i tidigt skede.

Planenhetens kommentar: Vid en eventuell omläggning av fjärrvärmeledningar ska samråd med Fortum ske i tidigt skede.

9. **Ektorps villaförening** anser att en utveckling av Ektorps centrum är positivt. De anser att punkthuset i 14 våningar ska vara betydligt lägre än i förslaget. Den

bör inte vara högre än punkthusen på Gamla Landsvägen. Finns någon utredning om hur höghuset påverkar närmiljön, avseende blåst? Stor vikt bör läggas på den estetiska utformningen då nuvarande byggnader är mycket tråkiga. Trafiknätet bör utformas så att trafiken inom området och på Gamla Landsvägen minimeras. Vi vill även veta utnyttjandegrad på det befintliga garaget. Gång- och cykelbanor bör prioriteras, framför allt på sträckan Ektorpsrondellen–Ektorpsvägen–Gamla Landsvägen. Vi vill se hur utformningen av centrumets norra sida vid lastintaget, mot Gamla Landsvägen och våra tomter är tänkt. I första hand bör lastintaget förläggas åt annat håll, i andra hand byggas in. Återvinningsstation bör inte planeras längs Gamla Landsvägen mot villaområdet. Utformningen av området bör göras utifrån ett trygghets- och socialt perspektiv. Bergspartierna i östra delen bör även framöver vara ett framträdande inslag i området.

Planenhetens kommentar: Det högre punkthuset har tagits bort. Förslaget har istället kompletterats med möjlighet att bygga om en del av de nuvarande lokalytorna i den befintliga byggnaden hus 5 till bostäder (smålägenheter) för t.ex. ungdomar och studenter. All bebyggelse ska utformas i enlighet med gestaltungsprogram. Gestaltungsprogrammet har kompletterats med fasadbilder mot norr. Lastkajen planeras inte byggas in, däremot ska anslutningen mot Gamla Landsvägen rustas upp och förses med plantering. Trygghetsperspektiv har beaktats. Bergspartierna utanför föreslagna bebyggelse ska bibehållas.

- 10. Nacka Miljövårdsråd** anser det vara positivt att man resurseffektivt utnyttjar redan exploaterad mark för förtätning och att småskaliga centrum som Ektorps kan utvecklas. Vi känner tveksamhet för det föreslagna 14-våningarshuset. Det passar inte in och tenderar att förändra mikroklimatet vid marknivån.

Planenhetens kommentar: Den största delen av nyexploateringen tillkommer på redan ianspråktagen mark. Angående det högre punkthuset, se kommentar till Ektorps villaförening.

- 11. Naturskyddsföreningen** ser med tillfredsställelse att redan bebyggd mark förtätas och utnyttjas bättre. Naturmarken är bristfälligt beskriven i miljöredovisningen. Vi har hittat 7 tallar med kläckhål och larvgångar av den rödlistade skalbaggen reliktböck. Signalarten talticka förekommer på minst en av de äldre tallarna. Där finns även en sälj med kläckhål av signalarten myskböck, som betraktas som regionalt skyddsvärd. Det finns viktiga naturvärden i området som måste beaktas och värnas. En viss exploatering kan vara möjlig utan att skada dem. Vi är också tveksamma till 14-våningarshuset.

Planenhetens kommentar: Den största delen av den vegetationbeklädda kullen säkerställs som naturmark. Även på den del som föreslås bli privatägd bostads- och förskolemark och som inte bebyggs, har försetts med lovplikt för trädgård (n). De

flesta större skyddsvärda träd kan därför bibehållas. Angående det högre punkthuset, se kommentar till Ektorps villaförening.

- 12. Nacka Hembygdsförening** välkomnar en upprustning och utveckling av Ektorps centrum. All parkering på Ektorpsvägen mellan rondellerna ska vara förbjuden. Eventuella hållplatser för tunnelbana/spårssystem saknas i förslaget. Ica-huset/Gamla Eneqvist borde ha integrerats i övriga butiker i centrum så att man får en samlad handelsplats.

***Planenhetens kommentar:** Tanken är att göra Ektorpsvägen mer likt en stadsgata varav gatuparkering är en del i denna strävan. Det finns även ett behov av lättillgängliga parkeringsplatser nära butik. Planerna på en eventuell tunnelbana/spårssystem till Nacka och Ektorps ligger långt fram i tid. Vid en framtida förlängning av tunnelbana bör dock plats för en station under mark med uppgång i Ektorps centrum vara möjlig. Ica-huset har en annan ägare som inte visat intresse hittills att konkret utveckla sin fastighet.*

- 13. Hyresgästföreningen** anser att det är välkommet med en förstärkning av det lokala centrumet med fler bostäder, tätare bebyggelse och trevligare torg. Det är angeläget att det byggs en större andel hyresrätter i kommunen och ser fram emot att förslaget också kan tillgodose detta. Allt bör göras för att minimera bullerstörningar. Ett högre hus kan medföra obehagliga lokala vindförhållanden då det drar ner fallvindar som kan leda till en blåsig torgmiljö. Loftgångshuset mot Värmdövägen kan möjligen bidra till en sämre boendemiljö då denna hustyp i vissa avseenden visat sig medföra störningar genom ökad insyn. De har även en tendens att bli ett sishandsval för hyresgäster. Planen borde om möjligt tillskapa en annan hustyp för att bidra till en trivsammare miljö. Den gata som uppstår mellan nuvarande hus i öster och parkeringshuset kan komma att upplevas som otrygg och drabbas av klotter.

