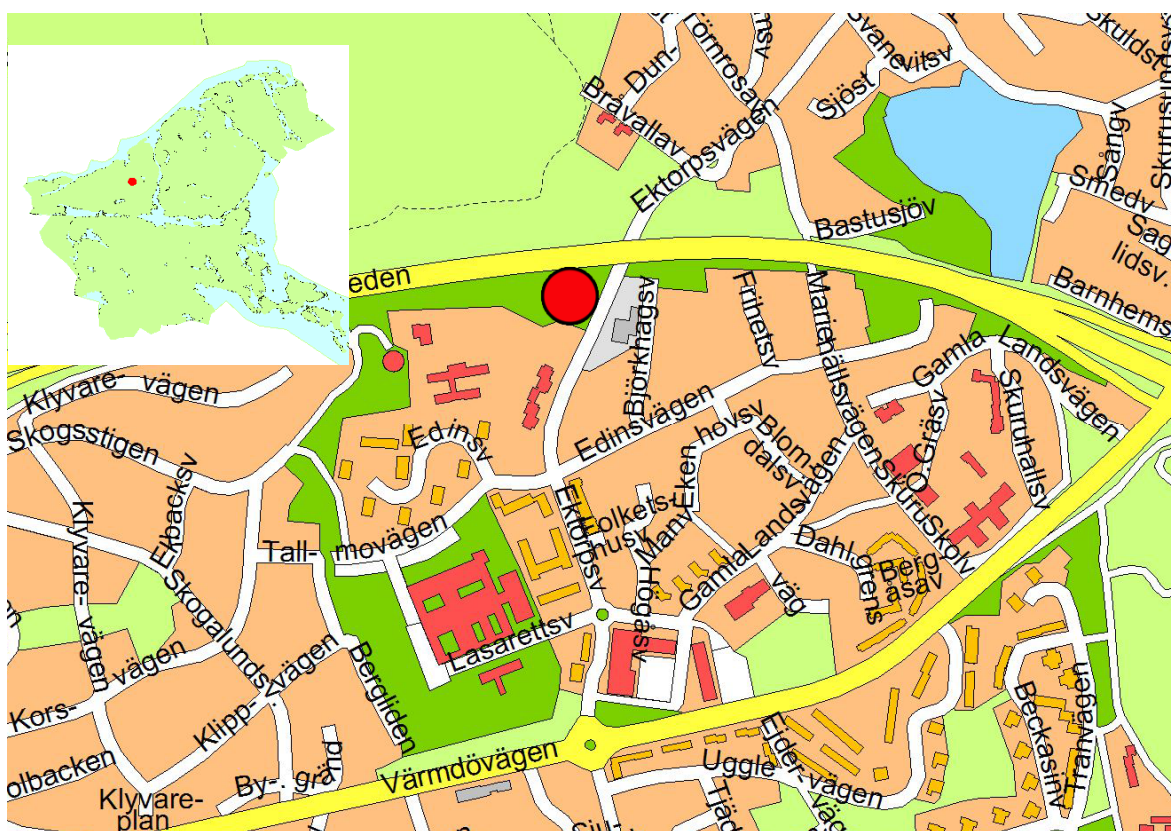


## Studentbostäder i Ektorps

Detaljplan för studentbostäder i Ektorps inom fastigheten Sicklaön 40:14  
m.fl., vid Ektorpsvägen/Värmdöleden, Nacka kommun



Kartan visar området läge i Ektorps. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## Planens syfte

Syftet med projektet är att skapa förutsättning för studentbostäder och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i 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.

## Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt nya plan- och bygglagen PBL (2010:900)

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik, 2013-08-23)
- Dagvattenutredning (WSP 2014-03-11)
- Luftutredning (Stockholms och Uppsala Läns Luftvårdsförbund, 2013-06-25)
- Miljöteknisk markundersökning (WSP, 2014-03-19)
- Riskanalys (Briab, 2013-08-14)

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

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 m.fl. 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 cykelväg.

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 någon bostadsbebyggelse 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.

### Målområden för 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.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *Dagvatten*
- *En god ljudmiljö*
- *Energieffektivt och sunt byggande*
- *Hållbart resande*

Under stycket ”Hållbarhet” beskrivs varför dessa målområdet valts ut och vilka åtgärder som vidtas inom respektive område för att öka hållbarheten inom detta projekt.

## 2. Förutsättningar

### Tidigare kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra en inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder i Nacka kommun. En intresseanmälan gick ut i juni 2012. I inbjudan angavs att bostäder ska upplåtas med hyresrätt på tre markområden som ägs av Nacka kommun, varav ett av dessa är rubricerat projekt.

De inlämnade förslagen utvärderades av en jury bestående av tjänstemän från Nacka kommun, samt representanter från Stockholms studentkårers centralorganisationer och Jagvillhabostad.nu. I Ektorp vann ByggVestas förslag med följande motivering från juryn:

”ByggVesta har i sitt förslag placerat bebyggelsen så att alla lägenheter får en tyst sida och så att en bullerfri gårdsbildning uppstår. Förslaget har även en tilltalande utformning och bra lösta lägenheter till rimliga hyror, samt relativt många små lägenheter. Förslaget har även en tydlig uppdelning mellan studentbostäder och ungdomsbostäder, vilket bör förenkla förvaltningen.”

