

## STARTPROMEMORIA

Dnr KFKS 2012/491-214 Projekt 9221  
Flerbostadshus inom  
fastigheten  
Sicklaön 202:9 vid korsningen  
Ektorpsvägen/Värmdövägen

Kommunstyrelsen

# Startpromemoria för detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9 vid Ektorpsvägen/Värmdövägen i Ektorp, Nacka kommun

## Sammanfattning

Planområdet ligger i stadsdelen Ektorp, och avgränsas i öster av Ektorpsvägen och i söder av Värmdövägen. På motsatt sida Ektorpsvägen ligger Ektorps Centrum.

Projektets huvudsakliga syfte är att pröva möjligheten för uppförande av ett nytt flerbostadshus om ca 35- 40 nya bostäder. Möjligheten att bygga på befintligt bostadshus inom samma fastighet ska också prövas inom ramen för planarbetet.

Planområdet ligger i en sluttning med bevarandevärd natur med bland annat ett antal större ekar. Samtidigt är området bullerutsatt från Värmdövägen och Ektorpsvägen, varpå en genomtänkt placering av tillkommande bebyggelse är av vikt för att skapa god boendemiljö för bakomliggande miljö.

Planförslaget är förenligt med Nacka kommuns översiktsplan, antagen i juni 2012. Där i anges som en av fyra stadsbyggnadsstrategier att utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning.

## Syfte och mål

Syftet med planarbetet är att pröva möjligheten att bebygga fastigheten Sicklaön 202:9 samt en liten del av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:14 med ett nytt bostadshus anpassat i höjd till befintlig bebyggelse och innehållande ca 35-40 nya lägenheten. Möjligheten att bygga på befintligt bostadshus inom fastigheten med en till två våningar ska också prövas inom ramen för planarbetet.

Projektets viktigaste mål är följande:

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

## Ärendet

För att möjliggöra för ny byggrätt inom planområdet krävs en ny detaljplan.

Större delen av planområdet omfattas av en relativt ny detaljplan där genomförandetid fortfarande pågår. Med anledning av detta bör planen ej antas innan juli 2014. I väntan på genomförandetidens utgång kan dock samråd- och granskningskede genomföras.

## Områdets läge

Planområdet består huvudsakligen av fastigheten Sicklaön 202:9 som ägs av Sickla förvaltning AB. En mindre del av planområdet består av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:14.

Området ligger inom stadsdelen Ektorp och ansluter i söder till Värmdövägen och i öster till Ektorpsvägen. På motsatt sida Ektorpsvägen ligger Ektorps centrum.



*Kartan visar planområdets läge i kommunen.*

## Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### Riksstyrelsen

Området berörs inte av något riksstyrelseintresse.

## Översiktsplanen

I Nacka kommuns översiktsplan, antagen i juni 2012, anges som ett av fyra stadsbyggnadsstrategier att utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning. Genom att förstärka och utveckla redan befintligt centrum ökar underlagen för bättre kollektivtrafik. Det lokala näringslivet och handelsutbudet gynnas genom ett större kundunderlag i stadsdelen. Ektorps centrum är ett av fem lokala centrum som pekas ut i översiktsplanen. Som huvudsaklig markanvändning anges medeltät stadsbebyggelse.

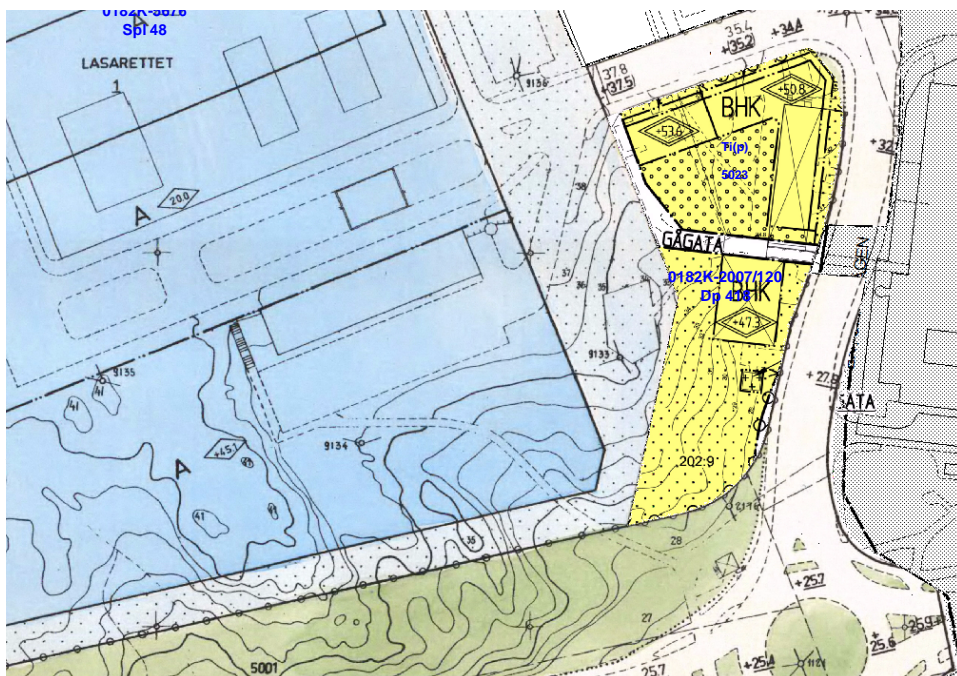
I Nacka kommuns Grönstrukturprogram, antaget 2011 finns angivet som ett av kommunens mål att bostäder max bör ha 300 meters gångavstånd till parker och grönområden.

