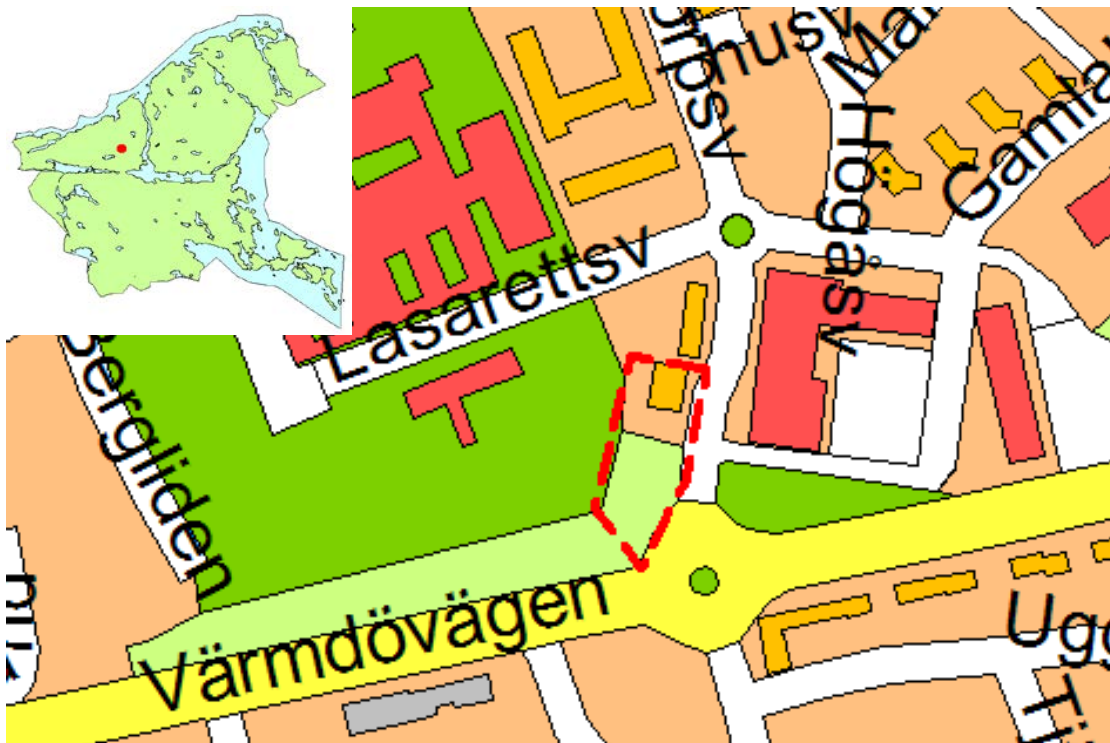


Flerbostadshus vid Ektorpsrondellen

Detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9 vid Ektorpsvägen/Värmdövägen i Ektorps, Nacka kommun.



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

Planens syfte

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.

Projektets viktigaste mål är följande:

- Uppnå en god boendemiljö ur bullersynpunkt för tillkommande bebyggelse samt för bakomliggande parkmiljö
- Anpassa bebyggelsen till befintlig stadsmiljö och omkringliggande bebyggelse
- Anpassa bebyggelse till de naturvärden som finns i området
- Skapa en mer stadsmässig miljö utmed Ektorpsvägen

Handlingar och innehåll

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

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Trafikbulerutredning (Sicklaön 202:9 Nacka, Structor)
- Inventering av naturvärdesträd

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

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 Ektorps nära Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området.

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 strax söder om planområdet intill rondellen bedöms ha naturvärdesklass 1. Denna ek utgör något av en symbol för stadsdelen Ektorps. En uppskattning på plats är att den är ca 200 år gammal.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med ca 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, garage ordnas i husets nedre plan. Förutom det nya bostadshuset föreslås även en påbyggnad med två våningar på den befintliga byggnaden norr om förslagen byggnad. Enligt förslaget ska det översta våningsplanet dras in från fasadliv för att anpassas till byggnaderna i närheten.