Den 2013-03-25 § 71, godkände kommunstyrelsen start PM för projektet och gav därmed planenheten i uppdrag att påbörja planarbetet.

I september 2014 beslutade planchefen att skicka ut detaljplanen på samråd. Detaljplanen var på samråd under perioden 1 oktober t.o.m. den 1 november 2013.

Den

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar av del av fastigheterna Sicklaön 40:14, Sicklaön 351:1 och Sicklaön 352:1 i Ektorp. Området avgränsas av Värmdöleden i norr och Ektorpsvägen i öster. Söder om planområdet ligger Nacka Seniorcenter Ektorp och väster om planområdet ligger Ektorp skola.

Området ligger nära Nyckelvikens naturreservat som är beläget norr om Värmdöleden. Planområdets totala area är 1,1 hektar, marken inom planområdet är oexploaterad fränsett en parkeringsplats med cirka 30 platser. Marken ägs av Nacka kommun.



*Flygfoto med planområdets ungefärliga läge markerat*

### Översiktlig planering

Enligt Nacka kommuns översiktsplan är området avsett för medeltät bebyggelse. En exploateringsgrad på 0,5 till 1,0 föreslås tillämplas. Översiktsplanen anger en bebyggelsehöjd på två till sex våningar. I vissa lägen kan en högre byggnadshöjd få förekomma.

I Nacka kommuns grönstrukturprogram från 2011 anges det att planområdet består av skogsmark.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande stadsplan S65 från 1969. Markanvändningen är till största delen angiven som parkmark (allmän platsmark). För parkeringen och en del av området i sydväst anges *Allmänt ändamål* som användning.



Utdrag från gällande detaljplan S65 från 1969

## Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Värmdöleden (väg 222) är riksintresse för kommunikationer. Planförslaget medför ingen betydande påverkan för riksintresset.

## Området idag

Naturområdet har i gällande detaljplan lämnats som en buffertzona med naturmark mellan bebyggelsen i söder och motorvägen och består av ett bergsområde med bitvis skarpa lutningar. En gång- och cykelväg går genom området.

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet. I närområdet är bebyggelsen varierad med villabebyggelse och mindre lager/industriverksamhet öster om Ektorpsvägen. I direkt anslutning till planområdet ligger Ektorps skola och Nacka seniorcenter Ektorp, båda är uppförda i början på 1970-talet. Volym och höjd på befintlig bebyggelse varierar kraftigt i närområdet. Nacka Seniorcenter Ektorp som ligger närmast är sju våningar i kontrast till villorna på motsatt sida Ektorpsvägen som håller 1-2 våningar i höjd.

## Service

I direkt anslutning till planområdet ligger Ektorpskolan och Nacka seniorcenter Ektorp. Annan närliggande service är Nacka närsjukhus samt Ektorps centrum med diverse dagligvaruhandel med inriktning på livsmedel, fackhandel samt ett antal restauranger och några kommunala verksamheter.

## Natur och rekreation

Vegetationen består till viss del av hållmarkstallskog. I de utfyllda delarna på vällen närmast motorvägen och slänten mot skolan finns både planterade och självsådda träd och buskar

såsom måbär, slån, körsbär och gullregn. I området intill parkeringen växer huvudsakligen aspar och några större ekar. Slitaget i naturmarken och flera upptrampade stigar tyder på att område används av den närliggande skolan.

### Historia/kultur

Planområdet är inte av riksintresse eller av lokalt intresse för kulturmiljövården. Inga kända fornlämningar berörs. Öster om Ektorpsvägen fortsätter dalgången med flacka partier som idag är verksamhetsområde. 1800-talstorpet Ektorp, som gett namn åt området, låg ungefär där motorvägen går fram idag. Dalgångens flacka mark var torpets odlingsmark. Ektorp omnämns i skriftliga källor 1864, då under namnet Nyodlingen, och var ett av Stora Sickla gårds torpbildningar på 1800-talet. Torpets odlingsmarker blev handelsträdgård vid sekelskiftet 1900, samtidigt som villor byggdes vid dalgången. Gideon Engs handelsträdgård låg ungefär på platsen för Nacka seniorcenter Ektorp parkeringsplats som senare byggdes 1971. Planområdet saknar idag synliga rester av torpet, tidigare villabebyggelse och handelsträdgården.

### Gator och trafik

I direkt anslutning till planområdets norra sida ligger Värmdöleden som utgör en viktig länk mellan Stockholm, Nacka och Värmdö. Den är tungt trafikerad under större delen av dygnet, där även transporter med farligt gods passerar. Ektorpsvägen i anslutning till planområdet länkar samman Värmdövägen och Skuruområdet.

### *Gång och cykel*

Den allmänna gång- och cykelvägen genom området används främst av skolelever som ska till den närbelägna skolan och förskolan. Gång- och cykelvägen snöröjs, men är relativt brant (ca 10 % lutning), särskilt i anslutning till Ektorpsvägen.

### *Kollektivtrafik*

Närmaste busshållplats ligger på Ektorpsvägen (Edinsvägen). Hit är det cirka 150 meter från planområdet. Från denna hållplats avgår bussarna 409, 449 och 469. Till Ektorp centrum är det cirka 500 meter. Härifrån går ett flertal bussar, bland annat buss 471 som går till Slussen och denna resa tar cirka 10-15 minuter.

