

Startpromemoria för studentbostäder vid Värmdöleden/Ektorpsvägen i Ektorp, Nacka kommun

Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag hade ByggVesta det, enligt Juryn, bästa förslaget. Förslaget innebär att ca 170 nya bostäder, varav merparten studentbostäder, uppförs inom angiven tomt i anslutning till Värmdöleden och Ektorpsvägen i norra delen av Ektorp.

Projektets syfte är att få till stånd studentbostäder och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Ektorp.

Området är ca 11000 kvm och är, med undantag för en parkeringsplats om ca 30 platser, obebyggd. Med anledning till närheten till Värmdöleden är området bullerutsatt, varför utformning och placering av byggnaderna är en viktig aspekt under planarbetet.

Planarbetet planeras påbörjas under första kvartalet 2013 och detaljplanen förväntas kunna antas under hösten 2014.

Syfte och mål

Syftet med projektet är att få till stånd studentbostäder och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Ektorp.

Projektets viktigaste mål är följande:

- Anpassa bebyggelsen till natur- och terrängförhållandena på platsen
- Placera och utforma bebyggelsen utifrån rådande bullerförhållanden
- Bygga miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbara bostäder
- Skapa goda möjligheter för gång- och cykel samt kollektivtrafik
- Utforma bebyggelsen för att uppnå en god arkitektonisk kvalitet med tilltalande lägenheter med hög boendekvalitet.



Hållbarhetsmål

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande (beslutade i MSN 2012-11-21). Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Inom ramen för detta planarbete har fyra mål valts ut att fokusera särskilt på:

Dagvatten

Dagvattenhanteringen är problematisk på grund av planområdets topografi och geologi. Området är kuperat och marken består till stor del av berg, varför det saknas bra möjligheter att ta hand om dagvatten lokalt. Tillkommande bebyggelse kommer att medföra att de hårdgjorda ytorna blir större och att mängden dagvatten ökar. Viktigt under planarbetet är att arbeta med ytor som kan infiltrera och fördröja dagvattenflöden lokalt.

En god ljudmiljö

Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Området är bullerutsatt med anledning av närheten till Värmdöleden. Det är därför av extra vikt att utformning och placering av tillkommande bebyggelse sker så att riktlinjerna kan uppfyllas. Trots de förutsättningar som finns ska en god boendemiljö för alla i området kunna uppnås.

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 enligt miljöbyggnad silver och avser enligt inlämnad energiberäkning kunna uppfylla dessa krav även inom ramen för detta projekt.

Hållbart resande

Nacka kommun arbetar för att energianvändningen i transportsektorn och utsläppen av växthusgaser ska minska i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen (RUF5). Planområdet ligger nära Ektorps centrum dit det finns goda förbindelser med bussar bland annat till Slussen/Stockholm och centrala Nacka. Inom planområdet planeras för bostäder för studenter, som i regel inte har en egen bil. Därför är det av extra vikt att under planarbetet avsätta plats för cykelparkering samt att ta tillvara på och utveckla gång- och cykelstråk inom och i anslutning till området.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra 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 Jagvillhabostads.nu. I Ektorps 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 14 januari 2013 gav Kommunstyrelsen exploateringsenheten i uppdrag att utarbeta förslag till Start-PM och optionsavtal för Alphyddan och Ektorp.

ByggVestas förslag

ByggVesta presenterade ett förslag om totalt 170 bostäder, varav 137 studentlägenheter och 33 ungdomsbostäder. Hustypen är loftgångshus och lägenheterna varierar i storlek i form mellan ettor, tvåor och treor. Byggnaderna är anpassade till områdets terräng och varierar i höjd mellan 3 och 5 våningar. Entré till området är föreslaget från Ektorpsvägen via den befintliga gång- och cykelvägen.

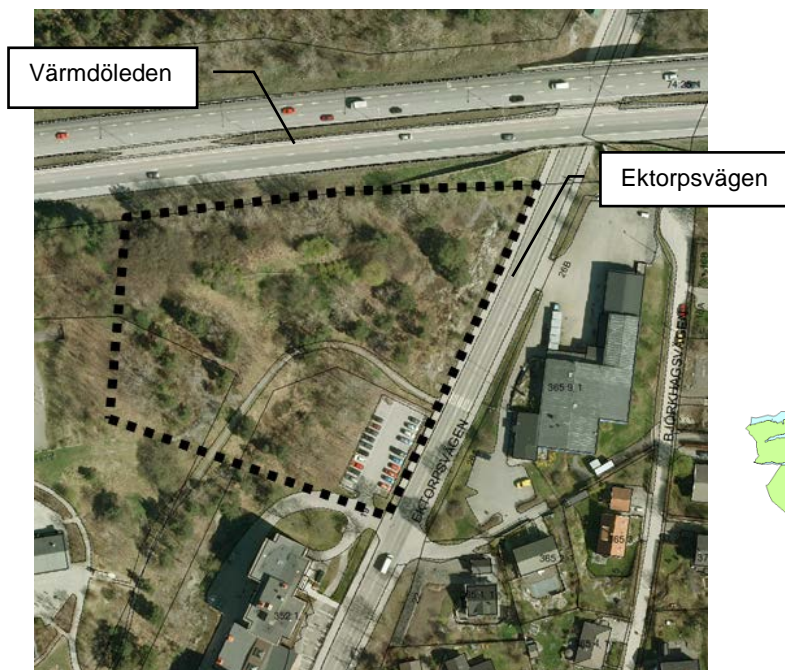


Situationsplan som visar ByggVestas tävlingsförslag i samband med markanvisningstävlingen ((Kirsh+Dereka Arkitekter)