***Planenhetens kommentar:** Upplåtelseform regleras inte i detaljplanen. Frågan om eventuella hyresrätter har tagits upp med markägaren, som inte visat större intresse för denna upplåtelseform. Det är inte heller något kommunen krävt. Det är också svårt att säkerställa hyresrätter när inte all den aktuella marken är kommunalt ägd. Angående det högre punkthuset, se kommentar till Ektorps villaförening. Pga. tillgänglighetskrav har man varit tvungen att använda loftgångar i hus B1-3. Det bedöms kunna få en god boendemiljö. Utformningen av bebyggelsen ska ske enligt gestaltungsprogrammets ambitioner. Stor möda ska även läggas på att utforma gatan på ett trivsamt sätt.*

- 14. Handikapprådet** anser att det inte är tillfredställande att en rullstolsburen, person med rörelsesvårigheter eller synskadad ska behöva ta sig runt hela kvarteret för att nå torget. Trappförbindelsen från gångbron till torget bör kompletteras med en bekväm förbindelse som är lätt att använda för rörelsehindrade och personer med nedsatt orienteringsförmåga. Vi förutsätter att

ytor för lek och motion ska vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättningar. I anslutning till torget bör anordnas avskilda lekplatser, om nödvändigt på bekostnad av p-platser.

Vid utbyggnad inom Sicklaön 202:9 vid gångbron föreligger så stora nivåskillnader att det är tveksamt att handikappkraven kan uppfyllas. Vi vill försäkra oss om att gångvägsförbindelsen blir handikappvänlig.

Planenhetens kommentar: Tillgängligheten försämras inte jämfört med dagsläget. Allmäntillgängligheten till gångbron via ramp säkerställs. Pga. nivåskillnaden bedöms inte en ramp från gångbron till torgytan vara lämplig. Under butikens/verksamhetens öppettider kommer man liksom idag kunna passera genom byggnaden från Ektorpsvägen till torgytan. Någon särskild allmän lekplats planeras inte på torgytan.

Gångvägen på västra sidan Ektorpsvägen samt gångbron har planerats att få acceptabla lutningar så rörelsehindrade kan använda den.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare (bedömda som sakägare)

15. Dominant Invest AB (ägare till fastigheten Sicklaön 73:116) är i nuvarande läge inte beredda att medverka till genomförandet av detaljplanen. Efter en eventuell överenskommelse med fastighetsägaren till Ektorps centrum beträffande ersättningsfrågor m.m. finns möjlighet att ompröva vårt beslut.

Planenhetens kommentar: Viss marköverlåtelse krävs för att kunna genomföra detaljplanen. En överenskommelse om marköverlåtelse och ersättningsfrågor bör träffas mellan de båda privata fastighetsägarna innan detaljplanen antas.

16. BRF Lyckoklövern (ägare till fastigheten Sicklaön 389:1) är mycket positiv till en upprustning och utbyggnad av centrum med fler bostäder, butiker och annan verksamhet. Men våra hus kommer att påverkas negativt av punkthuset i 14-våningar. Det kommer under större delen av året att kasta skugga över våra hus, visserligen vandrande men tillräckligt för att försämra vår bostadsmiljö. Ett 14-våningar högt hus kommer störa hela den omgivande miljön av relativt låg bebyggelse. Det anknyter dåligt i skala och kan knappast utgöra ett lämpligt avtryck från 2000-talet i form av hushöjd, miljö och exteriör utformning. Högst 7 våningar kan vara acceptabelt.

Planenhetens kommentar: Se kommentar till Ektorps Villaförening.

17. Ägare till fastigheten Sicklaön 376:4 anser att både punkthuset i 14-våningar (hus A4) och radhusen på taket (hus A3) kommer att påverka solljuset för oss negativt. Det innebär en värdeminskning på vår fastighet. Förslaget rimmar även dåligt med målet att landskapets struktur ska bevaras. Jag ifrågasätter avsteg från

bullerriktvärdet och undrar hur mycket trafik det kommer att bli på Gamla Landsvägen. Den miljöredovisning som gjorts är undermålig.