## Gällande detaljplaner

Området omfattas av två gällande detaljplaner:

**SPL48:** Förslag till utvidgning och ändring av stadsplan för västra delen av Ektorps centrum, fastställt i mars 1967. Planen anger inom det aktuella området användningen Park eller plantering.

**DP418:** Del av Ektorps Centrum, laga kraft vunen i juli 2007. Planen anger användningen bostadsändamål. Marken inom ytan för gällande detaljplan är prickmarkerad – dvs. att marken inte får bebyggas. För denna plan gäller genomförandetiden till och med juli 2014.



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

## Planeringsförutsättningar

**Natur & Kultur**



Planområdet består av en grön sluttning som vetter mot vägkorsningen vid Värmdövägen och Ektorpsvägen. En gångväg leder genom området upp till Nacka sjukhus. Den kantas bitvis av ett antal bevarandevärda träd varav minst en större ek. 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 eckbacken. 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 av ekarna vid korsningen kallades i folkmun för Skvallereken då trädet genom sitt läge nära landsvägen, och senare även en busshållplats, blev en populär samlings- och affischeringsplats. Tidigt i planprocessen bör naturvärdena, som även är av kulturhistoriskt intresse, inventeras och större ekar mätas in.

Ektorps utvecklades vid sekelskiftet 1900 till ett villaområde, med även en del inslag av småindustrier och affärsföretag. Landsvägskorsningen, med Duvnäsvägen som länk mot Saltsjöbanan, blev attraktiv på 1940-talet för flerbostadshusbebyggelse. Dessa flerbostadshus i funktionalistisk stil vid Ugglevägen ligger sydost om planområdet (på andra sidan rondellen), och är en miljö som är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram (2011). I detta område ligger även en affärslänga från 1940-talet, mot Duvnäsvägen, som var ett första steg mot en modern centrumbildning.

Området är trafikbullerutsatt från två håll, varpå rekreationsvärdet närmast gatorna i dagsläget är begränsat. Med en genomtänkt placering och utformning av tillkommande bebyggelse kan sjukhusparken delvis avskärmas från trafikbuller och därmed bidra till en tystare och mer rekreativ parkmiljö.

Någon kommunal lekplats finns inte närområdet, men dock tillgång till parkmark för rekreation och lek. Tillskapande av kvarterslekplats och gemensamma vistelseytor ska beaktas under planarbetet.

### **Bebyggelse – placering och volymer och gestaltning**

Byggnadens volym ska anpassas efter områdets topografiska förutsättningar, samt utgå ifrån att den befintliga eken ska bevaras samt eventuell övrig värdefull natur.

Volymerna ska anpassas till befintlig bebyggelse i höjd och skala. För att uppnå stadsmässiga kvalitéer utmed Ektorpsvägen ska byggnaden placeras i linje med gatan och med lokaler i bottenplan och entréer från gatan. Ju närmare gatan byggnaden kan placeras, desto mer befintlig naturstruktur kan bevaras i slänten bakom tillkommande bebyggelse. Byggnadens placering, utformning och relation till gatan prövas i kommande planprocess.

Dagens centrum med byggnader i brunt tegel stod färdigt 1980. Nyttillkommande bebyggelse bör förhålla sig till befintliga byggnaders skala och uttryck, men ändå vara avläsbara som nytillskott.



En eventuell påbyggnad på befintlig bebyggelse ska vara väl anpassad till originalhuset så att denna inte förvanskas. Volym och höjd ska ingående studeras under planprocessen.

## **Trafik**

### *Kollektivtrafik*

Området är väl försörjt med kollektivtrafik då många av Nackas och Värmdös bussar trafikerar Värmdövägen. Busshållplatser finns i anslutnings till planområdet både längs Värmdövägen samt längs Ektorpsvägen. Mellan Ektorpsvägen och Slussen tar det cirka 20 minuter med buss.

### *Gator och buller*

Området är bullerutsatt från trafik både från Värmdövägen samt från Ektorpsvägen. I kommande planprocess ska bullersituationen utredas i ett tidigt skede för att säkerställa att rådande bullerriktlinjer uppfylls för tillkommande bostäder.