Jätteeken söder om den nya byggnaden ska bevaras. Ekens krona är inmätt och den nya byggnaden placeras så att den inte ska påverka trädet. En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ska ordnas inom kvartersmarken. En ombyggnad av Ektorpsvägen med en ny cykelväg föreslås. Det gör det möjligt att ordna infart till garaget och underlättar fastighetens sophertering.

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 länsstyrelsens riktlinjer enligt avstegsfall B.

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 fyra målområden av de 12 hållbarhetsmålen valts ut för att prioriteras och följas upp under planarbetet:

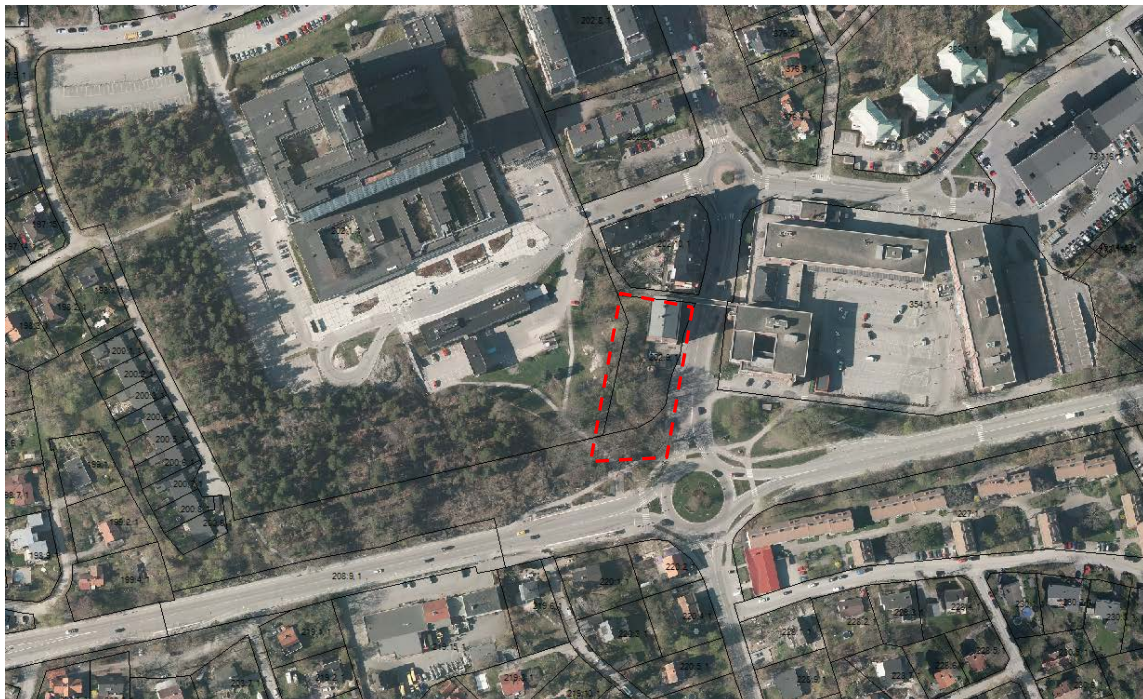
- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*
- *Effektiv mark- och resursanvändning*
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*
- *Hållbart resande*

Under planförslaget finns de olika hållbarhetsmålen och hur planförslaget förhåller sig till uppfyllandet av dessa.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet innefattas av fastigheten Sicklaön 202:9 samt en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Planområdet ligger i centrala Ektorp i anslutning till Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området. Fastigheten ägs av Sickla förvaltning AB.