Planområdet

Planområdet är en del av de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:12, Sicklaön 351:1 samt Sicklaön 352:1 i norra delen av Ektorp. Områdets totala yta uppgår till ca 11 000 kvm och avgränsas i norr av Värmdöleden samt i öster av Ektorpsvägen. Närmast söder om planområdet ligger Nacka servicecenter och på motsatt sida om Ektorpsvägen ligger en lagerbyggnad.

Marken inom planområdet är obebyggd, med undantag för en parkeringsplats med ca 30 platser.



Planområdets preliminära avgränsning



Planområdets läge i kommunen

Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Riksintressen

Värmdöleden är riksintressen för kommunikationer.

Översiktsplan

Nacka kommuns översiktsplan anger medeltät stadsbebyggelse för området i och kring Ektorp. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i stort behållas, men förtätning är lämplig i flera delar.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan S65 från 1969. Inom planområdet gäller användningen park samt område för allmänt ändamål.



Urklipp från detaljplan S65



Planeringsförutsättningar

Natur och rekreation

Området består i sin helhet av grön mark med skogskaraktär. På motsatt sida Värmdöleden ligger Nyckelvikens naturreservat. I Grönstrukturprogrammet för Nacka kommun från 2011 anges att planområdet är en del av ett spridningssamband för barrskog, lövskog och bergsbranter.

Från rekreationssynpunkt är området mindre värdefullt på grund av höga bullervärden från Värmdöleden.

Området är kuperat, marken inom planområdet består huvudsakligen av berg. En bedömning görs under planarbetet om det finns träd med eventuellt bevarandevärde.

I nära anslutning till planområdet finns goda möjligheter för rekreation och sportaktiviteter. Närhet finns till Nyckelvikens naturreservat och till ett nybyggt sportcenter i anslutning till Skuru skola.

Markägoförhållanden

Marken ägs av kommunen.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Bebyggelsen i närområdet är av blandad karaktär och är uppförd under olika tidsepoker.

Några särskilda kulturvärden påverkas ej av en eventuell bebyggelse.

Trafik

Området är kuperat. Under planarbetets gång ska tillfartsgatans placering och utformning studeras, för att säkerställa god anpassning till terrängen och en god tillgänglighet till området.

Parkering

I inbjudan till intresseanmälan för projektet sattes som krav att inlämnat förslag ska baseras på ett parkeringstal om 0,15 parkeringsplatser per studentlägenhet samt minst 0,3-0,4 parkeringsplatser per ungdomsbostad.

Gång- och cykel

Inom området ska det möjliggöras för minst 1 cykelparkering per studentlägenhet och 1,5 cykelparkering per hyresbostad. Den gång- och cykelväg som idag passerar området ska finnas kvar.

Kollektivtrafik

Området ligger centralt i Ektorp centrum, varför tillgången på kollektivtrafik är god. Till Slussen från Ektorp centrum tar det ca 15-20 minuter med buss.

Teknisk försörjning

Området planeras anslutas till fjärrvärmenätet samt till det kommunala vatten- och

avloppsnetet.

Service

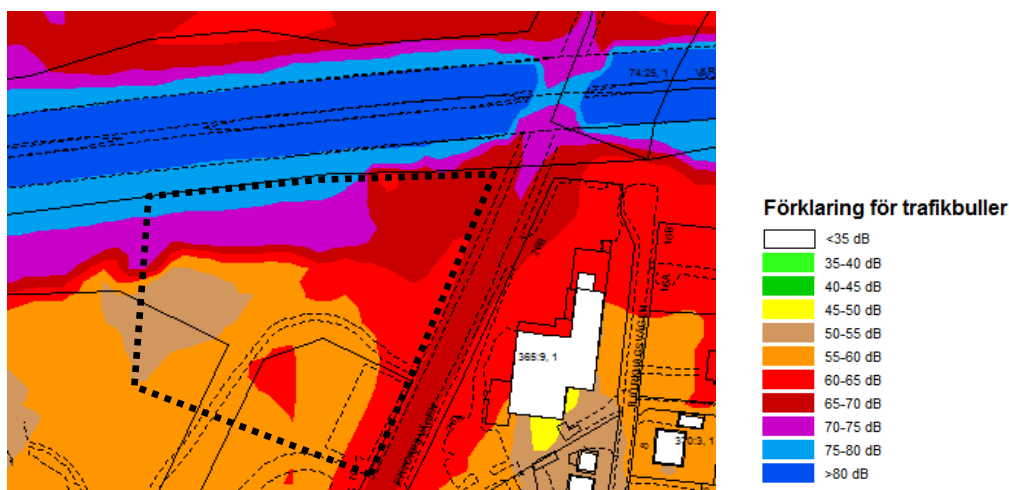
I Ektorp centrum finns tillgång till matvaruhandel, fackhandelsbutiker och restauranger. Här finns också ett flertal sociala och kommunala servicefunktioner. Nacka närsjukhus ligger i nära anslutning till planområdet.