### Teknisk försörjning

Vatten och avlopp finns idag i Ektorpsvägen fram till parkeringen. För uppvärmningen kan flerbostadshusen att anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

## **3. Planförslaget**

### Nya byggnader

Inom planområdet föreslås fyra loftgångshus som varierar i byggnadshöjderna 4 till 6 våningar. Totalt rör det sig om cirka 200 bostäder, varav cirka 150 är studentbostäder och 50 avses uppföras i form av mindre hyresrätter.

Byggnaderna placeras så att en tyst innergård skapas. Genom området behålls befintlig gång- och cykelväg men avses fungera som tillfartsgata för boende vid exempelvis inflyttning. Byggnadernas placering anpassas till terrängen genom att souterrängplan skapas där detta behövs, på plankartan regleras dessa med en särskild bestämmelse. På plankartan regleras även byggnadernas maxhöjd för att säkerställa variationsrikedom i byggnadshöjd. Ett antal träd finns illustrerade på plankartan för att säkerställa att delar av den naturmark som finns idag kan bevaras på gården.

Byggnadernas skala och placering mot gatan ska samspela med det närbelägna Nacka seniorcenter Ektorp, men föreslås få ljusare och mer lekfulla fasader.



Planillustration (Kirch & Dereka arkitekter)





*Föreslagen bebyggelse sett från Ektorpsvägen (Kirch & Dereka arkitekter).*



*Föreslagen bebyggelse sett från Värmdöleden (Kirch & Dereka arkitekter).*

### Mark och växtlighet

Byggnadernas placering har anpassats så att vissa av de bevarandevärda träden kan sparas. Dessa kommer att bidra till att skapa en grön innergård. Vissa byggnader kommer att hamna relativt nära träden. Rötter och stammar måste därför skyddas under utbyggnadstiden. Avskärande diken eller andra åtgärder som påverkar vattentillgången för träden får heller inte göras.

Eftersom marken är kuperad kommer flerbostadshusen att anpassas till områdets varierade höjdskillnader. De mest bevarandevärda träden är inmätta i grundkartan.

### Rekreation och utevistelse

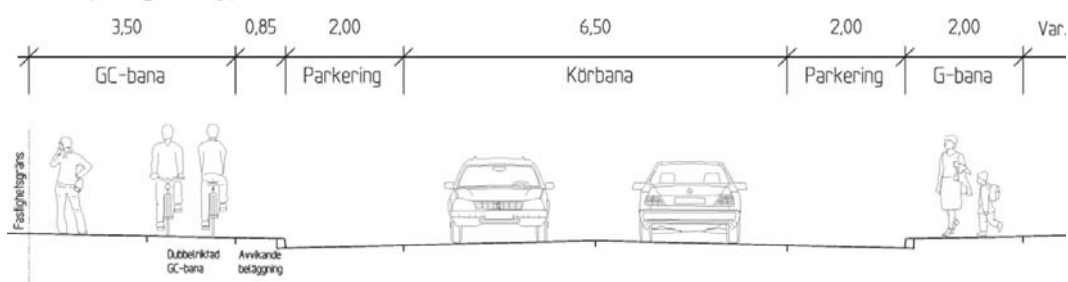
Innergården utformas så att den inbjuder till utevistelse. Ytor skapas på gården för utomhusaktiviteter och mötesplatser. Med byggnadernas placering skapas en bullerskyddad och vindskyddad innergård.

### Gator och trafik

Ektorpsvägen föreslås byggas om till stadsgata med kantstensparkering, trädplantering och ny gång- och cykelväg förbi området. Syftet med ombyggnaden är bland annat att uppföra cykelväg utmed Ektorpsvägen samt kantstensparkering för att ersätta besöksparkering till Nacka seniorcenter Ektorp.



*Ektorpsvägen idag*



*Sektion som visar disponering av Ektorpsvägens gaturum efter ombyggnad. Måtten är angivna i meter.*

En enskild infart föreslås från Ektorpsvägen för att använda vid till exempel inflyttning och som brandväg.



*Befintlig parkeringsplats samt gångväg*

### **Gång och cykel**

Ny cykelparkering ska uppföras inom planområdet. Dels inomhus men även ett antal platser på gården för de boende. Minst en cykelparkering per bostad ska uppföras.

Idag är Ektorpsvägens körbana onödigt bred och saknar separat cykelbana. Med förslag till ny utformning av gatuområdet föreslås en 3,5 meter bred dubbelriktad gång- och cykelbana längs med Ektorpsvägen förbi området.

Den befintliga gångvägen genom området föreslås bli enskild gata. Gångvägen ersätts med en koppling bakom Nacka seniorcenter Ektorp. Den föreslagna sträckan är brant, så delar av höjdskillnaden tas upp av en trappa. En tillgänglighetsanpassad cykelväg föreslås istället längs med Ektorpsvägen.

### **Tillgänglighet**

Infart till garaget föreslås ske via den gata som idag används för inlastning till Seniorcenter Ektorp. I anslutning till entréerna vid de övre byggnaderna placeras handikapparkeringsplatser. För att nå dessa samt för att komma fram till entréerna vid exempelvis inflyttning placeras en enskild gata i ungefär i det läge som den befintliga gång- och cykelvägen går idag.