Flygfoto över planområdet

Översiktlig planering

En av fyra stadsbyggnadsstrategier som lyfts fram i Nacka kommuns översiktsplan anger utveckling av Nackas olika lokala centrum och deras omnejd. Ektorps centrum är ett av fem centrum som pekas ut i översiktsplanen. Ett utvecklat centrum skapar underlag för ökad kollektivtrafik och handel. Genom nya bostäder kan kundunderlaget öka och på så sätt gynna det lokala näringslivet. Enligt översiktsplanen är området avsett för medeltät bebyggelse. Direkt sydost om rondellen och Värmdövägen ligger ett område med flerbostadshus i funkisstil från 1940-talet. Flerbostadshuset pekas ut som kulturhistoriskt värdefulla enligt kommunens kulturmiljöprogram (2011).

Andra projekt som berör planen

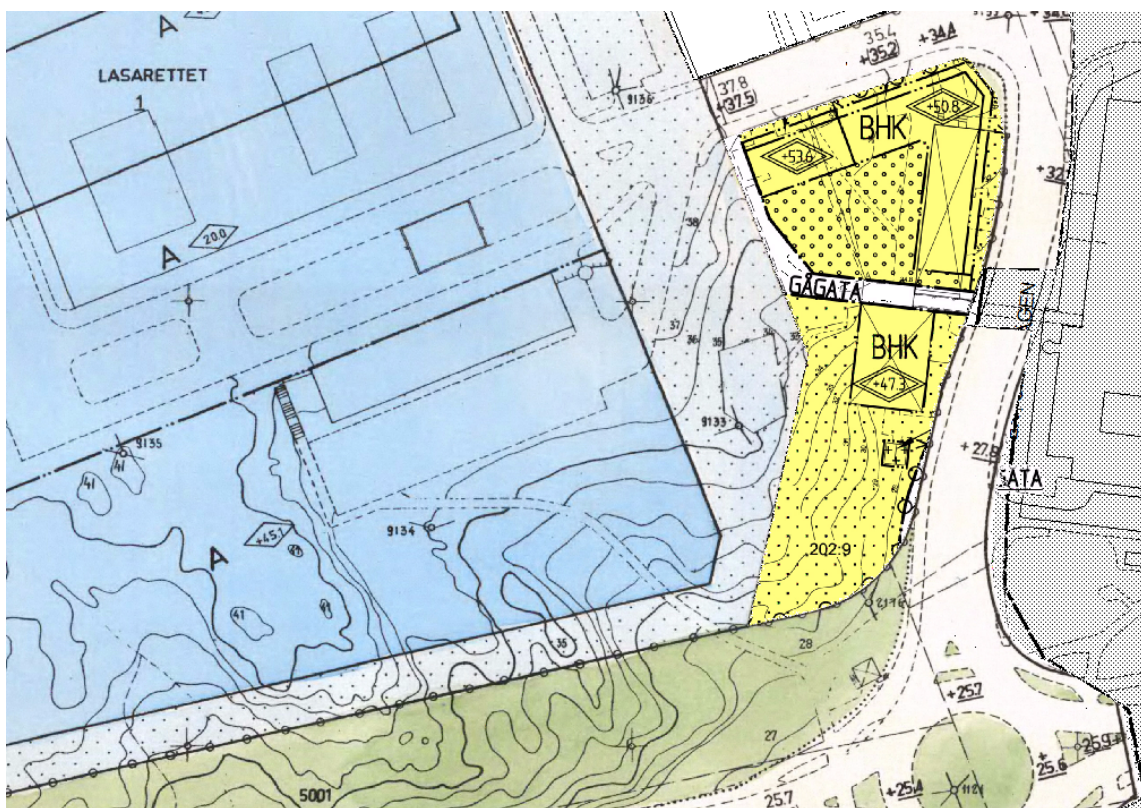
I Ektorps centrum som ligger i direkt anslutning till planområdet planeras det för nya bostäder, handel och service. Syftet är att stärka den lokala handeln på östra Sicklaön och samtidigt inte konkurrera med större handelsområden. Vidare är syftet att skapa en bättre

trafiklösning och att säkerställa ett område öster om Ektorp centrum som allmän plats – naturmark.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av DP418 från 2007 samt en liten del av SPL48 från 1967. DP 418 anger bostadsändamål, men då marken är prickad är det ej tillåtet med bebyggelse. Genomförandetiden gäller till och med juni 2014.

