

UTLÅTANDE

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

Upprättad på planenheten maj 2010

Bakgrund och sammanfattning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) beslutade den 10 mars 2010, § 75 att ställa ut detaljplaneförslaget till berörda sakägare och remissinstanser. Utställning pågick under tiden den 23 mars till den 23 april 2010.

Under utställningstiden inkom synpunkter från Tekniska nämnden, SL, Nacka Energi, Ektorps Villaförening, Nacka Miljövårdsråd, Naturskyddsföreningen, Nacka Hembygdsförening och Handikapprådet.

Synpunkter inkom även från ägarna till fastigheterna Sicklaön 202:10 (BRF Bergkörsbäret) och Sicklaön 376:4.

Kommentarer utan erinringar lämnades av Länsstyrelsen och Kommunstyrelsens arbetsutskott.

De under utställningsstiden viktigaste synpunkterna som inkommit berör trafiken på Gamla Landsvägen, infart till garaget under hus B1-3, eventuell infart från Värmdövägen, gatusektioner/vägbredder, höjder och placering av hus A1, A2 och A3, parkering på torget samt under byggtid, sophantering, E-område, buller, naturområdet och tillgänglighet.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

- 1. Länsstyrelsen** har inga synpunkter på den utställda planen.
- 2. 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.

3. **Tekniska nämnden** vidhåller att plats för en återvinningsstation bör tillskapas i området. I genomförandebeskrivningen står att Tekniska nämnden är huvudman för vatten-, spillvatten- och dagvattennätet. Det ska framgå att huvudmannskapet endast gäller de kommunala näten. Belastningen på dagvattennätet ska efter exploatering inte överstiga nuvarande belastning. De nödvändiga parkeringsplatser som ska ersätta befintligt garage och befintliga parkeringsplatser under byggarbetena ska redovisas i detaljplanen eller exploateringsavtalet. Samtliga gatusektioner ska framgå i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar: En sådan stor yta som en återvinningsstation kräver har tidigare bedömts saknas i Ektorps centrum. Det är eventuellt möjligt att tillskapa en sådan yta i närområdet, utanför själva centrumanläggningen. Genomförandebeskrivningen har kompletterats avseende huvudmannskapet för vatten-, spillvatten- och dagvattennätet samt belastningen på dagvattennätet. Tillfälliga parkeringsplatser under byggtid regleras i exploateringsavtalet, dock inte med ett specifikt antal. Gatusektioner framgår i gestaltningsprogram. Mått säkerställs i en omfattningsbeskrivning som utgör bilaga till exploateringsavtalet.

4. **Storstockholms Lokaltrafik (SL)** påpekar att eftersom tanken är att dra in kvarterslinjen i centrumområdet är det extra viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas. SL vill delta i det fortsatta planarbetet. I projekteringskedet måste SL få titta på vägbredder och hållplatslängder så att de utformas efter riktlinjerna i RiBuss.

Planenhetens kommentar: Ombyggnation av centrum ska ske så att busshållplatser kan nås och störningar på trafiken minimeras. Fortsatt samråd med SL ska ske vid projektering.

5. **Nacka Energi** anger att elförsörjningen till detta område kräver att de får tillgång till mark inom uppförande av en transformatorstation. E-område som behövs är 6,2x7,1 m vid alternativet en helt ny station och 7,4x8 m för en dubbelstation intill den befintliga. Schakt för elkablar inom området och flyttning eller ändring av befintliga anläggningar, bekostas av exploatören. De vägbelysningsanläggningar som efter nybyggnation övergår till Nacka kommuns ägo ska samordnas med kommunen innan byggstart.

Planenhetens kommentar: Området för teknisk anläggning (E) har justerats så att en dubbelstation möjliggörs vid befintlig transformatorstation.

6. **Ektorps Villaförening** befarar att centrumets sträckning längs med Gamla Landsvägen blir en skräpig och bullrig lastplats med sophantering och tung trafik. Vi är tveksamma till en lösning som innebär att mer trafik kommer att ledas upp på Gamla Landsvägen och föreslår istället att infarten till garaget under hus B2 flyttas till den sydvästra delen av huskroppen och trafiken leds via

den södra infarten till centrum. Vi önskar att planerna omfattar en cykelbana på Ektorpsvägen, förbi centrum vidare bort mot Duvnäs Utskog.

***Planenhetens kommentar:** Anslutningen mot Gamla Landsvägen kommer fortfarande att utgöra en lastzon men ska rustas upp och förses med plantering. All bebyggelse ska utformas i enlighet med gestaltungsprogram. Den föreslagna byggnads- och garagelösningen innebär en infart norrifrån. Gamla Landsvägen bedöms ha en sådan kapacitet att den klarar en trafikökning. Den dubbelriktade trafiken från Ektorpsvägen avlastar dock Gamla Landsvägen varför trafikökningen inte borde bli så stor. Bilar från torget behöver inte köra runt centrum för att komma ut. En eventuell utbyggnad av en cykelbana förbi centrum, vidare mot Duvnäs Utskog ingår inte i denna detaljplan.*

7. **Nacka Miljövårdsråd** anser att bullerriktvärdena inte blir optimala. För att minimera bullernivåerna läggs exempelvis tyst asfalt. Sophantering för det utökade centrumet måste bli effektiv, miljövänlig, ren och snygg. Stor vikt bör läggas vid det gröna i utemiljöerna, både på torget och runt de nya husen.