Ektorp skola ligger i nära anslutning till planområdet. Planförslaget ska utformas så att en eventuell framtida expansion av skolan inte omöjliggörs.

Miljö

Buller

Området gränsar i norr till Värmdöleden som genererar höga bullervärden. Som högst uppgår bullret till ca 70-75 dB(A) ekvivalent nivå. Tillkommande bebyggelse ska placeras så att hälften av boningsrummen vetter mot en tyst sida, samt att inomhusvärdena inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent. En bullerutredning ska tas fram under planarbetets gång.



Ekvivalenta trafikbullervärden inom planområdet

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik.

Närmast Värmdöleden är risken störst för att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids. En utredning ska tas fram under planarbetet som belyser luftförhållandena inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten anger vilken kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Skurusundet. MKN för Skurusundet är att vattenområdet ska uppnå god kemisk status år 2015 och god ekologisk status år 2021. Under planarbetet ska en dagvattenutredning tas fram som belyser projektets påverkan på miljö kvalitetsnormerna.



Farligt gods

Värmdöleden är primärled för farligt gods. Detta innebär att en riskanalys kommer att behöva tas fram under planarbetet. Detta för att säkerställa att byggnaderna inte placeras för nära riskkällan samt att nödvändiga byggnadstekniska åtgärder vidtas vid uppförandet av eventuellt tillkommande bebyggelse.

Markföroreningar

Risk för förorenad mark bedöms inte föreligga.

Trygghet och brott

Trygghet och säkerhet är två grundläggande behov i allas vardag. I samband med planering och utbyggnad av nya bostäder ska miljön i gatuplan ses över utifrån ett trygghetsperspektiv. Detta kan göras bland annat genom att arbeta med god belysning.

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.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

Projektets bedrivande

Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Arbetet bedrivs av en projektgrupp samt av anlidade konsulter.

Projektledare är David Arvidsson och delprojektledare under planarbetet är Jenny Nagenius. I projektgruppen igår även kompetenser från trafik, kulturmiljö, Natur/Park, Vatten/avlopp, lantmäteri samt bygglov.

Under planarbetets gång bedöms följande konsultutredningar behöva tas fram:

- Trafikbullerutredning
- Riskutredning - farligt gods
- PM10 och NO2
- Dagvattenutredning

Ekonomi

Enligt förutsättningarna i inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder så åtar sig kommunen att stå för sina egna kostnader för framtagande av detaljplan. I förutsättningarna



är också kommande tomträttsavgäld reglerad, 50kr/kvm/bruttoarea (BTA) för studentbostäder respektive 100kr/kvm/BTA för hyresrätter. ByggVestas förslag på ca 170 lägenheter skulle innebära en årlig inkomst på cirka 400 000 kronor. Kommunen och ByggVesta ska teckna ett optionsavtal som reglerar upprättande av detaljplan, ekonomiska frågor samt ByggVestas rätt till planområdet. Optionsavtalet ska, när detaljplan antas ersättas av ett markanvisningsavtal/tomträttsavtal. Avtal upprättas av exploateringsenheten.

Upprättande av detaljplan uppskattas till 1-1.5 miljoner kronor. Genomförandekostnader beräknas till ca 500 000 kronor för löpande administrativa kostnader och eventuella smärre justeringar av omgivande gator som föranleds av kommande bebyggelse.

Genomförande

Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

Preliminär tidsplan

En preliminär tidsplan för har tagits fram för projektet:

Godkännande av Start-PM och planavtal	mars 2013
Samråd detaljplan	september 2013
Beslut om granskning	februari 2014
Granskning	mars 2014(4 veckor)
Antagande detaljplan och exploateringsavtal	september 2014
Laga kraft detaljplan	oktober 2014
(förutsatt att detaljplanen inte överklagas)	
Projektering allmänna anläggningar	kvartal 3 2015*
Utbyggnad allmänna anläggningar	kvartal 1/2 2016*
Slutbesiktning allmänna anläggningar	kvartal 2 2016*
Driftsöverlämning allmänna anläggningar	kvartal 3 2016*
Projektavslut	kvartal 4 2016*
Garantibesiktning allmänna anläggningar	kvartal 2 2018*

*överklagas detaljplanen skjuts tidplanen cirka 1 år framåt

Ulf Crichton
Exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef



David Arvidsson
Projektledare

Jenny Nagenius
Planarkitekt