För den del av planområdet som omfattas av SPL48 anges markanvändningen parkmark.



Den gula delen visar detaljplan DP418 och anger bostadsändamål. Söder om DP 418 gäller SPL 48 som är kommunal parkmark.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Området påverkas inte av något riksintresse.

För miljökvalitetsnormer gällande luft så bedöms värdena för NO₂, PM10 och Bensen inte överskridas inom planområdet.

Området idag

Området utgör den sydöstra delen av ett ca 1 ha stort park- och naturmarksområde som ligger i sluttningen söder om Nacka sjukhus. Planområdet sluttar mot söder och i öster finns en brant slänt mot Ektorpsvägen. Inom området finns ett befintligt flerbostadshus i 5

våningar som är uppfört under 1950-talet. Närliggande byggnader är Nacka närsjukhus, ett relativt nytt bostadshus norr om planområdet samt Ektorps centrum på motsatt sida Ektorpsvägen.

Service

Det finns flera förskolor och familjedaghem inom ca 500 meter. Till Ektorpskolan är det ca 500 meter och till Skuru skola ca 750 meter. I Ektorps centrum finns det matvaruhandel, fackhandelsbutiker och restauranger. Nacka närsjukhus är en viktig intelligande serviceenhet i området.

Naturvärden och friytor

Området är bevuxet med lövträd, varav ett antal mindre ekar. Ekarna minner om att dalsänkan söder om planområdet under lång tid var odlingsmarker under Duvnäs gård. Gamla landsvägen till Värmdö slingrade sig ursprungligen vid foten av ekbacken. Ortnamnet Ektorps härrör från ett torp som låg i närheten, vars namn vittnar om att ekar var en realitet när torpet anlades vid 1800- talets mitt.

En trädinventering har gjorts med syfte att peka på värdefulla trädindivider inom området och i närområdet. Uppdraget utfördes under mars 2013 och har varit helt inriktad på trädbärande värden, hos de enskilda träden och deras eventuella värdskap för andra arter.

Inventeringen visar på att det inte finns några så kallade naturvärdesträd inom området men att jätteeiken som växer strax söder om planområdet intill rondellen bedöms ha naturvärdesklass 1. Denna ek utgör något av en symbol för stadsdelen Ektorps. Eken utgjorde ett vägmärke redan för resenärer som färdades på den gamla landsvägen under tidigare sekler och kallades i folkmun skvallereken då den blev en populär samlings- och affischeringsplats. Med en vid och flergrenig krona är den iögonfallande. Dess omfång i brösthöjd är drygt 3,5 meter. En uppskattning på plats är att den är ca 200 år gammal. Rondelleken utgör ett värdefullt inslag i stadsbilden och är sannolikt betydelsefull även för andra ekberoende arter även om inga arter kunde påträffas under vintern. Eken är solitärt växande och igenväxande sly saknas varför inga åtgärder för dess välfinnande behövs. Utöver dess biologiska värde har den även estetiska och kulturhistoriska.



Den stora eken närmast rondellen har även kallats för "Skvallereken" (bilden är tagen på 1950-talet).

Övriga naturvärdesträd, som bedöms vara värdesträd för vedinsekter, har håligheter som lockar fåglar eller kan vara eventuella efterträdare till rondelleken växer utanför planområdet intill gångvägen upp mot sjukhuset och på gräsytan norr om planområdet.

Naturvärdesträden har mätts in och finns med på grundkartan.