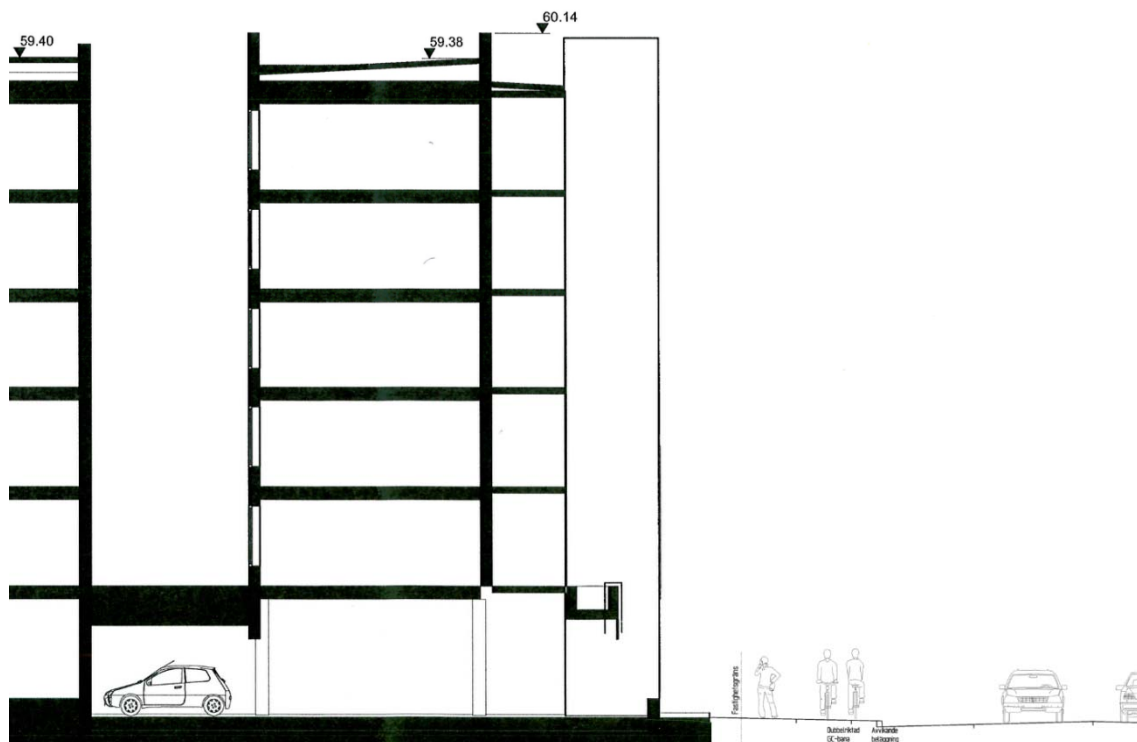
### **Parkering**

Antal parkeringsplatser har genom ett krav från inbjudan till intresseanmälan satts till 0,15 parkeringsplatser per studentlägenhet och 0,3 parkeringar per hyresrätt.

Parkering löses genom att ett parkeringsgarage placeras i byggnadernas bottenplan mot Ektorpsvägen. Antal platser bedöms kunna uppgå till drygt 60 platser. Kravet på 0,3

respektive 0,15 platser per bostad skulle innebära ett behov av cirka 35 platser för tillkommande bostäder. Överskottet (cirka 15-20 platser) föreslås hyras eller låsas för att användas för Nacka seniorcenter Ektorps behov. Detta för att ersätta de parkeringsplatser som idag används som besöksparkering till Nacka seniorcenter Ektorps.

Där utöver innebär förslaget med ombyggnad av Ektorpsvägen att cirka 30 nya parkeringsplatser kan möjliggöras i form av kantstensparkering längs med körbanan. På så vis täcks besöksbehov på Nacka seniorcenter Ektorps samt till boende i studentområdet.



*Sektionen visar en av byggnaderna som föreslås närmast Ektorpsvägen i förhållande till gatan. Parkeringsgarage inryms i byggnadens bottenplan.*

## Buller

En bullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet (Trafikbullerutredning för detaljplan, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2013-08-28). Det aktuella området utsätts för mycket höga bullernivåer från trafiken på främst Värmdöleden men även från Ektorpsvägen. Hänsyn har dock tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och lägenheterna och för samtliga lägenheter uppnås avstegsfall B, högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen. De flesta lägenheterna får högst 55 dB(A) utanför fönster till alla boningsrum.

Lägenheterna har tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och cirka en tredjedel av lägenheterna har balkong med högst dessa nivåer.

## Teknisk försörjning

Kommunen ska ombesörja att planområdet blir anslutet till det kommunala VA nätet samt till fjärrvärmenätet.

### *Avfallsbaktering*

Sophantering sker via Ektorpsvägen. En lastzon har avsatts inom gatuområdet i anslutning till en av byggnaderna utmed Ektorpsvägen för sopbilen att stanna på. Soprum i bottenplan i bostadsbyggnaden, alternativt underjordsbehållare föreslås placeras i anslutning till gatan inne på kvarteretsmark (se planillustration sidan 8).