Planenhetens kommentar: Angående det högre punkthuset, se kommentar till Ektorps villaförening. Avsteg från bullerriktvärdet bedöms lämpligt att använda i detta centrala område då det inte är möjligt att klara 55 dBA utanför alla bostadsfasader, men man ändå klarar en acceptabel ljudnivå med s.k. tyst sida för bostadslägenheterna.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare (inte bedömda som sakägare)

18. Ägare till fastigheten Sicklaön 74:79 anser att det är positivt med en utveckling av Ektorps centrum. Ett 14-våningar högt punkthus skulle bli alltför dominerande. De nya byggnaderna bör hållas i höjd med punkthusen på Gamla Landsvägen. Vi är även tveksamma till behovet av ett större kommundelscentrum, man bör istället ta vara på en service och småskalighet som inte konkurrerar med Forum eller Sickla. Centrumets baksida bör utformas mer attraktivt, t.ex. genom att lastkajen byggs in. Trafiksituationen bör ses över ytterligare och förbättras. Man bör se över möjligheten att leda trafik in och ut från centrum via den södra vägen. En återvinningsstation bör inte placeras så att den vetter mot villaområdet.

Planenhetens kommentar: Angående det högre punkthuset, lastkaj och norrfasad, se kommentar till Ektorps villaförening. Den service som planeras i Ektorps centrum är småskalig närservice, inte större handelsetableringar. Gestaltningsprogrammet har kompletterats med fasadbilder mot norr. Möjligheten att leda in trafik söderifrån har undersökts men inte bedömts vara lämpligt. Någon återvinningsstation planeras i dagsläget inte mot villaområdet.

19. Ägare till fastigheten Sicklaön 202:8 anser att ICA:s tillgänglighet och trevnad kommer att försämrans om höghuset byggs framför ICA:s entré. Eftersom avstånden är så små i Ektorps centrum har farhågorna om att folk inte kommer att besöka övriga butiker, inte någon relevans. Direktinfart från Värmdövägen kan vara bra. Vad som än görs är det positivt för Ektorps centrum. Gratis parkering är ett måste.

Planenhetens kommentar: Tillgängligheten bedöms inte försämrans. Entré till galleriadelen ska öppnas upp mot norr. Direktinfart från Värmdövägen är inte lämplig från trafiksynpunkt pga. de nivåskillnader som finns. Det skulle kräva en lång profiljustering av Värmdövägen samt plats för en trevägskorsning eller cirkulationsplats. Kostnadsfri parkering är ingen detaljplanefråga.

20. Ägare till fastigheten Sicklaön 219:6 anser att ett ökat resande och en ökad busstrafik kommer att påverka fastigheterna vid busshållplatserna. De är redan

idag störda av buller och nedskräpning därifrån. För att förbättra möjligheterna för fler kunder till centrum skulle busshållplatserna kunna flyttas till en station liknande den som finns utanför Forum Nacka. Ett alternativ är att skärma av busshållplatserna med ett bullerplank mot södra sidan, gärna kompletterat med träd och buskar. Det vore även positivt för boende på Ekorrvägen under byggtiden.

Planenhetens kommentar: Bullernivåerna från busshållplatserna bedöms acceptabla. Nedskräpning är en tillsynsfråga. Den ökade andel resenärer till Ektorps centrum bedöms inte påverka fastigheterna vid busshållplatsen. Busshållplatserna längs Värmdövägen planeras inte att flyttas.

- 21. Ägare till fastigheten Sicklaön 366:8** önskar få en lista på sakägarna samt få veta vilka som fått kallelse till samrådsmötet. Vi vill veta om vi som förening har rätt att överklaga om inte våra synpunkter blir beaktade i slutförslaget, eller om vi måste gå genom en s.k. sakägare. Vem av markägarna och politikerna driver önskemålet om ett högt punkthus?

Planenhetens kommentar: Sakägare är ägarna till de fastigheter som ligger inom eller gränsar till planområdet. Villaförening bedöms inte som sakägare. Det är dock länsstyrelsen, som är den överprövande myndigheten som slutligt avgör vem som har rätt att överklaga detaljplanen. Se kommentar till Ektorps villaförening.

- 22. Ägare till fastigheten Sicklaön 376:3** är positiva till en uppfräschning av Ektorps centrum. Vi vill att skyskrapan (hus A4) och punkthus A2 begränsas i höjd till samma våningsantal som punkthusen på andra sidan Gamla Landsvägen. Norra fasaden på hus A3, radhusen på taket bör gestaltas som den framsida den innebär för bostäderna norr om centrum. Lastkajer och eventuell återvinningsstation bör byggas in. Trafik till garage och bostäder (hus B2) bör helt ledas via den södra infarten från Ektorpsvägen, då Gamla Landsvägen redan är hårt belastad. Ytterligare perspektivbilder bör tas fram som visar samtliga byggnaders höjder.

Planenhetens kommentar: Angående det högre punkthuset, se kommentar till Ektorps villaförening. Gestaltningsprogrammet har kompletterats med fasadbild mot norr. Se även kommentarer till ägaren av Sicklaön 74:79.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Per Jerling
Planarkitekt