Gator och trafik

Intilliggande gator är Värmdövägen, Ektorpsvägen och Lasarettsvägen. Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Busshållplatser finns på Värmdövägen och Ektorpsvägen i nära anslutning till planområdet. Från Ektorps till Slussen tar det ca 20 minuter med buss.

Gång- och cykelväg finns längs Värmdövägen och gångbanor längs Ektorpsvägen. Dessutom finns det en gångbroförbindelse mellan planområdet och Ektorps centrum över Ektorpsvägen.

Väster om planområdet leder en gångväg upp mot sjukhuset.

3. Planförslaget

Nya byggnader/gestaltning

Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med ca 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, garage ordnas i husets nedre plan. Förutom det nya bostadshuset föreslås även en påbyggnad med två våningar på den befintliga byggnaden norr om förslagen byggnad. Enligt förslaget ska det översta våningsplanet dras in från fasadliv för att anpassas till byggnaderna i närheten.

Fasad

Den nya byggnaden föreslås utformas med ljusa putsade fasader och vertikala ljusslitsar i glas till trapphusen. Inslag av träpartier i räckan och delar av fasadpartier ger ett varmt samlat intryck värdigt infarten till området.



Illustrationen visar föreslagen placering av ny byggnad, samt jätteekens kronutbredning. Befintlig byggnad illustreras i grått. Mellan de båda byggnaderna föreslås en påbyggd infart till garaget (Berlin Arkitekter)



Illustrationerna visar det nya flerbostadshuset och den påbyggda befintliga byggnaden sett från Ektorpsvägen (Berlin Arkitekter)



Fotomontaget visar föreslagen påbyggnad av befintlig byggnad inom planområdet.

Mark och växtlighet

Jätteeken söder om planområdet bevaras. Ekens krona är inmätt och syns i plankartan och byggnaden får inte påverka trädet. Det är också av största vikt att stammen, kronan och rötterna skyddas under byggtiden och senare. Avskärande diken eller andra schakter som kan påverka vattentillgången får inte genomföras.

I övrigt kommer befintlig vegetation inom området till största delen att tas bort och ersättas med nyplantering på bostadsgården och på det planteringsbara bjälklaget ovanpå garaget.

Lek och utevistelse

En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ordnas inom kvartersmarken. Den regleras på plankartan med bestämmelsen lek.

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Bullerutredning, Sicklaön 202:9 Nacka, Structor) då området är bullerutsatt främst från Ektorpsvägen (dygnsekvivalenta nivåer på upp mot 64 dBA ekvivalent) men även delvis från Värmdövägen.

Genom genomtänkta planlösningar med genomgående lägenheter, där alla lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida mot väst, (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå), kan avstegsfall B erhållas.

Gemensam eller enskild uteplats med bullerdämpad sida om högst 70 dBA maximal ljudnivå kan erhållas för samtliga lägenheter.

Gator och trafik

Ett nytt förslag på gatuutformning har tagits fram för göra det möjligt att placera föreslagen byggnad i linje med befintlig byggnad i norr. Den nya gatuutformning möjliggör även för att sophantering sker från gatan, samt att linjeföringen på gatan rätas ut.

En ny in-/utfart till bostadsgaraget föreslås norr om den föreslagna byggnaden.

Parkering

För tillkommande bebyggelse gäller ett krav på att 0,8 parkeringsplatser per bostad ska uppföras. Detta föreslås lösas genom att två våningar parkeringsgarage byggs under det nya flerbostadshuset. Infart till garaget sker mellan den nya byggnaden och befintlig byggnad i norr. En påbyggnad av infarten föreslås så att de båda byggnaderna byggs samman i bottenvåningarna.

Teknisk försörjning

För uppvärmningen kommer flerbostadshuset att anslutas till befintligt fjärrvärmenätet. Eventuellt kommer en ny anslutningspunkt upprättas. Flerbostadshuset ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Avfallshantering

Avfallshantering sker genom soprum i byggnadens bottenplan, alternativt med underjordisk behållare på kvartersmarken framför byggnaden. Utrymme inom gatumarken finns för uppställning av sopbilen under tömning. Förutsättningar för källsortering ska finnas. Även under byggtiden ska källsortering av bygg- och rivningsmaterial ske.