## Hållbarhet

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

### *Dagvatten*

Dagvatten från planområdet avrinner mot Skurusundet. Planförslaget bedöms medföra en viss ökning av dagvattenavrinningen på grund av att andelen hårdgjorda ytor ökar. Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsat då området till stor del består av berg. Dagvattenhanteringen måste därför lösas genom att infiltrations- och utjämningsmagasin tillskapas.

Läs mer under stycket dagvatten på sidan 17.

### *En god ljudmiljö*

Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden med avstegsfall för buller från trafik som riksdagen beslutat. Området är bullerutsatt med anledning av närheten till Värmdöleden.

Byggnaderna är placerade så att alla lägenheter ska ha tillgång till en tyst sida. En tyst gård skapas för utevistelse för de boende i området.

### *Energieffektivt och sunt byggande*

Byggnaderna står för en stor del av ett områdes miljöpåverkan, det är därför viktigt att ställa höga krav på energianvändning, materialval och inomhusmiljö.

Två av de kriterier som låg till grund för bedömningen av inlämnade förslag var långsiktigt hållbara material och teknislösningar samt låg energiförbrukning. ByggVesta arbetar med att energiklassa sina byggnader - bostäderna är radiatorlösa och värms huvudsakligen upp av instrålad solvärme, hushållsapparater, belysning, verksamhet och de boende själva. Med känd och beprövad teknik har byggnaderna en beräknad energiprestanda på 55 kWh per kvadratmeter och år (A-temp exklusive hushållsel).

### *Hållbart resande*

Nacka kommun arbetar för att energianvändningen i transportsektorn och utsläppen av växthusgaser ska minska i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen (RUFSS).

Planområdet ligger nära Ektorp centrum dit det redan idag finns goda förbindelser med bussar bland annat in till Slussen och centrala Stockholm. Inom planområdet planeras för bostäder för studenter, som i regel inte har en egen bil.

Planförslaget möjliggör för cirka 300 cykelparkeringar i garage.  
Ny cykelbana föreslås utmed Ektorpsvägen.

#### **4. Konsekvenser av planen**

Under detta avsnitt beskrivs konsekvenserna av planförslaget framför allt utifrån ett allmänt perspektiv med fokus på allmänna platser och allmänna intressen. De konsekvenser som främst påverkar området och dess omgivning kommer från Värmdöleden i form av buller, luftföroreningar och farligt gods. Nedan beskrivs konsekvenser och förslag på åtgärder för att minimera dessa.

##### **Behovsbedömning**

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan<sup>1</sup> ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

##### **Naturvård/mark och vegetation**

Inga kända lokaler för utrotningshotade växter eller djur påverkas av detaljplanen. Befintlig naturmark försvinner förutom ett antal träd som bedömts bevarandevärda och skyddas genom planbestämmelser. Dessa kommer att stå inom kvartersmark och vara en del av den blivande bostadsgården.

##### **Rekreation, friluftsliv**

Kvartersformen skapar en skyddad innergård som ger en bra utemiljö för de boende. Gården har förutsättningar att bli ljus och grön med möjlighet till både aktiviteter och en stunds avkoppling. Detaljplanen innebär att området inte längre blir tillgängligt för allmänheten eller skolverksamheten.

---

<sup>1</sup> EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

För förskolebarn och skolgrupper innebär detaljplanen en försämring eftersom det blir längre att gå för att nå naturmark med motsvarande kvaliteter för lek och utomhuspedagogik.

För boende på Nacka seniorcenter Ektorp innebär den nya bebyggelsen att utsikten över en bit naturmark delvis försvinner, vilket kan upplevas negativt. En positiv effekt är att byggnaderna kommer att skärma av bullret från motorvägen för både bostadsgården samt bakomliggande bebyggelse.

### **Landskapsbild och kulturmiljö**

Planområdet är inte av riksintresse eller av lokalt intresse för kulturmiljövården. Inga kända fornlämningar berörs. Utifrån kan bostadskvarteret komma att upplevas som slutet och privat eftersom det inte finns några publika lokaler eller verksamheter i bottenvåningarna och området inte längre kommer att vara allmäntillgängligt.

Byggnadernas skala och placering motsvarar Nacka seniorcenter Ektorp bebyggelsebild och bostadsbebyggelsen närmare Ektorps centrum. Byggnaderna kommer att vara exponerade mot både Ektorpsvägen och motorvägen och bildar ett nytt landmärke.

### **Trafik**

Det bedöms tillkomma cirka 200 nya bostäder, varav cirka 150 studentbostäder. Tillkommande bostäder kommer att tillföra viss ökning av trafiken på Ektorpsvägen, men med anledning av att största andelen av de boende kommer att vara studenter, bedöms bilökningen vara marginell jämfört med idag.

Detaljplanen innebär försämrade framkomlighet för bland annat cyklister och barnvagnar som ska till Ektorps skola eftersom gång- och cykelvägen ersätts av en gångväg med trappor, med barnvagnsramper, söder om de nya bostäderna. För övriga cyklister blir tillgången till cyklebana bättre då det byggs ny cykelbana längs Ektorpsvägen.

### **Risk/farligt gods**

Enligt de rekommendationer som tagits fram av länsstyrelsen föreslås att risker för farligt gods alltid ska bedömas då nyexploatering planeras inom ett avstånd av 150 meter från transportled för farligt gods.

Väg 222 är primär transportväg för farligt gods. En riskbedömning har tagits fram (Briab Brand & Riskingenjörerna AB 2013-09-14) för att kartlägga och belysa den riskbild som är förknippad med att bygga bostäder nära väg 222 samt för att föreslå åtgärder för att uppnå en tolerabel risknivå. Enligt riskbedömningen utgörs större delen av transporten av farligt gods på väg 222 av brandfarliga vätskor.

Riskbedömningen redovisar vidare att individrisken är så pass hög att riskreducerande åtgärder bör beaktas. Åtgärdsförslagen innebär att åtgärderna reducerar konsekvenserna vid en olyckshändelse. De olyckor som är mest sannolika är förknippade med brandfarlig vätska

och gas. Åtgärdsförslagen är därför fokuserade på att minska konsekvenserna av denna form av olycka.

Riskbedömningen redovisar ett antal åtgärder som bör vidtas för att risknivån inom planområdet ska bli acceptabel:

- Ett skyddsavstånd på minst 20 meter bör finnas mellan bebyggelse och yttre vägbana för att reducera risknivåerna. Området inom 30 meter från vägen bör även utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Med hänsyn till att väg 222 är klassificerad som riksintresse ska Trafikverkets eventuella önskemål om fria avstånd beaktas före beslut.
- För att reducera konsekvenserna av olycka med brandfarlig vätska och gas bör fasader vända mot vägen, inom ett avstånd av 30 meter, klara strålningsnivåer upp till 20 kW/m<sup>2</sup>. Obrännbar fasad uppfyller detta krav.
- Glas i fasad vänd mot vägen, inom ett kortare avstånd än 30 meter, bör klara strålningsnivåer upp till 20 kW/kvadratmeter utan att spricka. Härdat och laminerat glas uppfyller detta krav (Brandskyddslaget och Brandteknik LTH, 2005). Fönster bör endast vara öppningsbara för underhåll. Glas i loftgång som utgör utrymningsväg, vänt mot vägen inom kortare avstånd än 30 meter, bör vara utfört så att strålningen på insidan av glaset understiger 2,5kW/kvadratmeter.
- Inom 50 meter från vägen ska det finnas utrymningsvägar som mynnar bort från vägen.
- Avstängbar ventilation med friskluftsintag som inte är vänt direkt mot vägen ska säkerställas inom ett avstånd av 150 meter från vägen.

### **Buller**

Området utsätts för mycket höga bullernivåer från trafiken på främst Värmdöleden men även Ektorpsvägen. Vid utformning av byggnaderna och lägenheternas planlösning har stor hänsyn tagits till områdets bullerutsatta läge. Samtliga lägenheter kommer att klara avstegsfall B enligt länsstyrelsens riktlinjer. Ljudnivån regleras med planbestämmelser för att säkerställa att varje lägenhet har tillgång till en tyst sida, en tyst uteplats och acceptabla ljudnivåer inomhus.

### **Markföroreningar**

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

I jord förekommer organiska föreningar (PAH, oljekolväten) och metaller (Zn, As, Pb, Cd och Hg) över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Förorening har påvisats ner till drygt 3 meters djup under markytan och förekommer i både fyllning och naturlig jord.



Inom ytan där handelsträdgården har legat har man funnit DDT och Dieldrin, dock är påvisade halter lägre än jämförvärden motsvarande känslig markanvändning

Förutom de halter som hittats inom området där handelsträdgården varit lokaliserad, har man inom den kuperade terrängen norr och väster om parkeringen hittat fyllning med enstaka förhöjda halter av bland annat PAH och bly. Föroreningssituationen inom denna del av fastigheten bedöms utgöra en risk för människors hälsa.



*Bilden visar handelsträdgården och är tagen från Ektorpsvägen och visar det område som idag är parkering. Bilden är från cirka 1950.*

En planbestämmelse finns på plankartan som anger att marksanering ska ske innan bygglov kan ges.

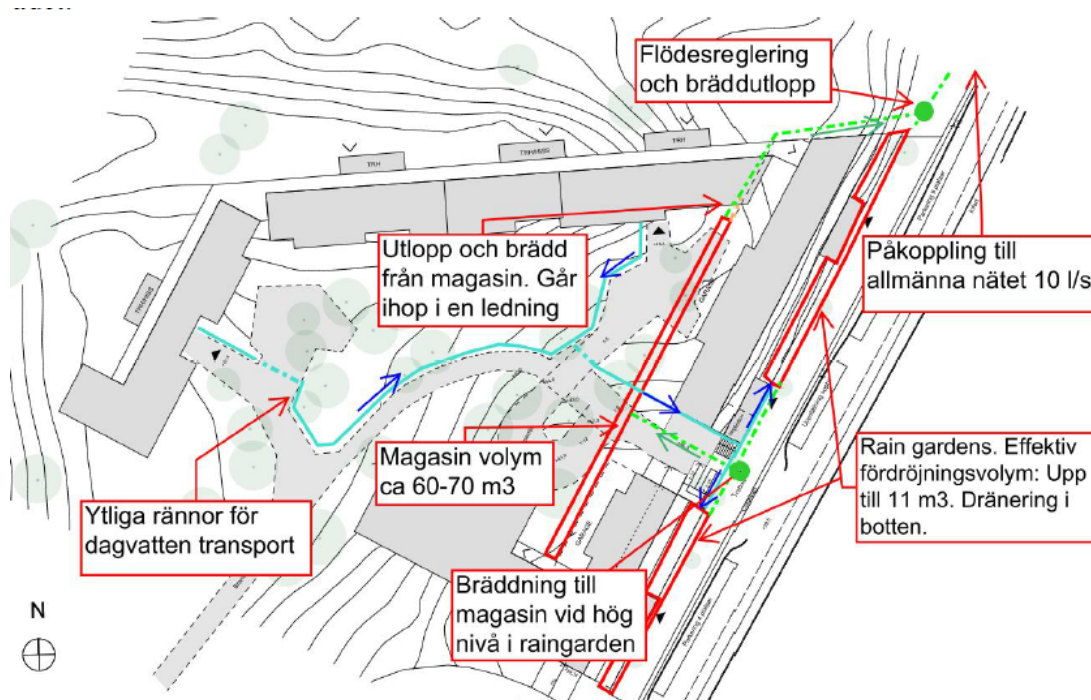
### **Dagvatten/miljökvalitetsnormer för vatten**

Topografiskt sett tillhör planområdet Skurusundet/Lännerstasundets avrinningsområde. Planområdet utgör ca 0,9 % av Skurusundet/Lännerstasundets avrinningsområdets area. Avrinning från planområdet sker via Bastusjön ut till sundet. Tillrinningsområdet för Bastusjön är 0,95 km<sup>2</sup> och därmed utgör planområdet 1,1 % av denna yta.

Bastusjön är enligt kommen (Nacka kommun, 2013-06) mycket förorenad och kraftiga algbloomningar drabbar sjön sommartid varmed siktdjupet reduceras kraftigt. Siktdjupet i Bastusjön är litet (1,0–2,5 meter). Syrebrist är vanligt och täcker ofta 50 % av sjöns botten. Mycket höga halter fosfor och höga halter kväve förekommer. Tillrinningsområdet utgörs till största delen av villa- och vägområden, vilket innebär att sjön belastas med förorenat dagvatten. Sjön har mycket bra motståndskraft mot försurning.

En dagvattenutredning (WSP 2014-03-11) har tagits fram där dagvattenlösningar har dimensionerats efter ett 10-årsregn och med principen att utflödet från planområdet inte ska öka. Eftersom andelen hårdgjorda ytor ökar inom planområdet efter exploatering krävs åtgärder för att uppnå ovan nämnda krav. Ett principförslag har tagits fram för

dagvattenhanteringen i området enligt illustrationen nedan. Förslaget bygger bland annat på underjordiska magasin samt 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. Bebyggelsen kommer dock att resultera i en teoretiskt ökad föroreningsbelastning på Bastusjön och Skurusundet. Föroreningsbelastningen från området bedöms dock vara så liten i förhållande till den totala belastningen på Skurusundet att betydelsen för vattenförekomstens statusklassning är obetydlig. Därigenom står inte planen i konflikt med vattendirektivets icke-försämringskrav, och kan inte anses försvåra möjligheterna att uppnå fastställda miljö kvalitetsnormer.

### Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids. De mest betydelsefulla normerna för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

Planområdet ligger i anslutning till Värmdöleden (Väg 222) och Ektorpsvägen. Avståndet till Väg 222 och den närmaste fasaden på studentbostäderna är knappt 30 meter. SLB-analys har på uppdrag av kommunen utfört beräkningar för halten av partiklar som är mindre än 10 mikrometer, PM 10, vid de föreslagna studentbostäderna. Beräkningarna har gjorts dels för nuläget, 2013 samt när detaljplanen bedöms vara genomförd, 2020. Beräkningarna har utförts dels med nuvarande andel dubbdäck cirka 60-70 % och dels med en förväntad lägre dubbdäcksanvändning på cirka 50 %.

Slitagepartiklar i trafikmiljö orsakas främst av dubbdäckens slitage på vägbanan men också vid slitage av bromsar och däck. Längs starkt trafikerade vägar utgör slitagepartiklarna huvuddelen av PM10-halterna. Under perioder med torra vägbanor vintertid kan haltbidraget från dubbdäckslitaget vara 80-90 % av totalhalten PM10. För PM10 finns miljö kvalitetsnormer (MKN), normvärdet för dygn är svårast att klara och är därmed dimensionerande.

Miljö kvalitetsnormen för partiklar klaras inom planområdet. Inga vistelseytor ska placeras mellan den planerade bebyggelsen och Värmdöleden. En planbestämmelse finns på plankartan som anger att tilluft till husen ska placeras med hänsyn till områdets luftkvalitet, dvs. inga intag mot Värmdöleden.

### **Radon**

Innan bygglov kan ges ska radonmätningar göras i området. Byggnaderna ska uppföras radonsäkra om så erfordras.

### **Trygghet och säkerhet**

Idag kan området upplevas öde under kvällstid utmed Ektorpsvägen. Med nytillkomna boenden i anslutning till Ektorpsvägen ökar antalet personer som rör sig utomhus kvällstid. Genom att vända bostadsentréerna mot gatan blir det fler människor som rör sig i gatumiljön, vilken i sin tur leder till en känsla av trygghet.

