

STARTPROMEMORIA
Östra Gräsvägen

Dnr KFKS 2016/1078

Dnr KFKS 2016/1083

Projekt 9266

Östra Gräsvägen

Stadsbyggnadsprojekt för Östra Gräsvägen, Ektorp
Fastigheterna Sicklaön 73:49, 73:50, 73:119 och del av Sicklaön 40:14 inom kommundelen
Sicklaön



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I Sammanfattning

Detta stadsbyggnadsprojekts övergripande syfte är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafikhärla lägen. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030.

I projektet ingår att möjliggöra för nybyggnation av bostäder inom Aros Bostads fastigheter Sicklaön 73:49 och 73:50 samt möjliggöra en på- och/eller ombyggnad av kommunala byggnader som finns där idag på kommunens fastighet Sicklaön 73:119.

I projektet ingår även att utreda om del av de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och Sicklaön 73:119 är lämplig för ytterligare mindre bostäder, företrädesvis hyresrätter. Anses markområdet lämpligt bör marken avstyckas och upplåtas med tomträtt. Detta bör ske genom en direktanvisning alternativt en markanvisning i ett sent skede i planprocessen.

Mellan exploitören Aros Bostad och kommunen kommer ett Exploateringsavtal att tecknas i samband med antagandet av detaljplan för projektområdet. Exploateringsavtalet kommer att följa kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*.

För kommunen kommer intäkter i form av tomträttsavgäld uppkomma i samband med att kommunen direktanvisar alternativt markanvisar del av fastigheterna Sicklaön 40:14 samt eventuellt Sicklaön 73:119, i det fall att fastigheterna bedöms lämpliga att bygga bostäder på. Kostnader kommer att belasta stadsbyggnadsprojektet för kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader för berört anvisat markområde. På sikt bör projektet generera ett överskott till kommunen.

Planläggning av bostäderna inom Aros Bostads fastigheter samt på- eller ombyggnaden av kommunens befintliga byggnad förväntas inte belasta stadsbyggnadsprojektet med några kostnader.

Exploatörerna, dock ej kommande anvisad exploitör, ska ersätta stadsbyggnadsprojektet för kostnader för ny- eller ombyggnad av allmänna anläggningar som anses nödvändiga för genomförandet av byggnation på respektive kvartersmark. Detta innefattar ersättning för kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggladning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

Förutsatt att kommande detaljplan inte överklagas planeras utbyggnad av allmänna anläggningar och ny bebyggelse att påbörjas år 2019.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030.

2.2 Projektets mål

Projektets mål är:

- Byggrätt för cirka 45-65 nya bostäder på privat mark,
- Skapa fler mindre bostäder genom påbyggnad eller förtätning på kommunens mark, företrädesvis hyresrätter,
- Samordna infart och angöring för de privata respektive kommunala fastigheterna samt eftersträva en helhet kring utemiljön.

2.2.1 Hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Följande målområden bedöms särskilt viktiga för projektet och ska prioriteras:

Hållbart resande – det planerade flerbostadshuset ligger i anslutning till god kollektivtrafik och Ektorp centrum. I utvecklingen av projektet ska särskild hänsyn tas till att utveckla möjligheterna att nå projektet med trygga och säkra gång- och cykelvägar samt förutsättningar för cykelparkering på området. Förutsättningar för laddmöjligheter för elfordon ska studeras.

Dagvatten som renas och hanteras – förutsättningarna för ett lokalt omhändertagande av dagvatten ska studeras och dagvattenutredningar göras i detaljplaneskedet.

En god ljudmiljö – den planerade bebyggelsen ligger i en ljudmässigt utmanande miljö med buller från framförallt Värmdöleden. Bebyggelseförslaget kommer att förbättra den befintliga boendemiljön samtidigt som det planerade flerbostadshuset måste anpassas för att möta gällande bullerkrav för bostäderna.

En levande kulturmiljö – den västra delen av projektområdet har ett antal stora träd, främst ekar, som kan vara värda att bevara. Under utvecklingen av projektet ska förutsättningarna för att, så långt det är möjligt, bevara ekarna utredas.