Hållbarhet

Som nämnts ovan har fyra målområden för hållbart byggande valts ut inom ramen för detta planarbetet. Nedan beskrivs de hållbarhetsmål som valts ut samt de åtgärder som är aktuella för projektet:

- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*
Det planerade flerbostadshuset uppförs i anslutning till Ektorps centrum som är ett av de lokala centrum som översiktsplanen pekar ut som en viktig plats för förtätning. Planområdets placering i anslutning till centrumet ger goda förutsättningar för en fungerande verksamhet i byggnadens bottenplan. Detta säkerställs i planen genom en bestämmelse på plankartan. Delar av de planerade bostäderna kommer att utgöras av hyresrätter.
- *Effektiv mark och resursanvändning*
Den nya bebyggelsen bidrar till förtätning i ett redan välexploaterat område. Det skapar förutsättning för att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas på ett effektivt sätt. En ombyggnad av Ektorpsvägen förbi området innebär bättre utnyttjande av utrymmet mellan bebyggelsen. Besöksparkering, uppställning av sopbil, busshållplats etc. sker inom gatumarken.
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*
Flerbostadshuset föreslås i direkt anslutning till befintligt parkområde. Den befintliga stora eken närmast Ektorpsrondellen bevaras, samt övriga inmätta ekar enligt inventeringen av naturvärdesträd. Hårdgjorda ytor minimeras genom att gatuutrymmet minskas och parkeringens bjälklag görs planterbart.
- *Hållbart resande*
Eftersom bebyggelsen föreslås intill Ektorps centrum finns det goda underlag för ett ökat användande av kollektivtrafiken i området. Det finns flertalet busslinjer som passerar nära planområdet. För att öka cykelanvändandet ska möjlighet ges för ca två cykelplatser per bostad.

4. Konsekvenser

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Landskap

Den rumsbildande jätteeken kommer att vara kvar och kommer i ännu större utsträckning att upplevas som ett solitärträd och en symbol för Ektorps centrum. Den nya byggnadens höjd, placering och utformning samspelar med centrumet och befintliga hus i kvarteret. Placeringen intill vägen utan förgårdsmark med lokaler i bottenvåningen bidrar till en

stadslik och sammanhållen bebyggelsemiljö som också kan utgöra en länk mellan centrumet och verksamheterna söder om Värmdövägen.

Rekreation

Området bedöms inte användas som lekområde eller för rekreation. Området kommer att bli kvartersmark vilket innebär att det inte längre är tillgängligt för allmänheten.

Intilliggande parkområde är inte allmän plats utan kvartersmark avsedd för allmänt ändamål, vilket gör att det inte är säkrat som rekreations- eller lekområde även om det kan nyttjas på så sätt idag.

Trafik

Planen innebär en ökning med ca 50 nya bostäder i Ektorps centrum, Detta innebär en marginell ökning av antalet trafikrörelser på Ektorpsvägen. Men fler bostäder ökar underlaget för en utökad kollektivtrafik.

Trygghet och säkerhet

Det är positivt att det blir fler bostäder inom ett område som i övrigt domineras av handel och kontorslokaler. Det kan upplevas som en trygghet att fler människor rör sig inom området även efter stängningstid. Öde och folktomma ytor kan kännas otrygga, framförallt under dygnets mörka timmar.

Buller

Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 i rapport 2007:23. Avstegen kan enligt Länsstyrelsen godtas endast i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik, vilket detta är.

En bullerutredning har tagits fram (Bullerutredning, Sicklaön 202:9 Nacka, Structor, september 2013) då området är bullerutsatt främst från Ektorpsvägen (dygnsekvivalenta nivåer på upp mot 64 dBA ekvivalent) men även delvis från Värmdövägen.