***Planenhetens kommentar:** För de bostäder där rikvärdena för buller inte uppfylls ska acceptabla avstegsfall användas. Detta regleras genom en särskild planbestämmelse. Utemiljöer, torg och byggnader ska utformas enligt gestaltungsprogrammet.*

8. **Naturskyddsföreningen** anser fortfarande att den naturmark som kommer att tas i anspråk för exploatering är bristfälligt beskriven i miljöredovisningen. Vi har upplyst om att det faktiskt förekommer en rödlistad art i planområdet. Således finns det viktiga naturvärden i området. Dessa måste beaktas och värnas i kommande planering. De värdefulla träden bör sparas för att utgöra närrekreationsområde.

***Planenhetens kommentar:** Miljöredovisningen har kompletterats. Den största delen av den vegetationbeklädda kullen säkerställs som naturmark. Kvartermark har försetts med lovplikt för trädfällning (n). De flesta större skyddsvärda träd kan därför bibehållas.*

9. **Nacka Hembygdsförening** anser att torget blir för slutet. Hus A1 bör flyttas österut för att få bättre utblickar mot rondellen och få mer ljus på torgets norra del. Den översta parkeringsraden på torget bör tas bort. Centrum blir uppdelat genom att inte ICA flyttats in mot torget. Där butiken nu ligger kunde bostäder istället fått plats. Den dubbelriktade tillfarten är olycklig då det blir trafik på alla sidor om centrumet. Tillfarten bör ske via Gamla Landsvägen eller direkt från Värmdövägen.

***Planenhetens kommentar:** Hus A1 har anpassats i placering och höjd för att minimera skuggningen av torget. Tanken är dock att skapa ett tydligare torgrum genom avgränsande fasader. Den markparkering som är kvar på torget behövs för handeln i*

centrum. Det är möjligt att i framtiden planera tomten där ICA ligger för bostäder. Det har dock inte varit aktuellt hittills. I en växande storstadsregion får man räkna med att viss trafik förekommer. Alternativet med en utfart direkt mot Värmdövägen har undersökts. Detta alternativ är inte en bättre lösning ur trafiksäkerhetsskäl och ger sämre framkomligheten på huvudgatan Värmdövägen. Nivåskillnaderna gör att Värmdövägen då skulle behöva sänkas/byggas om till stor del och att en cirkulationsplats antagligen skulle behöva uppföras för vilken det inte finns så stor plats. Då regionala gång- och cykelstråk går längs Värmdövägen skulle en ny korsning ge en konfliktpunkt och sämre säkerhet.

- 10. Handikapprådet** vill påpeka det angelägna i att tillgängligheten mellan lasaretsområdet och Ektorps centrum utformas på sådant sätt att personer med medsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får tillgång till en entydig förflyttningsväg. Förslaget bör kompletteras med en hissförbindelse mellan gångbron och torgplanet.

Planenhetens kommentar: Tillgängligheten mellan Nacka sjukhus och Ektorps centrum bedöms ha en entydig förflyttningsväg. Tillgängligheten försämras inte jämfört med dagsläget. Under butikens/verksamhetens öppettider kommer man liksom idag kunna passera genom byggnaden från Ektorpsvägen till torgytan. En allmän hissförbindelse mellan gångbro och torg är inte aktuell.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare

- 11. BRF Bergkörsbäret (ägare till fastigheten Sicklaön 202:10)** anser att hus A2 genom sin höjd kommer att påverka ljusinsläppet för de lägenheter som har sina fönster mot Ektorpsvägen. Det bör högst vara fem våningar, men vi ser helst en omplacering av hela huset till södra delen av torget eller vänster om hus 5. Höjden kan även bidra till att det blir ett blåsigare. Vi undrar även om det inte går göra hela torget bilfritt och förlägga samtliga parkeringsplatser under jord. Vi ser också en fördel med blandade storlekar på lägenheter för en blandad åldersstruktur, än smålägenheter för ungdomar. Vi undrar även om det inte kan vara bra med en ny infartsväg till centrumet från Värmdövägen. Centrumet skulle bli mer trivsamt om den höga skorstenen norr om hus A3 togs bort.

Planenhetens kommentar: Avstånden och de nya husens höjd bedöms ge fullt acceptabla solförhållandena för omgivande bebyggelse. Olägenheterna i form av högre bebyggelsen blir inte större än att de får godtas i en växande storstadsregion som planområdet utgör en del av. Ett högre hus i södra delen av torget skulle istället ge torget mer skugga. En viss markparkering på torget behövs för handeln i centrum. Lägenheterna har blandade storlekar. Det finns dock en brist på just smålägenheter. Se kommentar till Nacka Hembygdsförening.

- 12. Ägare till fastigheten Sicklaön 376:4** anser att höjden på hus A3 leder till att vår fastighet knappt kommer att se solen dagtid under ca 2½-3 månader om året. Bygg inte hus A2 och A3 högre än att solen når vår fastighet vintertid. Enligt förslaget ökar trafiken på Gamla Landsvägen som många skolbarn använder. Trafiken till boende i hus B1-3 bör lösas genom att leda ut den direkt till Värmdövägen eller att det går att nå parkering från den dubbelriktade vägen söder om centrum.

Planenhetens kommentar: Se kommentar till Sicklaön 202:10 och Nacka Hembygdsförening.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Per Jerling
Planarkitekt