För att bidra till att skapa trygghet i det nya området och runt omkring är det också viktigt att gården, gatumiljön och loftgångarna är väl belysta kvällstid. Höga buskar längs med gatan och gångvägar inom kvarteret bör undvikas.

### **Konsekvenser för fastighetsägare**

Planområdet består av tre olika fastigheter och samtliga ägs av kommunen. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer fastighetsägaren att ansöka om förrättning så att nya fastigheter bildas som överensstämmer med detaljplanen. Del av fastigheten Sicklaön 40:12 som är planlagd som natur och delvis används av Ektorps skola (Sicklaön 351:1) kommer att bli bostadsmark. Konsekvensen bli att ytan ej kommer att kunna användas för lek i framtiden. Del av fastigheten Sicklaön 352:2 (Nacka seniorcenter Ektorps) som idag används som parkering kommer att ianspråkta i planförslaget. Parkeringarna föreslås ersättas med kantstensparkering längs Ektorpsvägen samt med parkeringsplatser i det nya garaget.

## **5. Så genomförs planen**

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men ska även vara en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras, vilka tillstånd som behövs och vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel. Tidplanen utgör ett förslag medan genomförandetiden är den tid som berörda garanteras att de rättigheter som detaljplanen medger gäller under utsatt tid. Under detta avsnitt om genomförandet beskrivs även vilka förändringar planförslaget innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt för framför allt kommunen och de huvudmän som är involverade.

### Tidplan

Beslut om granskning MSN	maj 2014
Granskning	maj-juni 2014
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2014
Laga kraft detaljplanen	ca 1 månad efter antagande förutsatt att planen inte överklagas.

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.  
Byggstart kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2015.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande under viss tid. Denna garantitid, då inga ändringar får ske, kallas för genomförandetid. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter dock planen att gälla tills den ändras.

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom tekniska nämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av naturmark och gatumark inom planområdet.

Kommunen som är fastighetsägare avser att, när detaljplan vunnit laga kraft, upplåta den fastighet som därefter ska bildas till ByggVesta AB (nedan benämnd exploatören) med tomträtt.

Exploatören ska vara huvudman för kvartermarken, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av området för bostäder. Nacka kommun genom tekniska nämnden ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av för det allmänna elnätet.

Mark-, exploaterings- avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av mark- och exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Nacka kommun, i egenskap av fastighetsägare, ansvarar och bekostar sanering av marken i enlighet med de krav som ställs av tillsynsmyndigheten.

### **Avtal**

Nacka kommun och exploatören har tecknat ett optionsavtal som reglerar kostnader för framtagande av planarbetet och framtida upprättande av tomträttsavtal.

Ett markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Detaljplanen kommer leda till justeringar av fastighetsgränser när det gäller fastigheterna Sicklaön 40:14, Sicklaön 351:1 och Sicklaön 352:1. Nacka kommun kommer att ansöka om förrättning för att bilda fastighet som stämmer överens med detaljplan.

### **Trafikanläggningar**

För att förbättra för gående, cyklister och besökare, samt för att ersätta de parkeringar som försvinner inom planområdet, föreslås Ektorpsvägen att byggas om i samband med att detaljplanen genomförs.

Exploatören ansvarar för att bebyggelsen uppfyller de tillgänglighetskrav och övriga BBR-krav som finns och kommer därför att bygga en enskild gata där det idag finns en gång- och cykelväg genom planområdet.

### **Vatten och avlopp**

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i anslutning till planområdet och kommunen ansvarar för att upprätta förbindelsepunkt för bebyggelsen som tillåts i detaljplanen.

### **Uppvärmning/el**

Nacka Energi är ansvarig huvudman för elnätet i området.

### **Avfallshantering**

Planområdets avfallshantering sker i anslutning till Ektorpsvägen. Underjordsbehållare i två fraktioner föreslås placeras på kvartersmark i anslutning till Ektorpsvägen. I en av byggnaderna närmast Ektorpsvägen planeras för ett soprum avsett för övrig sopsortering.



Referensbild ([www.irec.se](http://www.irec.se)) som visar underjordabehållare för hushållsavfall och matavfall.

### Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar om- och utbyggnationer inom allmän plats, samt för att upprätta förbindelsepunkt för vatten och avlopp och för ny gångväg. Exploatören bekostar all utbyggnad som sker inom kvartersmark.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Kommunen debiterar också kostnad för VA anslutning när anslutningspunkt finns upprättad i gatan.

## 6. Medverkande i planarbetet

Planhandlingarna har tagits fram i samarbete med fastighetsbolaget ByggVesta och Kirsh+Dereka Arkitektkontor.

### Nacka kommun:

David Arvidsson	projektledare	Exploateringsenheten
Jenny Nagenius	planarkitekt	Planenheten

En projektgrupp har varit med i framtagandet av detaljplanen bestående av kompetens från följande enheter/personer:

Miljöenheten: Birgitta Held Paulie

Parkenheten: Anna Ek

Trafik/vägenheten: Hannu Rauhala

VA-enheten: Per Johnsson

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Jenny Nagenius  
Planarkitekt