Med föreslagen lägenhetslösning innebär det att avstegsfall B uppfylls. I anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats, enskild eller gemensam, med högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Natur

Inga kända lokaler för utrotningshotade växter eller djur påverkas. Naturvärdesträden utanför planområdet kommer inte att påverkas.

Området utgör säkert ett uppskattat inslag av natur för dem som färdas utmed Värmdövägen och Ektorpsvägen och ger bland annat möjlighet att följa årstidernas växlingar, men det finns naturmark med motsvarande kvaliteter i närheten. Det är dock värt att notera att de ytorna inte är skyddade som allmän plats i detaljplan.

Det är positivt att jätteecken inte påverkas av detaljplanen. En byggnation så nära trädet kan dock innebära en risk för skador på rotsystem, stam eller grenar vilket kan påverka trädets vitalitet. Det är därför av största vikt att det skyddas under utbyggnadstiden och senare.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

Dygnsmedelhalten NO^2 ligger mellan 30-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Undre utvärderingströskeln ligger vid halter mellan 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dygnsmedelhalten för PM10 ligger mellan 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Undre utvärderingströskeln ligger vid halter mellan 25-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för 2010 för Nacka kommun, kommer gällande miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom området.

Dagvatten/miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet avrinner mot Skurusundets ytvattenförekomst som är klassad som ett övergångsvatten. Skurusundets kemiska ytvattenstatus (exklusive kvicksilver) är klassad som *god*. Miljö kvalitetsnormen (MKN) för Skurusundet är en god kemisk ytvattenstatus 2015.

Den ekologiska ytvattenstatusen är klassad som *måttlig*. Orsaken är övergödning och det kommer att kräva flera åtgärder under en längre tid innan Skurusundet uppnår god ekologisk status. Det är därför tekniskt omöjligt att normen uppnås till 2015. Kvalitetskravet för den ekologiska statusen är att den ska uppfylla god ekologisk status med tidsfrist till 2021.

Detaljplanområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA. Någon dagvattenutredning har inte gjorts ännu, men kravet är att den nya detaljplanen inte får medföra någon ökad förorening till Skurusundet.

Planområdet består till delvis av hårdgjord yta och en befintlig byggnad. Efter exploatering ökar dagvattenflödena. Detta är en konsekvens av ökad hårdgjord yta efter exploatering. Så långt möjligt ska dagvattnet tas om hand lokalt. Nacka kommuns strategi och policy för dagvattenhantering ska följas. Detaljplaneförslaget kan innebära en viss ökad belastning på framför allt Skurusundets ytvatten. Därför ska en dagvattenutredning göras innan planen ställs ut.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Den nya bebyggelsen placeras i ett sedan tidigare exploaterat område. Infrastruktur i form av vägar, vatten och avloppsnät och möjlighet att ansluta till fjärrvärme finns. Närheten till befintlig service och kommunikationer kan utnyttjas på ett effektivt sätt.

Flerbostadshuset föreslås i direkt anslutning till befintlig park. De träd som finns där ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Det är viktigt att säkra att kvarvarande träd och grönytor i anslutning till den nya bebyggelsen förblir grönytor. Dessa kan därmed fungera som ekosystemtjänster genom trädens förmåga att rena av luft, att ge skugga sommartid, suga upp regnvatten och minska dagvattenavrinning etc. De kan också fungera som insynsskydd från gångvägen på husets västra sida. Slutligen har de även ett värde för invånarnas möjlighet till rekreation, samt mentala och fysiska hälsa, liksom det estetiska värdet att ha en grönyta eller träd utanför fönstret.

Kulturmiljö

Den stora eken söder om planområdet ska bevaras. Några övriga kulturvärden bedöms inte påverkas av den tillkomna bebyggelsen. Kända fornlämningar saknas inom området.