3 Projektets bakgrund & behov

Kommunen förvärvade fastigheten Sicklaön 73:119 av Locum AB år 2014 samtidigt som de två villatomterna på fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 såldes till fastighetsutvecklaren Aros Bostad.

Aros Bostad fick i november 2014 positivt planbesked för att i en kommande planprocess pröva att bebygga fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 med bostäder.

Kommunen ser även ett behov av att utveckla den intilliggande kommunägda fastigheten Sicklaön 73:119 och del av Sicklaön 40:14. Kommunen vill möjliggöra en utbyggnad av kommunala byggnader som finns där idag, eventuellt genom påbyggnad alternativt nybyggnad. Detta innebär att detaljplanen kan reglera gemensam utnyttjande av mark till exempel för infart och angöring till Aros Bostad respektive kommunens fastigheter.

Förtätning med bostäder i området kommer bidra till Nacka kommuns mål om 20 000 nya bostäder till 2030 samt att den generella befolkningsökningen i Nacka kommun medför ett ökat behov av välfärdsfastigheter och olika typer av hyresbostäder.

4 Förutsättningar

4.1 Fastighet/Område

Projektet omfattar ca 1.2 ha stort område i östra delen av Ektorp mellan Värmdöleden och Skuru skola. Det är cirka 500 m till Ektorp centrum och bussar till bland annat Slussen och Orminge finns i anslutning till området.

Projektområdet omfattar fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 som ägs av Aros Bostad samt Sicklaön 73:119 och del av Sicklaön 40:14 som ägs av Nacka kommun, se karta under pkt 4.2.

Västra delen av projektområdet har ett antal stora träd, främst ekar, vilka är avsedda att behållas så långt som möjligt. De stora träden bör skyddas med planbestämmelse där så är möjligt. Berörd del av kommunens fastighet Sicklaön 40:14 består av ett kuperat grönområde. Framförallt detta markområde är bullerstört på grund av Värmdöleden (Väg 222), bullernivåerna ska utredas närmare i planprocessen för att se om området går att bebygga med bostäder.

Byggnaden på fastigheten Sicklaön 73:50 antas vara uppförd kring sekelskiftet 1900 och är i jugendstil. Fasaderna är gulputsade och fönstren tidstypiskt småspröjsade. Byggnaden på kommunens fastighet Sicklaön 73:119 uppfördes som pensionärshem 1947 efter ritningar av Tor Boye. Berörda byggnader ligger inte inom ett område som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram eller riksintresse för kulturmiljövården. Byggnaderna har dock arkitekturhistoriska värden och bidrar även med miljömässiga upplevelser för närmiljön. Miljön som helhet är dock inte av sådan karaktär och har heller inte sådan kulturhistoriskt värde att byggnaderna är omistliga för området.

4.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Ortofoto över projektets preliminära avgränsning i rött. Fastighetsgränser i svart.

4.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Enligt Nacka kommuns översiktsplan är det aktuella området planerat för medeltät stadsbebyggelse men ingår inte i något detaljplaneprogram. På grund av det kollektivtrafikhäna läget, behov av nya bostäder inom kommunen samt intresset för exploatering från den privata fastighetsägaren och kommunen, anses projektet förenligt med kommunens ambitioner.

Projektet överensstämmer med översiktsplanens tredje stadsbyggnadsstrategi, att ”Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”. Översiktsplanen pekar även ut det aktuella området som ett svagt samband i grönstrukturen mellan Nyckelviken–Skuruparken–Tollare, som bör beaktas i planeringen.

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

5 Om projektet

Projektet ska detaljpanelägga det aktuella området för bostadsbebyggelse.

I projektet ingår att möjliggöra nybyggnation av bostäder inom Aros Bostads fastigheter Sicklaön 73:49 och 73:50 samt möjliggöra en på- och/eller ombyggnad av kommunala byggnader som finns där idag på kommunens fastighet Sicklaön 73:119. Detta bör göras med stor hänsyn till områdets karaktär och till de nuvarande boendes speciella behov.

I projektet ingår även att utreda om del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14 och del av fastigheten 73:119 är lämplig för ytterligare mindre bostäder, företrädesvis hyresrätter. Anses markområdet lämpligt bör marken avstyckas och upplåtas med tomträtt. Detta bör ske genom en direktanvisning alternativt en markanvisning i ett sent skede i planprocessen.

Projektet bör även utreda de oklara planförhållandena kring gator, gång- och cykelvägar i området och eventuellt planlägga dessa. Infart och angöring för Aros Bostäders fastigheter Sicklaön 73:49 och 73:50 bör samutnyttjas med kommunens fastighet Sicklaön 73:119 och projekten bör eftersträva att skapa en helhet av utemiljön mellan den befintliga och den/de nya byggnaderna.

6 Risker

Projektet bör ta hänsyn till nya Skurubron som kommer att förskjutas något söderut i jämförelse med dagens sträckning. Värmdöleden (Väg 222) orsakar idag höga bullernivåer främst i grönområdet på kommunens fastighet Sicklaön 40:14. I och med den nya bron tillkomst kommer bullerskärmar uppföras vilket kan förbättra situationen något men bron kommer även att ligga närmre det aktuella området, vilket kan få motsatt effekt.

Då få tillgängliga ytor finns för omhändertagande av dagvatten behöver lokalt omhändertagande av dagvattnet planeras särskilt medvetet.

Projektet innebär även att miljöskapande träd försvinner när marken bebyggs.

7 Genomförande

Mellan exploitören Aros Bostad och kommunen kommer ett Exploateringsavtal att tecknas i samband med antagandet av detaljplan för projektområdet. Exploateringsavtalet kommer att följa kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*. Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader mellan berörda parter. Exploatören ska bygga ut kvartersmarken inom planområdet i enlighet med kommande detaljplan och exploateringsavtal.

Eventuella anpassningar/ombyggnationer av allmänna anläggningar för att genomföra projektet kommer kommunen att upphandla, projektera, byggleda, samordna, bygga ut och besiktiga. Det kan bli aktuellt att delar av Gamla Landsvägen och Östra Gräsvägen kan behöva anpassas.

Möjligheten att koppla in ny bebyggelse till kommunalt vatten och avlopp behöver utredas.

För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att under planarbetet göra ett flertal utredningar gällande trafik, parkering, geoteknik, buller, dagvatten mm.

8 Ekonomi, vad kostar det?

För kommunen kommer intäkter i form av tomträttsavgäld uppkomma i samband med att kommunen direktanvisar alternativt markanvisar delar av fastigheten Sicklaön 40:14 samt eventuellt del av fastigheten Sicklaön 73:119, i det fall att fastigheterna bedöms lämpliga att bygga bostäder på. Kostnader kommer att belasta stadsbyggnadsprojektet för kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader för berört anvisat markområde. På sikt bör projektet generera ett överskott till kommunen.

Planläggning av bostäderna inom Aros Bostads fastigheter samt på- eller ombyggnaden av kommunens befintliga byggnad förväntas inte belasta stadsbyggnadsprojektet med några kostnader. Kommunen debiterar exploatörerna, Aros Bostad och Enheten För Fastighetsutveckling, för administrativt arbete samt utlägg för arbetet med kommande detaljplan. Vidare reglering sker i kommande detaljplaneavtal.

Aros Bostad, Enheten För Fastighetsutveckling och kommande tilldelad exploatör efter direktanvisning/markanvisning ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom respektive kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten och anslutning till omgivande allmän platsmark.

Exploatörerna, dock ej kommande anvisad exploatör, ska ersätta stadsbyggnadsprojektet för kostnader för ny- eller ombyggnad av allmänna anläggningar som anses nödvändiga för genomförandet av byggnation på respektive kvartersmark. Detta innefattar ersättning för kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

Generellt gäller att kommunen bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder avseende allmän platsmark, mark som säljs av kommunen och mark som upplåts med tomträtt av kommunen.

9 Preliminär tidsplan

Godkännande av start-PM	Kv1 2017
Samråd detaljplan	Kv 4 2017
Antagande detaljplan och exploateringsavtal	Kv3 2018
Ev. Projektering allmänna anläggningar	2018
Ev. Utbyggnad allmänna anläggningar	2019
Utbyggnad kvartersmark	2019
Inflyttning	2021

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Martin Håkansson
Projektledare/Exploateringsingenjör

Anine Rondén
Planarkitekt