Miljö kvalitetsnormer för luft med avseende på NO<sub>2</sub>, PM10 och Bensen bedöms i detta tidiga skede inte överstigas inom planområdet.

### *Parkering*

Tillgänglighetsanpassad parkering ska finnas. Parkering för boende och besökare ska i huvudsak lösas genom nytt parkeringsgarage under tillkommande bostadshus. Hur och var tillfarten till garaget ska utformas och placeras ska utredas under planarbetet. Cykelparkering ska anordnas inom egen fastighet.

Ektorpsvägen är sekundärled för farligt gods, vilket ska beaktas i kommande planarbete.

## **Teknisk försörjning**

Området ska anslutas till fjärrvärmenätet samt till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

## **Service**

I Ektorps centrum finns tillgång till matvaruhandel, fackhandelsbutiker och restauranger. Här finns också ett flertal sociala och kommunala servicefunktioner. Till Ektorps skola och Skuru skola är det ca 500 meter. Även tillgång till förskolor finns i närområdet.

Nacka närsjukhus ligger i nära anslutning till planområdet.

## **Hållbar utveckling**

Syftet med hållbar utveckling är att värna om människors hälsa och miljö i ett långsiktigt perspektiv. Målet med hållbar utveckling kan i detta projekt vara att åstadkomma bättre resultat än vad boverkets byggregler anger gällande tre områden som energi, inomhusmiljö och material- kemikalier. För att åstadkomma detta kan en certifiering "Miljöbyggnad" användas eller likvärdigt.



## Miljöbedömningar för planer och program

För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolikt kommer en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Är betydande miljöpåverkan inte troligt tas en miljöredovisning fram. Under början av planprocessen kommer en s.k. behovsbedömning att göras.

Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

## Projektets bedrivande

Projektets första fas är delprojekt *detaljplan*. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Något detaljplaneprogram bedöms inte nödvändigt då syftet med detta Start PM överrensstämmer med intensionerna i översiktsplanen. Genom Start PM belyses och identifieras förutsättningar och konsekvenser av en eventuell exploatering. Arbetet bedrivs av en projektgrupp där projektledare är Björn Bandmann på exploateringsenheten och delprojektledare för detaljplanen är Jenny Nagenius på planenheten. Representanter inom följande kompetenser kommer att medverka i projektgruppen: trafik, kulturmiljö, Natur/Park, Vatten/avlopp samt bygglov.

Då detaljplanen påbörjas efter den 2 maj 2011 kommer planarbetet att bedrivas i enlighet med nya Plan- och bygglagen, dvs. PBL 2010:900.

## Ekonomi

Detaljplaneavtal ska upprättas och undertecknas av beställaren av detaljplanen och kommunen. Beslut om detaljplaneavtal fattas samtidigt med start-PM.

Ett exploateringsavtal kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige. Eventuella avtal upprättas av exploateringsenheten i samarbete med planenheten.

## Allmänna anläggningar

Projektet bedöms kräva ombyggnad av befintliga gatumiljöer, busshållplats och park. Kostnader för dessa ska bekostas av fastighetsägaren.

Preliminär projektkalkyl:

	Inkomster/intäkter (tkr)	Utgifter (tkr)
Administrativt arbete under detaljplaneskedet	500	-500
Administrativt arbete under byggskedet	100	-100
Köp av kommunal mark	400	
Anläggningsavgift beräknad på 40 lgh för nytt flerbostadshus	430	
<b>Summa totalt</b>	<b>1430</b>	<b>-600</b>



- Detta projekt bedöms i dagsläget bli ett projekt med netto + 830 tkr eftersom vi får både intäkter och inkomster i projektet.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar. För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att göra följande utredningar:

- Bullerutredning
- Inventering och inmätning av särskilt värdefull natur/träd
- Miljöredovisning
- Dagvattenutredning
- Trafikutredning

### Upplåtelseform

En betydande del av de nya bostäderna ska upplåtas som hyresrätter vilket kommer regleras i exploateringsavtal.

### Preliminär tidsplan

Godkännande av Start PM	hösten 2012
Samråd detaljplan	vår/sommar 2013
Utställning detaljplan	vintern 2013/2014
Antagande detaljplan och exploateringsavtal	hösten 2014

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet förutsatt att planen inte överklagas.

Projektering allmänna anläggningar	hösten 2014
Utbyggnad allmänna anläggningar	våren/sommaren 2015
Slutbesiktning allmänna anläggningar	hösten 2015
Driftsöverlämning allmänna anläggningar	hösten 2015
Garantibesiktning allmänna anläggningar	hösten 2017
Projektavslut	hösten 2017

Ulf Crichton  
Projektägare

Andreas Totschnig  
Produktägare

Björn Bandmann  
Projektledare

Jenny Nagenius  
Delprojektledare detaljplan