Konsekvenser för fastighetsägare

En mindre remsa mark som idag är kommunal gatumark föreslås övergå till kvartersmark till tillkommande bostadshus. Detta kommer att ske genom lantmäteriförrättning när planen vunnit laga kraft.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för ett 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.

Förslag till tidplan

Plansamråd	3:e kvartalet 2013
Granskning	2:a kvartalet 2014
Kommunfullmäktiges antagande	3:e kvartalet 2014
Laga kraft	3 veckor efter antagande såvida planen inte överklagas.

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2:a kvartalet 2015 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Garanterad tid då planen gäller(genomförandetid)

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 till dess att den ändras.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till fastigheten (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel. 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-, avtalsfrågor 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.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar kostnaden för detaljplanarbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar för utbyggnaden. I avtalet för Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektorps centrum regleras marköverlåtelse med köpeskilling, eventuella gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, skydd av mark och vegetation, utbyggnad av allmänna anläggningar, upplagsplatser, tidplan för utbyggnad, samordning av exploatörens och kommunens arbeten och exploatörens säkerhet för fullgörande av exploatörens åtagande. Avtalet ger även en anvisning om fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

För att kunna genomföra planen ska exploatören ansöka om lantmäteriförrättning för marköverföring. Exploatören måste ansöka om nybyggnadskarta, bygglov, och marklov.

Om det inom kvartersmarken kommer att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter ska det inrättas gemensamhetsanläggningar. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor för kommunikation, dagvatten- och VA-ledningar. Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en samfällighetsförening.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. Planbeskrivningen förtydligar detaljplanens intentioner. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningen och omfattningsbeskrivningen och att de verkligen kommer att genomföras.

Trafikanläggningar

Ektorpsvägen kommer att justeras i dess utformning och anläggning av ny bussficka med placering ungefär som den befintliga. En infart till parkeringsgarage kommer att byggas.

Skydd mot buller

Bullernivåerna från Värmdövägen och Ektorpsvägen är på vissa platser högre än tillåtna värden. Detta innebär att exploatören måste göra åtgärder som att ändra planlösning för vissa lägenheter, sätta upp bullerskärmar och sätt ljudfällor vid friskluftintag. Andra åtgärder som kan vara aktuella är ljudisolerande fönster.

Parkering

Parkeringsgarage i två våningar kommer att byggas under flerbostadshuset. In- och utfart sker från Ektorpsvägen.

Vatten och avlopp

Flerbostadshuset kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, eventuellt med ny anslutningspunkt.

Dagvattenhantering

Dagvattnet ska tas om hand lokalt om det är möjligt. Alternativt ansluts dagvattnet till befintlig dagvattenledning.

Uppvärmning/el

Fastigheten ansluts till befintlig fjärrvärme som finns i området. Ny anslutningspunkt och eventuell framdragning av nya ledningar.

Avfallshantering

Avfallshantering sker genom soprum i byggnadens bottenplan, alternativt med underjordisk behållare på kvartersmarken framför byggnaden. Utrymme inom gatemarken finns för uppställning av sopbilen under tömning. Förutsättningar för källsortering ska finnas. Även under byggtiden ska källsortering av bygg- och rivningsmaterial ske.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar allmänna anläggningar som utbyggnaden av lokalgata och gångbanor i anslutning till gatan samt hela utbyggnaden av flerbostadshus och övriga byggnader eller

anläggningar på kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom vatten, avlopp, el- och teleledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning regleras i exploateringsavtalet.

Anslutningsavgift för VA debiteras enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning till kommunen. Anslutning av el och tele sker med respektive huvudmän.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms vid lantmäteriförrättning eller genom överenskommelse med fastighetsägaren.

6. Medverkande tjänstemän och övriga

Planhandlingarna är framtagna av tjänstemän på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen samt från teknikförvaltningen.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt